

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 297 „Südring-Center/real“



Erstellt von

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Coesfeld

in Abstimmung mit dem
Stadtplanungsamt
der Stadt Paderborn

13.02.2018

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahrensstand	3
2. Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass und Ziel der Planung	3
3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet	4
4. Übergeordnete Vorgaben	5
4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen	5
4.2 Regionalplanung	6
4.3 Flächennutzungsplanung	7
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	7
6. Städtebauliches Konzept	12
7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	16
7.1 Art der baulichen Nutzung	16
7.2 Maß der baulichen Nutzung	20
7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	21
7.4 Gestaltungsvorgaben / Werbeanlagen	21
8. Erschließung	21
8.1 Anbindung an das Straßennetz	21
8.2 Ruhender Verkehr	22
8.3 Fuß- und Radwegenetz	23
8.4 Öffentlicher Personennahverkehr	23
9. Ver- und Entsorgung	23
9.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung	23
9.2 Abwasserentsorgung	24
9.3 Abfallentsorgung	24
10. Immissionsschutz	25
11. Altlasten / Kampfmittel / (Boden-)Denkmalpflege	25
12. Natur und Landschaft / Freiraum	26
12.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung	26
12.2 Eingriffsregelung	26
12.3 Biotop- und Artenschutz / artenschutzrechtliche Prüfung	26
12.4 Wasserwirtschaftliche Belange	29
12.5 Forstliche Belange	29
12.6 Belange des Klimaschutzes	29
13. Flächenbilanzierung	29
14. Bestandteile des Bebauungsplanes	29
15. Bodenordnung	30
16. Gesamtabwägung	30

Anlage:

Sortimentsliste für die Stadt Paderborn („Paderborner Liste“) gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn (Stadt + Handel, 2015)

II. Umweltbericht

(als separater Teil der Begründung)

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 27.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Südring-Center/real“ beschlossen.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt fasste am 14.09.2017 den Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 297 „Südring-Center/real“ für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 25.09.2017 bis zum 20.10.2017.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt fasste am 14.12.2017 den Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 297 „Südring-Center/real“ für die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. Da die Offenlage während der Ferienzeit stattfand, wurde die Offenlage entsprechend um zwei Wochen verlängert. Der Entwurf wurde vom 02.01.2018 bis zum 12.02.2018 über einen Zeitraum von sechs Wochen offengelegt.

2. Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass und Ziel der Planung

Am 30.01.1969 wurde der Bebauungsplan Nr. 36 für den Bereich zwischen Südring, Pohlweg und Husener Straße mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich. Festgesetzt wurde nach der ehemals gültigen Baunutzungsverordnung 1962 ein Gewerbegebiet. Gemäß BauNVO 1962 waren Einkaufszentren in Gewerbegebieten zulässig. Im Jahr 1981 wurde der Bebauungsplan Nr. 36 im Rahmen einer generellen Überprüfung sämtlicher Bebauungspläne mit zulässiger gewerblicher Nutzung erstmals geändert und entsprechend der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Baunutzungsverordnung von 1977 angepasst.

Mit Datum vom 11.12.2008 wurde ein Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 gefasst, mit dem Ziel, auf Basis des Entwurfs des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes¹ eine verträgliche Entwicklung der vorhandenen Nutzungen unter Berücksichtigung eines erweiterten Bestandsschutzes abzusichern. Dieses Änderungsverfahren ist jedoch nicht weitergeführt worden, da man die Evaluierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abwarten wollte. Der Beschluss zur 2. Änderung wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 297 aufgehoben.

Die Entwicklung des Einzelhandels im Bereich des Südring-Centers ist seit einigen Jahren Gegenstand intensiver Diskussionen. Im o.g. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn aus dem Jahre 2009 wurde mit der Ausweisung des Südring-Centers als „Sonderstandort“ eine restriktive bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Südring-Center unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der dort bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Hinblick auf eine Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Paderborn empfohlen.

Mit Datum vom 17.12.2015 hat die Stadt Paderborn das neue Einzelhandels- und Zentrenkonzept² für die Stadt Paderborn beschlossen, in dem die Zielvorgaben für die Entwicklung

¹ Junker und Kruse, Stadtforschung Planung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn. Dortmund 2009

² Stadt+Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn. Dortmund 2015

des Einzelhandels in Paderborn definiert werden. Der Standort „Südring-Center“ wird darin vor dem Hintergrund seiner mittlerweile fast 50-jährigen Nutzungshistorie und seiner Bedeutung für die Grundversorgung der Wohnquartiere im Paderborner Süden trotz der bestehenden Konkurrenzsituation zu den übrigen zentralen Versorgungsbereichen in Paderborn und insbesondere der Innenstadt als sog. „Ergänzungsstandort“ definiert.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden folgende Ziele für den Standort formuliert:

Bestandssicherung mit marktadäquaten internen Entwicklungsspielräumen unter Vermeidung städtebaulich negativer Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur Paderborns

- *Deckelung der Gesamtverkaufsfläche des Ergänzungsstandorts auf den derzeitigen Bestand*
- *Marktadäquate Entwicklungsspielräume bei den Einzelsortimenten (vorhabenspezifische Einzelfallprüfung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit erforderlich)*

Der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wurde am 25.01.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht und trat am 08.02.2017 in Kraft. Die hier formulierten Ziele und Grundsätze in Bezug auf die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten. Da das Plangebiet nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegt, sind insbesondere Ziel 7 (6.5-7) und das „Beeinträchtungsverbot“ gem. Ziel 3 (6.5-3) des LEP NRW zu beachten (s. Punkt 4.1 u. 6).

Entsprechend der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2015 und des LEP NRW von 2017 soll planungsrechtlich eine Deckelung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche auf Basis des vorhandenen Bestands vorgenommen werden. Marktadäquate Entwicklungsspielräume sollen bezogen auf die Sortimentsstruktur eingeräumt werden, sofern hierdurch keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche eintritt und die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielsetzungen gegeben ist. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Südring-Center/real“ erforderlich.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Paderborn etwa 1,5 km entfernt vom Innenstadtzentrum. Der ca. 8,11 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die bestehenden Flächen des Südring-Centers und des real-Marktes nebst zugehöriger Tankstelle. Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- den Südring (L 755) im Norden,
- den Pohlweg im Osten,
- die Husener Straße im Westen,
- die Bebauung an der Husener Straße 123 und einen Golfplatz im Süden.

Teile der angrenzenden Verkehrsflächen des Pohlweg, die auch Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 36 waren, werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 297 aufgenommen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 702, 885 (teilw.), 890 (teilw.), 891 (teilw.), 919, 1011, Flur 44, Gemarkung Paderborn.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen / Ziele der Raumordnung

Der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wurde am 25.01.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht und trat am 08.02.2017 in Kraft. Die hier formulierten Ziele und Grundsätze in Bezug auf die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Gemäß Ziel 1 (6.5-1) LEP NRW ist die Darstellung und Festsetzung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO nur in regionalplanerisch festgesetzten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig. Diese Voraussetzung wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 erfüllt (s. auch 4.2).

Der Standort „Südring-Center“ wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn vor dem Hintergrund seiner Nutzungshistorie und Bedeutung für die Grundversorgung der Wohnquartiere im Paderborner Süden als sog. „Ergänzungsstandort“ definiert. Damit befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereiches, sodass das Ziel 2 (6.5-2) LEP NRW nicht erfüllt wird.

Grundlage für die vorliegende Planung sind daher die Regelungen des Ziel 7 (6.5-7) LEP NRW wonach vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Entsprechend dieser Vorgaben und in Übereinstimmung mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn erfolgt im Bebauungsplan daher eine Deckelung der Gesamtverkaufsfläche auf den baurechtlichen Bestand. Im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden zudem Entwicklungsspielräume für die einzelnen Sortimente / Sortimentsgruppen eingeräumt, die in Ihrer Dimensionierung die Vorgaben des Ziel 7 Satz 5 (6.5-7) LEP NRW berücksichtigen.

Als weiter notwendige Bedingung für die Einhaltung Ziel 7 (6.5-7) LEP NRW wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung³ geprüft, ob das „Beeinträchtungsverbot“ (Ziel 3 (6.5-3) LEP NRW) eingehalten wird. Gemäß Ziel 3 dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Paderborn und der Nachbarkommunen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergeben.

³ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Südring-Center/real“ in Paderborn. Köln 2017

Somit werden mit der vorliegenden Planung die landesplanerischen Zielvorgaben im Sinne des § 1 (4) BauGB eingehalten. Die wesentlichen Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung werden unter Pkt. 6 näher dargestellt.

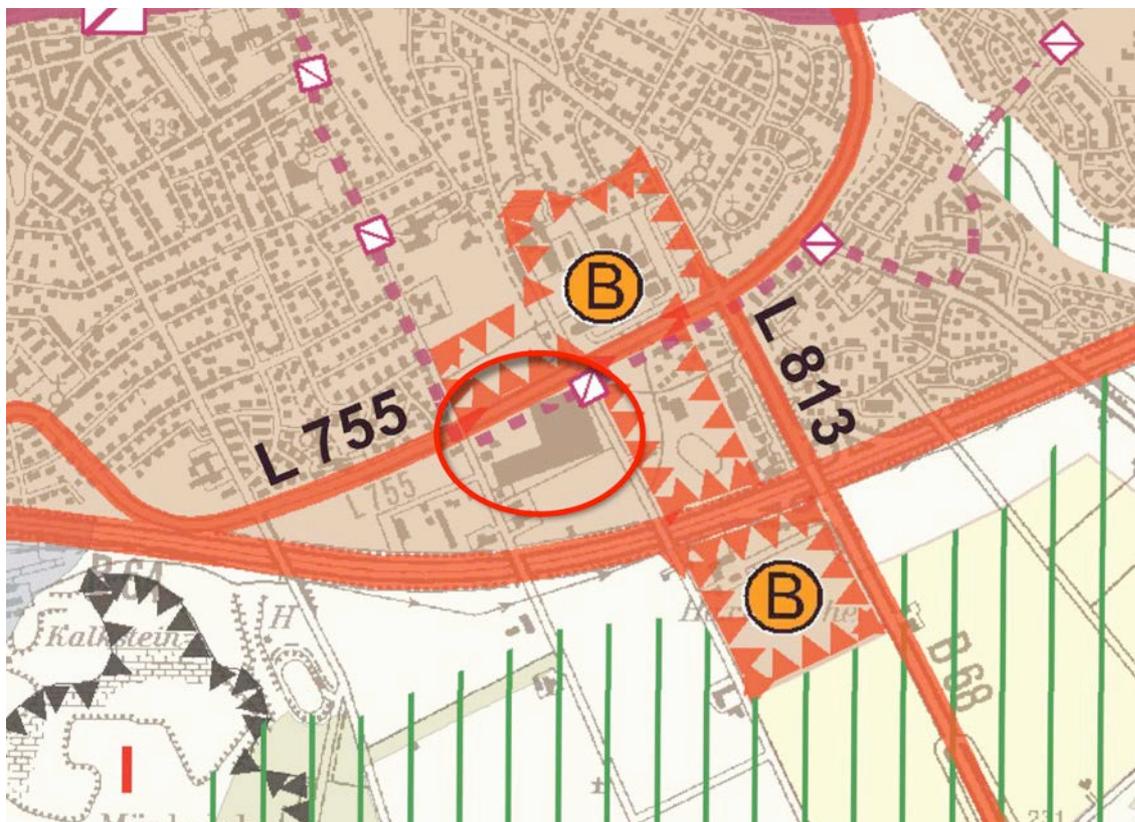
4.2 Regionalplanung

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter (Kreise Paderborn und Höxter)⁴ liegt das Plangebiet im „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“. Für den Bereich westlich und nördlich des Plangebietes wurde für den ASB eine „zweckgebundene Nutzung“ für „Einrichtungen des Bildungswesens“ definiert.

Nördlich wird das Plangebiet vom Südring (L 755) tangiert, dieser ist im Regionalplan als „Straßen für den vorwiegend überregionalen Verkehr“ dargestellt. Im Süden des Plangebietes bildet der Regionalplan den Verlauf der B 64 als „Straßen für den vorwiegend überregionalen Verkehr“ ab.

In Bezug auf die dargestellte Bahnlinie hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt in seiner Sitzung am 14.02.2013 beschlossen, das Stadtbahnkonzept für die Region Paderborn aus dem Jahr 2000 nicht mehr weiter zu verfolgen.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich somit keine Konflikte zu den Darstellungen des Regionalplanes.



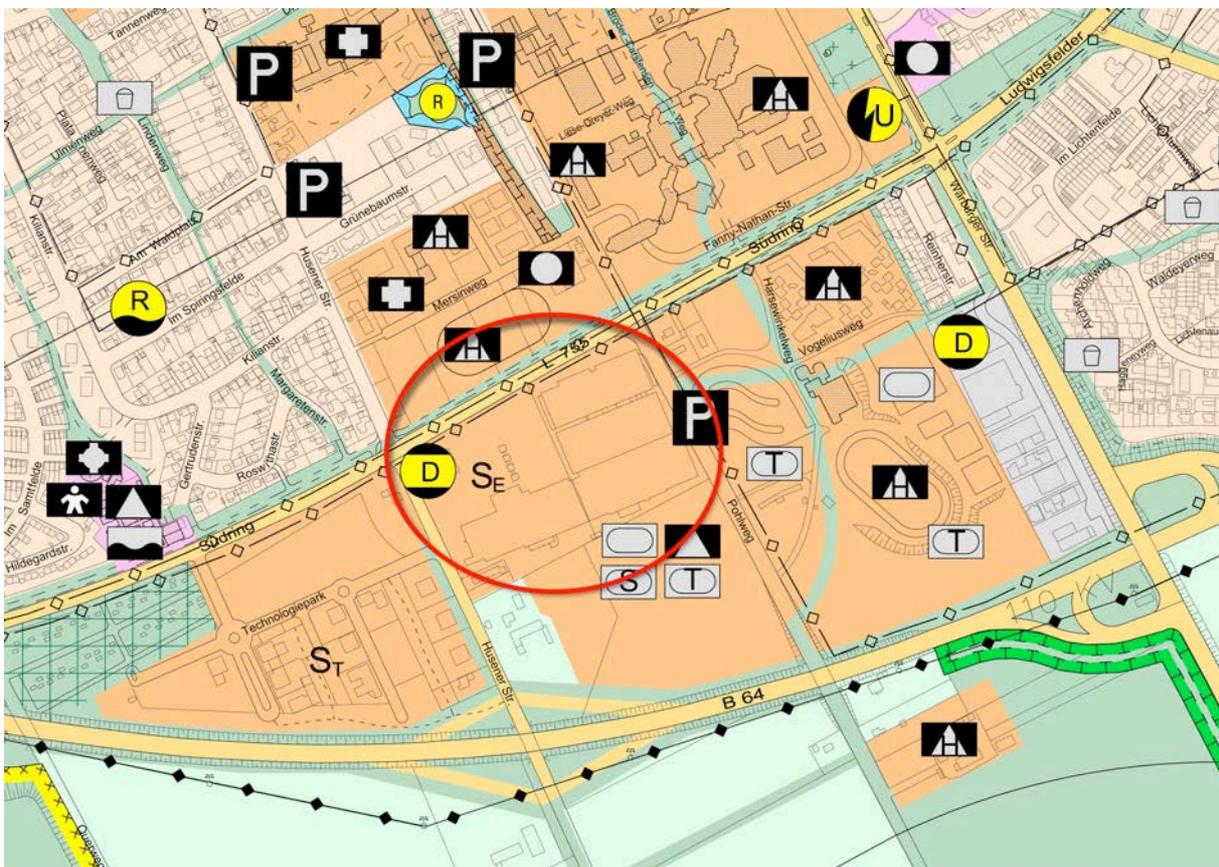
Auszug aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Paderborn – Höxter

⁴ Bezirksregierung Detmold, Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter (Kreise Paderborn und Höxter). Detmold 2008

4.3 Flächennutzungsplanung

In dem seit dem 23.08.1979 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn wird das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auch die direkt angrenzenden Flächen sind als Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“, „Schule“, „Hochschule“ und „Parkfläche“ dargestellt. Im Bereich der Tankstelle im westlichen Plangebiet ist eine Fläche für Gasversorgung dargestellt. Der Südring (L 755), die Husener Straße und die B 64 werden als „örtliche oder überörtliche Hauptverkehrsstraßen“ eingestuft.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet ist derzeit geprägt von den beiden bestehenden Einzelhandelsbetrieben Südring-Center und real SB-Warenhaus sowie deren Stellplatzanlagen. Außerdem ist eine Tankstelle im Kreuzungsbereich Südring / Husener Straße ansässig.

Das **Südring-Center** befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes und wird vom Pohlweg aus erschlossen. Derzeit sind im Südring-Center 34 Einzelhandelsbetriebe sowie weitere Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Der aktuelle Verkaufsflächenbestand nach den projektrelevanten Einzelsortimenten wurde von den Betreibern des Südring-Centers bzw. des real SB-Warenhauses ermittelt und vom Büro Wolters Partner in Zusammenarbeit mit der Stadt Paderborn auf Plausibilität geprüft. Das Südring-Center verfügt über

eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 18.000 qm. Besonders stark vertreten sind die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Getränke, Spielwaren, Elektrogeräte und Bekleidung.

Das Hauptgebäude ist zwei- bis dreigeschossig. Das zugehörige Parkdeck besteht aus einem Geschoss und zusätzlichen Stellplätzen oberhalb des ersten Geschosses. Ins Parkdeck integriert ist außerdem eine zusätzliche Ladeneinheit.

Nachfolgend sind die sortimentspezifischen Verkaufsflächen des Bestandes im **Südring-Center** dargestellt.

Sortimente Kurzbezeichnung gem. Paderborner Liste	Verkaufsfläche Bestand in qm
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	2.531
Getränke	
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	1.140
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	100
(Schnitt-)Blumen	61
Papier / Büroartikel / Schreibwaren	182
Zeitungen / Zeitschriften	54
Zwischensumme zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	4.068

Antiquitäten	0
Augenoptik	135
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	5.054
Bettwaren (ohne Matratzen)	30
Bücher	300
Elektrogroßgeräte	410
Elektrokleingeräte	390
Neue Medien / Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	2.390
Glas / Porzellan / Keramik	120
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	30
Hausrat	91
Heimtextilien / Gardinen	21
Kinderwagen	50
Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	0
Medizinische und orthopädische Geräte	0
Schuhe, Lederwaren	1.153
Spielwaren	1.287
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	960
Teppiche (ohne Teppichböden)	0
Uhren / Schmuck	248
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel)*	161
Zwischensumme zentrenrelevante Sortimente	12.830

Zoologischer Bedarf	70
Büromaschinen	0
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	186
Matratzen	0
Lampen / Leuchten	5
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	5
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	0
Pflanzen / Samen und Pflanzgefäße	40
Kfz-Zubehör (inkl. Motorradzubehör und Motorradfunktionsbekleidung)	0
Campingartikel	0
Fahrräder und Zubehör	150
Waffen / Jagdbedarf / Angeln / Reitsportartikel (inkl. Reitsportfunktionsbekleidung)	0
Erotikartikel	0
Musikinstrumente und Musikalien	30
Sonstige Sortimente, anderweitig nicht genannt	0
Zwischensumme nicht zentrenrelevante Sortimente	486
Aktionswaren**	526
GESAMT	17.910

* Das Sortiment Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) umfasst zudem die Sortimente Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

** Aktionswaren: Aktionswaren sind wechselnde Sortimente, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden, sondern lediglich temporär (z.B. Schulanfang, Oktoberfest o.ä.). Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei beratungsintensive Güter (z.B. Apothekerwaren, medizinische und orthopädische Geräte, Augenoptik etc.) weniger stark in den Vordergrund treten.

Im **real SB-Warenhaus** sind neben dem Hauptbetrieb weitere Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe im Vorkassenbereich ansässig. Inclusive der Einzelhandelsbetriebe im Vorkassenbereich, die jeweils eine Verkaufsfläche zwischen ca. 25 und 160 qm aufweisen, verfügt das SB-Warenhaus über eine Gesamtverkaufsfläche von 11.155 qm. Der Markt ist ein- bis zweigeschossig und oberhalb des ersten Geschosses befindet sich auch hier eine kleinere Stellplatzfläche. Der Großteil der Stellplätze wird ebenerdig dem Gebäude vorgelagert bereitgestellt. Die Anlieferung erfolgt zum größten Teil über die Südseite. Die Fläche im östlichen Plangebiet wird von real an den Betreiber einer Tankstelle nebst Wasstraße verpachtet.

Nachfolgend sind die sortimentspezifischen Verkaufsflächen des Bestandes im **real SB-Warenhaus** dargestellt. Die Mallflächen (1.049 qm) wurden anteilig den jeweiligen Sortimenten zugeordnet.

Sortimente Kurzbezeichnung gem. Paderborner Liste	Verkaufsfläche Bestand in qm
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	3.596
Getränke	793
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	760
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	29
(Schnitt-)Blumen	142
Papier / Büroartikel / Schreibwaren	105
Zeitungen / Zeitschriften	87
Zwischensumme zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	5.512
Antiquitäten	14
Augenoptik	120
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	673
Bettwaren (ohne Matratzen)	14
Bücher	76
Elektrogroßgeräte	11
Elektrokleingeräte	199
Neue Medien / Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	525
Glas / Porzellan / Keramik	63
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	113
Hausrat	404
Heimtextilien / Gardinen	15
Kinderwagen	32
Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	12
Medizinische und orthopädische Geräte	19
Schuhe, Lederwaren	269
Spielwaren	286
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	500
Teppiche (ohne Teppichböden)	14
Uhren / Schmuck	70
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel)*	14
Zwischensumme zentrenrelevante Sortimente	3.444

Zoologischer Bedarf	171
Büromaschinen	104
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	191
Matratzen	6
Lampen / Leuchten	8
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	14
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	14
Pflanzen / Samen und Pflanzgefäße	79
Kfz-Zubehör (inkl. Motorradzubehör und Motorradfunktionsbekleidung)	263
Campingartikel	192
Fahrräder und Zubehör	719
Waffen / Jagdbedarf / Angeln / Reitsportartikel (inkl. Reitsportfunktionsbekleidung)	12
Erotikartikel	0
Musikinstrumente und Musikalien	34
Sonstige Sortimente, anderweitig nicht genannt	393
Zwischensumme nicht zentrenrelevante Sortimente	2.200
GESAMT	11.155

* Das Sortiment Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) umfasst zudem die Sortimente Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist geprägt von Bildungseinrichtungen, Studentenwohnheimen und Stellplatzanlagen der Universität Paderborn. Südwestlich der Husener Straße grenzt der TechnologieParkPaderborn an das Plangebiet; direkt südlich ein Golfplatz. Außerdem befinden sich einzelne Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes an der Husener Straße sowie am Pohlweg.

6. Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Standort planungsrechtlich zu sichern, und in Bezug auf seine Gesamtverkaufsfläche auf den baurechtlichen Bestand zu begrenzen. Entsprechend der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sollen dabei marktadäquate interne sortimentsspezifische Entwicklungsspielräume erhalten werden. Bei der Ableitung von sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen ist grundsätzlich der ermittelte Bestand maßgeblich.

Die Gesamtverkaufsfläche des Südring-Centers wird im Bebauungsplan auf 18.100 qm festgesetzt, was einer Erhöhung des Bestandes um 1% entspricht. Diese geringfügige Erhöhung ist erforderlich, um die bei Umstrukturierungen und Neubelegungen einzelner Ladeneinheiten erforderliche Flexibilität hinsichtlich des Zuschnitts von Verkaufsflächen zu erhalten und den spezifischen Flächenbedarfen einzelner Mieter gerecht zu werden.

Das Südring-Center ist derzeit gekennzeichnet durch eine breit gefächerte Struktur an Mietern, die von kleinen Ladenlokalen (17 qm Verkaufsfläche) bis hin zu großflächigen Laden-

einheiten (> 1.900 qm Verkaufsfläche) eine vielfältige Nutzungsstruktur widerspiegeln. Für die Festsetzung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen wurde daher berücksichtigt, dass auch beim Abgang eines der Hauptmieter ein Verkaufsflächenkontingent mit alternativen Sortimenten besteht, um die Flächen mit Einzelhandelsnutzungen zu belegen. Innerhalb der auf den Bestand begrenzten Gesamtverkaufsfläche wurden sortimentsbezogene Verkaufsflächenpotenziale daher insbesondere in den Sortimenten Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) und Getränke vorgehalten.

Da es sich beim SB-Warenhaus um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem höheren Maß interner Flexibilität handelt, ist eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche hier nicht erforderlich. Die Gesamtverkaufsfläche wird somit auf den Bestand von 11.155 qm begrenzt.

Für die Festsetzungen im Bereich des SB-Warenhauses wurde eine Erweiterung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen insbesondere für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) und Getränke sowie Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel) vorgehalten. Damit wird dem anhaltenden Trend einer bezogen auf die Fläche zunehmend aufwändigeren Warenpräsentation Rechnung getragen. Die sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen sind unter Pkt. 7.1 dargestellt.

Im **Verträglichkeitsgutachten** wurde ermittelt welche Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen aus den vorgeschlagenen sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen resultieren. Anschließend wurden die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen bewertet. Der in der Rechtsprechung bzw. in der Verwaltungspraxis häufig indiziell verwendete Wert von 10 % Umsatzumverteilung wird in fast keinem Sortiment erreicht. Allerdings können auch bei Umsatzumverteilungsquoten (UUQ) von unter 10 % städtebauliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden, wenn z.B. bereits eine gewisse Vorschädigung eines zentralen Versorgungsbereichs oder die Schwächung wesentlicher Magnetbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches besteht. Aus diesem Grund wurden die möglichen Auswirkungen nach Standortlagen für die Sortimente näher untersucht, in denen Umverteilungsquoten von über 5 % erreicht wurden.

Die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen werden im Gutachten für die einzelnen Teilräume wie folgt bewertet:

- Innenstadtzentrum Paderborn

Beim innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung ergibt sich eine Umsatzumverteilung von 4,9 Mio. € (4 - 5 %). Obwohl die Umverteilung für die Haupteinkaufslage und insbesondere die ansässigen Magnetbetriebe als verkraftbar bewertet wird, ist bei der genannten Größenordnung von einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten im Leitsortiment Bekleidung und ggf. von der Schließung unproflierter Fachgeschäfte in Neben- und Randlagen auszugehen. Für das Sortiment Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) wurde eine Umverteilungsquote von 7 – 8 % ermittelt. Dies könnte zur Schließung eines kleineren Anbieters führen. Da die großen Magnetbetriebe konkurrenzfähiger aufgestellt sind und einen Großteil des Umsatzes auch über andere Sortimente generieren besteht hier nicht die Gefahr einer Betriebsaufgabe. Da die Auswirkungen sich in einem wettbewerbsüblichen Rahmen bewegen, können keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen abgeleitet werden.

Im Sortiment Spielzeug (7 % UUQ) ist schon nicht mit betrieblichen Auswirkungen in der Paderborner Innenstadt zu rechnen. Im Sortiment Elektrowaren (5 - 6 % UUQ) sind von der Umverteilung im Sinne einer Betriebsaufgabe lediglich nicht strukturprägende Anbieter mit einer Verkaufsfläche unter 50 qm betroffen.

In den Sortimenten Augenoptik (5 - 6 % UUQ) und medizinische und orthopädische Geräte (7 % UUQ) sind in der Innenstadt vorrangig kleinere Anbieter ohne wesentliche Magnetfunktion bzw. strukturprägende Bedeutung ansässig. Das Innenstadtzentrum verfügt jedoch über eine hohe Angebotskompetenz und die Umverteilung erfolgt in einer wettbewerbsüblichen Größenordnung. Auch die Umsatzumverteilung von 6 - 7 % im Sortiment Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel) ist aufgrund der Angebotskompetenz rein wettbewerblicher Natur.

Die Umverteilung in den Sortimenten Glas/Porzellan/Keramik (6 % UUQ) und insbesondere Hausrat (10 % UUQ) könnten mit einzelnen Betriebsaufgaben verbunden sein, bleiben jedoch ohne negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen, da keine Magnetbetriebe betroffen sind. Auch im Sortiment Haus-/Bett-/Tischwäsche sind aufgrund der geringen absoluten und relativen Höhe der Umverteilung keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

Bei allen weiteren Sortimenten liegen die Umverteilungsquoten bei maximal 5 % und sind damit lt. Gutachten in einer wettbewerbsüblichen Größenordnung, aus der keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.

- Stadtteilzentren Schloß Neuhaus und Elsen

Laut Gutachten kann es beim zentrenrelevanten Sortiment der medizinischen und orthopädischen Geräte zu höheren Umverteilungswirkungen (7 % UUQ) im Stadtteilzentrum Schloß Neuhaus kommen. Aufgrund der Höhe der Umverteilungsquote ist nicht mit der Betriebsaufgabe des dort ansässigen kleinflächigen Anbieters zu rechnen und negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

In den übrigen Sortimenten liegen die Umsatzumverteilungen unterhalb der rechnerischen Nachweisschwelle von 0,05 Mio. €. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen können hier ausgeschlossen werden.

- Nahversorgungszentren

Aufgrund der räumlichen Nähe und weil dieses Sortiment überwiegend wohnortnah gekauft wird, werden die etwaigen Auswirkungen im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Getränke insbesondere in den Nahversorgungszentren 8 - 14 in der Kernstadt sowie im Nahversorgungszentrum 15 Wewer erfolgen. In Zusammenschau mit der geplanten Errichtung eines Vollsortimenters am Standort Springbach Höfe belaufen sich die Umverteilungsquoten der folgenden Nahversorgungszentren auf über 5 %: NVZ 9 Berliner Ring/Arndtstraße (6 % UUQ); NVZ 10 Kaukenberg (7 % UUQ); NVZ 11 Hardehauser Weg (8 % UUQ). Aufgrund der moderaten Umsatzumverteilung und des z.T. geringen betrieblichen Überschneidungsgrades (z.B. ethnischer Lebensmittel Einzelhandel) mit den dort ansässigen Lebensmittelmärkten wird dies als verkräftbar bewertet.

Im NVZ 12 Lichtenturmweg wird eine Umsatzumverteilung von 5 – 6 % bzw. 11 % unter Berücksichtigung der Entwicklung am Standort Springbach Höfe ermittelt. Dieser Standort wurde im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungszentrum eingestuft und somit vom Gutachter geprüft. Die Einzelhandelsnutzung wurde jedoch zwischenzeitlich aufgegeben und der Standort soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. An der Einstufung des Standortes als Nahversorgungszentrum wird nicht mehr festgehalten. Aus diesem Grund ist die Umsatzumverteilungsquote an dieser Stelle nicht näher zu betrachten.

Die Umsatzumverteilungsquoten für die Sortimente Parfümerieartikel, Drogerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel), Sportartikel (inkl. Sportbekleidung), Hausrat, Bekleidung, Augenoptik, medizinische und orthopädische Geräte sowie Papier-/Büro- und Schreibwaren bewegen sich in den Nahversorgungszentren laut Gutachter in einer verkraftbaren, wettbewerbsüblichen Größenordnung.

Bei allen weiteren Sortimenten liegen die Umverteilungsquoten bei maximal 5 % und sind damit lt. Gutachten in einer wettbewerbsüblichen Größenordnung, aus der keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.

Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf sonstige Lagen und im überörtlichen Einzugsgebiet können ausgeschlossen werden.

Des Weiteren hat der Gutachter die Vereinbarkeit mit den Aussagen des **Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** für die Stadt Paderborn 2015 geprüft. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt eine bestandsorientierte Deckelung der Gesamtverkaufsfläche, wobei geringfügige interne marktadäquate Entwicklungsspielräume unter Vermeidung wesentlicher negativer Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur Paderborns eingeräumt werden. Außerdem trägt die Planung zur Bestandssicherung des Standortes bei. Diesbezüglich ist die Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gegeben.

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurden die möglichen sortimentspezifischen Verkaufsflächenerweiterungen dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen gegenüber gestellt. Dieser stellt keine „Grenze der Entwicklung“ im Sinne eines oberen Grenzwertes dar, sondern ist bei der Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Paderborn in die Abwägung mit einzustellen. Mit Ausnahme der Sortimente Bekleidung und medizinische und orthopädische Geräte, Optik wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen z.T. deutlich unterschritten. Das Verhältnis zur möglichen zusätzlichen Verkaufsfläche in Paderborn beträgt für das Sortiment Bekleidung 105 % und für das Sortiment medizinische und orthopädische Geräte, Optik 163 %. Somit würde hier der ermittelte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen vollständig ausgeschöpft, wodurch die Entwicklungsspielräume für die Ansiedlung von Betrieben mit diesen Warengruppen an anderer Stelle im Stadtgebiet ggf. eingeengt werden.

Im Südring-Center sind derzeit vier Mieter (mit unterschiedlichen Hauptsortimenten) mit einer Verkaufsfläche von jeweils über 1.900 qm ansässig. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sortiment Bekleidung wird ein Zuwachs von ca. 1.500 qm ermöglicht, wodurch die Ausschöpfung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens herbeigeführt wird. Diese Erweiterungsmöglichkeit wird jedoch als erforderlich angesehen, da bei Aufgabe eines der großflächigen Mieter, ein Nachbelegungspotential vorrangig in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung gesehen wird.

Um so langfristig einer Leerstandsproblematik vorzubeugen und weiterhin marktadäquate Entwicklungsspielräume für das Südring-Center zu eröffnen, wird in Abwägung der unterschiedlichen Belange eine Verkaufsflächenobergrenze von 6.600 qm für das Sortiment Bekleidung im Südring-Center festgesetzt. Negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind wie bereits genannt nicht zu erwarten.

Die möglichen Zuwächse in den Sortimenten medizinische und orthopädische Geräte, Optik entsprechen 163 % des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens bewegen sich mit einer tatsächlichen Größe von 326 qm jedoch auf einem niedrigen Niveau. Da zudem keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind, werden die marktadäquaten Entwicklungsmöglichkeiten des Südring-Centers und des real SB-Warenhauses hier höher gewichtet.

Im Ergebnis ist das Ziel 3 (6.5-3) LEP NRW erfüllt, es ergeben sich keine negativen städtebaulich oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in Folge der Bauleitplanung. Auch die Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn 2015 wurde nachgewiesen.

7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigen die Ergebnisse und Inhalte des bisherigen Planprozesses sowie des Verträglichkeitsgutachtens (s. Punkt 6). In den Sonstigen Sondergebieten erfolgt im Wesentlichen eine Festschreibung der aktuell bestehenden Gesamtverkaufsflächen auf den Bestand. Die Festsetzung von sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen und -anteilen mit städtebaulich verträglichen Erweiterungen ermöglicht marktadäquate interne Entwicklungsspielräume. Festgesetzt werden die Sonstigen Sondergebiete „Einkaufszentrum“ (SO 1) für das Südring-Center, „Großflächiger Einzelhandel“ (SO 2) für das real SB-Warenhaus und „Tankstellen und Waschstraßen“ (SO 3) für die Tankstelle mit Waschstraße im westlichen Plangebiet.

Die Festsetzung der zulässigen Verkaufsobergrenzen bezieht sich auf alle im jeweiligen Sonstigen Sondergebiet zum Verkauf angebotenen Sortimente und unterscheidet nicht zwischen Haupt- und Randsortimenten.

- **Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (SO 1)**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ sind Einzelhandelsbetriebe als Teil des Einkaufszentrums bis zu einer Verkaufsfläche von max. 18.100 qm zulässig mit folgenden Sortimenten und sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen:

Sortimente Kurzbezeichnung gem. Paderborner Liste	Zulässige Verkaufsfläche in qm
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	3.600
Getränke	
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	1.300
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	150
(Schnitt-)Blumen	150
Papier / Büroartikel / Schreibwaren	300
Zeitungen / Zeitschriften	200

Zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten	50
Augenoptik	200
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	6.600
Bettwaren (ohne Matratzen)	150
Bücher	450
Elektrogroßgeräte	3.500
Elektrokleingeräte	
Neue Medien / Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	
Glas / Porzellan / Keramik	150
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	100
Hausrat	200
Heimtextilien / Gardinen	100
Kinderwagen	100
Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	50
Medizinische und orthopädische Geräte	100
Schuhe, Lederwaren	1.200
Spielwaren	1.500
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	1.200
Teppiche (ohne Teppichböden)	50
Uhren / Schmuck	300
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel)*	250
Aktionswaren**	530

* Das Sortiment Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) umfasst zudem die Sortimente Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

** Aktionswaren: Aktionswaren sind wechselnde Sortimente, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden, sondern lediglich temporär (z.B. Schulanfang, Oktoberfest o.ä.). Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei beratungsintensive Güter (z.B. Apothekerwaren, medizinische und orthopädische Geräte, Augenoptik etc.) weniger stark in den Vordergrund treten.

Sortimente, die im Bestand bislang noch nicht vorhanden sind, wurden mit Verkaufsflächenobergrenzen von 50 qm bzw. 100 qm festgesetzt, um eine zukünftige Ansiedlung z.B. auch in Form von untergeordneten Randsortimenten nicht generell auszuschließen. Negative städtebauliche Auswirkungen gehen von den festgesetzten Obergrenzen nicht aus.

Innerhalb der o.g. Verkaufsfläche sind Einzelhandelsbetriebe als Teil des Einkaufszentrums mit gemäß „Paderborner Liste“ nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten allgemein zulässig. Eine Begrenzung dieser Betriebe ist nicht erforderlich, da nicht zu erwarten ist, dass unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten Verkaufsflächengrößen mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Planstandort realisiert werden, welche die Kaufkraft der Paderborner Bevölkerung in diesen Sortimenten übersteigen (Kongruenzgebot).

Als ausnahmsweise zulässig werden innerhalb des Einkaufszentrums Dienstleistungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften festgesetzt, um den bestehenden Charakter des Einkaufszentrums, indem diese Betriebsarten bereits untergeordnet vorhanden sind, für die Zukunft zu sichern.

• **Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO 2)**

Das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines SB-Warenhauses.

Zulässig ist ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von max. 11.155 qm mit folgenden sortimentspezifischen Verkaufsflächenanteilen:

- Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Paderborner Liste“ von mindestens 40 % der Gesamtverkaufsfläche und max. 6.500 qm Verkaufsfläche
- Zentrenrelevante Sortimente gem. „Paderborner Liste“ auf höchstens 35 % der Gesamtverkaufsfläche aber max. 3.500 qm Verkaufsfläche, mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen für die nachfolgend genannten Sortimentsgruppen:

Sortimente Kurzbezeichnung gem. Paderborner Liste	Zulässige Verkaufsfläche in qm
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	5.500
Getränke	
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	1.200
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	150
(Schnitt-)Blumen	300
Papier / Büroartikel / Schreibwaren	150
Zeitungen / Zeitschriften	150

Zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten	50
Augenoptik	200
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	800
Bettwaren (ohne Matratzen)	100
Bücher	200
Elektrogroßgeräte	1000
Elektrokleingeräte	
Neue Medien / Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	
Glas / Porzellan / Keramik	150
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	200
Hausrat	550
Heimtextilien / Gardinen	100
Kinderwagen	100
Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	50
Medizinische und orthopädische Geräte	100
Schuhe, Lederwaren	400
Spielwaren	500
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	600
Teppiche (ohne Teppichböden)	50
Uhren / Schmuck	100
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel)*	50

* Das Sortiment Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) umfasst zudem die Sortimente Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

Durch den Mindestanteil für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und die eingehende Deckelung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll der Charakter eines SB-Warenhauses mit dem Schwerpunkt im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gesichert werden. Insbesondere soll damit einer Schwerpunktbildung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente planerisch vorgebeugt werden.

Innerhalb des SB-Warenhauses sind kleinflächige Geschäfte mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.200 qm zulässig. Hierbei handelt es sich um die in der Vorkassenzzone des SB Warenhauses in untergeordnetem Umfang zu dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb angesiedelten Konzessionärsbetriebe. Höchstens drei dieser Geschäfte dürfen eine Verkaufsfläche von je max. 200 qm aufweisen, alle weiteren Geschäfte sind auf eine Verkaufsfläche von jeweils max. 150 qm begrenzt. Durch die Obergrenzen der Verkaufsflächen je Shop wird verhindert, dass sich in diesem Bereich größere selbstständige Fachmärkte an-

siedeln. Die Obergrenzen orientieren sich an der bestehenden Struktur der Shops im Vorkassenbereich. Auch für die Konzessionärsbetriebe innerhalb des SB-Warenhauses gelten die vorstehenden für das gesamte SB-Warenhaus festgesetzten Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen, da das SB-Warenhaus als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb bewertet wird. Ausnahmsweise zulässig sind innerhalb des SB-Warenhauses Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungsbetriebe.

Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Paderborner Liste“ sind ohne Flächenbeschränkung allgemein zulässig, da nicht zu erwarten ist, dass Verkaufsflächen mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Planstandort realisiert werden, welche die Kaufkraft der Paderborner Bevölkerung in diesen Sortimenten übersteigen (Kongruenzgebot).

- **Sonstiges Sondergebiet „Tankstellen und Waschstraßen“ (SO 3)**

Das Sonstige Sondergebiet „Tankstellen und Waschstraßen“ dient der Unterbringung von Tankstellen und Waschstraßen.

Zulässig sind Tankstellen inkl. Tankstellenshops mit einer Verkaufsfläche von max. 100 qm und Waschstraßen. Hierbei handelt es sich um eine gängige Verkaufsflächengröße für diesen Betriebstyp.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Baukörperhöhen**

Die Baukörperhöhen werden im Bebauungsplan entsprechend dem Bestand festgesetzt. Dabei geben die Festsetzungen einen gewissen Spielraum von 1 - 2 m für Umbaumaßnahmen im Bestand. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen für untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise um bis zu 3 m zugelassen werden. Dies gilt z.B. für Schornsteine und technische Aufbauten, aber auch für Werbeanlagen, da diese im Bestand bereits teilweise oberhalb der Attika angebracht sind. Aufgrund des nach Süden ansteigenden Geländeniveaus wird die Höhe der Gebäude im Sinne der Eindeutigkeit in Meter über NHN festgesetzt.

Die Hauptbaukörperhöhen in den SO 1 und SO 2 gliedern sich in zwei Ebenen und werden entsprechend auf 187 m ü. NHN und 192 m ü. NHN festgesetzt. Der vorhandene Werbepylon wird auf den genehmigten Bestand von maximal 24 m (202 m ü. NHN) festgesetzt. Das Garagengebäude weist im Bestand eine Höhe von ca. 179 m ü. NHN auf und wird auf 183 m ü. NHN festgesetzt, um eine mögliche Überdachung zulassen zu können. Eine Nutzung der Dachflächen des Garagengebäudes durch Stellplätze wird oberhalb einer Höhe von 180 m ü. NHN ausgeschlossen, um hier keinen neuen Emissionsort zuzulassen. Die maximale Gebäudehöhe im SO 3 wird auf 182 m ü. NHN festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung für die jeweiligen gekennzeichneten Teilflächen festgesetzt.

- **Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ)**

Die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die GRZ wird entsprechend mit 0,8, die GFZ mit 2,4 und die BMZ mit 10,0 festgesetzt.

Da es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, dass auf Grundlage der BauNVO in der Fassung von 1962 bzw. 1977 entwickelt wurde, wird in Fortführung der dort geltenden Vorgaben festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl anzurechnen sind.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer Bauweise kann verzichtet werden, da sich die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nahe am Bestand orientieren und sich im Hinblick auf die Bauweise unter städtebaulichen Gesichtspunkten keine weiteren Regelungsinhalte ergeben.

Selbstständige Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Für den bestehenden Pylon wurde daher eine separate überbaubare Fläche festgesetzt.

7.4 Gestaltungsvorgaben / Werbeanlagen

Die Festsetzungen in Bezug auf Werbeanlagen berücksichtigen den derzeitigen Bestand und sollen in Zukunft eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeiführen.

Werbeanlagen sind im Plangebiet nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Fläche fassadenbegleitender Werbeanlagen darf in Summe 10 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten. Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung „Garagengebäude“ sind an der dem Südring zugewandten Fassade nebst Brüstung Werbeanlagen unzulässig. Abweichend davon kann eine fassadenbegleitende Werbeanlage mit einer maximalen Breite von 8,20 m und einer Fläche von maximal 20 qm zugelassen werden. So soll einer negativen Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes durch ein Übermaß an Werbeanlagen vorgebeugt werden. Eine große Bedeutung hat hierbei der Südring aufgrund seiner hohen Frequentierung.

Werbeanlagen oberhalb der Attika in Form einer Überdachmontage sind heute bereits in der Örtlichkeit vorhanden. Sie sind nur als Einzelbuchstaben und -symbole zulässig. In diesem Falle ist gem. textlicher Festsetzung 2.3 eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen um 3 m ausnahmsweise zulässig.

8. Erschließung

8.1 Anbindung an das Straßennetz

Das Südring-Center ist über den Pohlweg und die Husener Straße erschlossen. Die Bereiche des Pohlweges, die derzeit nicht durch die angrenzenden Bebauungspläne überplant werden, werden als öffentliche Verkehrsfläche in den Bebauungsplan Nr. 297 aufgenommen.

Die Husener Straße bildet eine direkte Verbindung mit dem Innenstadtzentrum, welches sich ca. 1,5 km nördlich befindet. Der Südring tangiert das Plangebiet im Norden und sichert als klassifizierte Straße (L 755) die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Entlang des

Südrings wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, der sich bis zu den heutigen Parkplatzzufahrten des SB-Warenhauses und des Einkaufszentrums erstreckt. Die nächste Anschlussstelle an die südlich verlaufende B 64 befindet sich östlich an der Warburger Straße.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens⁵ wurde die vorhandene verkehrliche Situation erhoben, die zukünftige Verkehrsbelastung prognostiziert und die verkehrliche Leistungsfähigkeit überprüft.

Im Rahmen der Verkehrserhebung wurde die Verkehrsbelastung an den Kreuzungspunkten Husener Straße/Südring, Pohlweg/Südring und Warburger Straße/Ludwigsfelder Straße/Südring erfasst. Außerdem wurde der Zu- und Abfahrtsverkehr zu den Parkplätzen des Südring-Centers und des real-Marktes gezählt. Die Erhebung fand im Februar 2017 von Donnerstag bis Samstag statt und es wurde jeweils die Morgen-, Mittags- und Abendspitzenstunde ermittelt. Im Ergebnis ist das Verkehrsaufkommen in den Abendstunden an allen Tagen am höchsten und donnerstags allgemein höher als am Freitag und am Samstag. Die Abendspitzenstunde am Donnerstag ist somit für die weiteren Berechnungen maßgeblich. Erwähnenswerte Stauerscheinungen konnten auf den Linksabbiegespuren von Norden an der Husener Straße und von Süden an der Warburger Straße festgestellt werden. Die Verkehrsqualität im Bestand ist an allen Knotenpunkten mindestens als ausreichend (D) einzustufen.

Die zukünftige Verkehrsbelastung wurde in Form von zwei Szenarien untersucht. Im Szenario „Nullfall 2030“ wurde für den Zeitraum von 2017 bis zum Prognosehorizont 2030 in Abstimmung mit der Stadt Paderborn der Faktor 1,13 für die verkehrliche Veränderung angesetzt. Mögliche Nutzungsänderungen im Plangebiet wurden zunächst nicht berücksichtigt. An allen Streckenabschnitten ergeben sich eine Steigerung der Verkehrsbelastung und eine Verschlechterung der Verkehrsqualität.

Im zweiten Szenario „real/Südring-Center“ wurde eine „Worst-Case“-Betrachtung vorgenommen. Im Rahmen der Sortimentsobergrenzen des Bebauungsplanes wurde eine Verkaufsflächenkombination angenommen, die die Anzahl der Nutzer im Plangebiet maximiert und das Verkehrsaufkommen entsprechend steigert. Insbesondere die Anteile der Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ und „Bekleidung“ wurden erhöht.

Im Bereich Husener Straße und Warburger Straße werden bereits heute Überlastungen registriert. In beiden Prognosefällen wird an zwei Knotenpunkten die Kapazitätsgrenze erreicht, die Verkehrsqualität liegt bei Qualitätsstufe E. Ein gesteigerter Handlungsbedarf entsteht jedoch vor allem durch die allgemeinen Verkehrszuwächse und nicht durch die Sortimentsumgestaltung im Plangebiet. Der Gutachter empfiehlt, eine Optimierung der Verkehrssteuerung, mögliche Verlagerungswirkungen und die Möglichkeit einer Verlängerung der Abbiegespuren zu prüfen. Bei Ausschöpfung dieser Optimierungspotentiale ist davon auszugehen, dass die Verkehrsqualität zukünftig ausreichend gut sein wird.

8.2 Ruhender Verkehr

Die bauordnungsrechtlich benötigten Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken bereitgestellt. Das Südring-Center verfügt über insgesamt ca. 625 Kundenstellplätze in Form

⁵ society consult gmbh: Verkehrsgutachten Bebauungsplan Nr. 297 „Südring-Center/real“ in Paderborn. Wiesbaden 2017

eines Parkdecks mit zwei Ebenen sowie ebenerdige Stellplätze entlang des Pohlweges. Das Parkdeck wird als Fläche für Garagengebäude festgesetzt. Im nördlichen Bereich ist im Erdgeschoss eine Ladeneinheit in das Parkdeck integriert. Diese Ladeneinheit wird nicht in die Fläche für Garagengebäude einbezogen.

Im Bereich der Anlieferzone befinden sich weitere Parkplätze. Der real-Markt hält ebenerdig etwa 540 Kundenstellplätze vor. Die Tankstelle bietet keine separaten Stellplätze, sondern nur im Zusammenhang mit Servicedienstleistungen. Beide Stellplatzanlagen können sowohl vom Pohlweg als auch von der Husener Straße angefahren werden. Durch ein Zu- und Abfahrtsverbot wird ein ausreichender Abstand zu den Kreuzungsbereichen am Südring gesichert.

8.3 Fuß- und Radwegenetz

Das Plangebiet ist über die entlang der Husener Straße, des Pohlweges und des Südrings verlaufenden Gehwege fußläufig erreichbar.

8.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die am Südring verkehrenden Hauptlinien 4, 9, 58 sowie die UNILinie an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich am Südring auf Höhe der im Plangebiet ansässigen Tankstelle.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird durch die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt. Im südlichen Plangebiet befindet sich auf der Grenze der Flurstücke 702 und 1011 eine dem Gebiet dienende Trafo-Station.

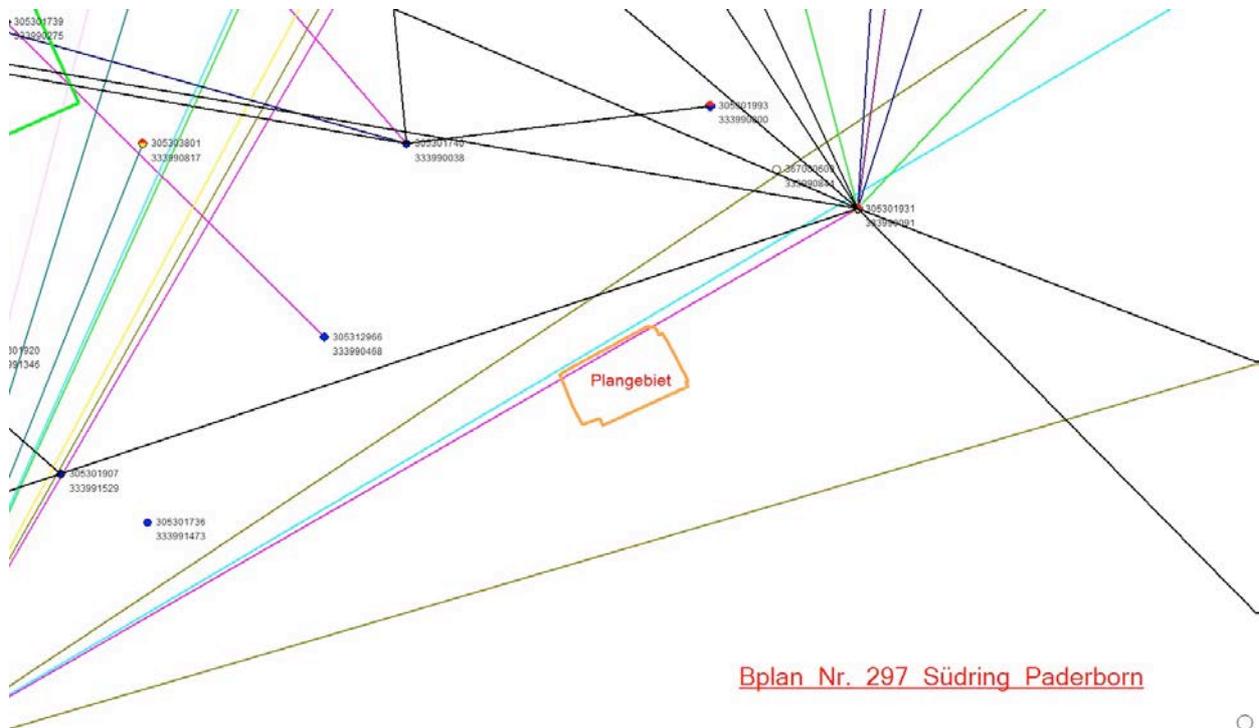
9.2 Richtfunk

Im Bereich des Plangebietes verlaufen zwei raumbedeutsame Richtfunktrassen. Eine Richtfunktrasse (Link 306555304, Türkis, s. Abbildung) verläuft außerhalb des Plangebietes entlang des Südrings und eine weitere Trasse kreuzt das Plangebiet im nördlichen Bereich (Link 305557122, Magenta, s. Abbildung). Um Interferenzen zu vermeiden sind die folgenden Abstände einzuhalten:

- Link 305557122 (Magenta): max. Baukörperhöhe 25 m, Schutzstreifen um Mittellinie +/- 7 m (Trassenbreite)
- Link 306555304 (Türkis): max. Baukörperhöhe 12 m, Schutzstreifen um Mittellinie +/- 8 m (Trassenbreite)

Durch die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen werden die o.g. maximalen Bauhöhen von 25 m im Schutzstreifen des Link 305557122 (Magenta) weit unterschritten. Im Schutzstreifen des Link 306555304 (Türkis) befinden sich keine überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die Festsetzungen werden Beeinträchtigungen auf Ebene des

Bebauungsplanes grundsätzlich ausgeschlossen. Ein ergänzender Hinweis, der im Rahmen von Bautätigkeiten z.B. bei der Positionierung von Baukränen zu beachten ist, wird in die Planzeichnung aufgenommen.



Vorhandene Telekommunikationslinien (Quelle: Telefónica/O2 2017)

9.3 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

9.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt / dem Betreiber konzeptionsiertes Unternehmen.

10. Immissionsschutz

Anhand einer schalltechnischen Untersuchung⁶ wurde die Umsetzbarkeit der vorliegenden Planung unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes geprüft.

Dabei waren die durch die Planung ermöglichten Veränderungen der Gewerbelärmemissionen der im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe sowie die Nutzung der Tankstelle mit Waschstraße, auf die in der Umgebung des Plangebietes befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen zu untersuchen.

Des Weiteren wurde der anlagenbedingte Verkehr auf der öffentlichen Straße („Worst-Case“-Betrachtung, s. 8.1) in der Untersuchung berücksichtigt. Durch die mögliche Sortimentsumgestaltung kommt es zu keiner relevanten Erhöhung der Geräuschemissionen.

Für die relevanten Immissionsorte am Pohlweg und an der Husener Straße wurden vorrangig die Immissionsrichtwerte von Mischgebieten (Tag 60 dB(A), Nacht 45 dB(A)) angesetzt. Davon abweichend ist der Immissionsort 2 „Husener Straße 116“ als allgemeines Wohngebiet (Tag 55 dB(A), Nacht 40 dB(A)) zu beurteilen.

Auf der Basis der Eingangsdaten wurden die an den zu betrachtenden Immissionsorten zu erwartenden Beurteilungspegel bestimmt. Im Hinblick auf die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes wurde dabei die Nutzung zur Tagzeit unterstellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die anzusetzenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen Immissionsorten im Tageszeitraum um mindestens 1 dB (A) und im Nachtzeitraum um mindestens 5 dB (A) unterschritten werden. Auch die Geräuschspitzen unterschreiten die zulässigen Werte.

Für etwaige Betriebszeiten zur Nachtzeit ist ggf. in einem Baugenehmigungsverfahren der Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit zu führen.

Untersucht wurden zudem die Verkehrslärmimmissionen, die von außen auf das Plangebiet einwirken. Vor dem Hintergrund, dass es sich beim Plangebiet um ein vollständig bebautes, gewerblich genutztes Gebiet handelt, wird auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplanes verzichtet. Bei zukünftigen Baumaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Anforderungen des Schallschutzes zu beachten.

11. Altlasten / Kampfmittel / (Boden-)Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 297 sind 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: Unteren Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

⁶ TÜV Nord Umweltschutz GbmH & Co. KG: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 297 „Südring-Center / real“. Hannover 2017

Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Im Plangebiet befindet sich ein vermutetes Bodendenkmal (DKZ 4218. 0321). Hierbei handelt es sich um die Überreste der Wall-Graben-Anlage der Binnenlandwehr.

Sämtliche Bodeneingriffe dürfen nur in Anwesenheit eines Archäologen erfolgen. Der Primäraushub (Abtrag des Oberbodens bis zur Oberkante archäologisch relevanter Befunde) ist durch eine archäologische Grabungsfirma zu begleiten. Beim Oberbodenabtrag durch einen Bagger, ist eine zahnlose Schaufel zu verwenden. Die Dokumentation der archäologischen Befunde und die ggf. erforderliche Fundbergung hat bis zur Sohle der beantragten Bodeneingriffe durch die archäologische Grabungsfirma zu erfolgen. Die Übernahme der Kosten ist in § 29 DSchG NRW geregelt.

Eine Liste archäologischer Grabungsfirmen kann bei der LWL- Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel 0521 / 5200250; Fax: 0521 / 5200239 erfragt werden.

12. Natur und Landschaft / Freiraum

12.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Gebäude sowie die großflächigen Parkplatzanlagen nahezu vollständig versiegelt. Die wenigen Grünstrukturen werden aus kleinflächigen und gärtnerisch gestalteten Baumscheiben bzw. Pflanzbeeten gebildet.

Im südlichen Bereich des Plangebietes besteht eine kleinflächige Brache, die nahezu flächendeckend durch einen niedrigwüchsigen Gehölzaufwuchs gekennzeichnet ist. Diese wird durch eine Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) BauGB festgesetzt.

12.2 Eingriffsregelung

Gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan eröffnet die vorliegende Änderung keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 ff BNatSchG, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen wäre. Der zulässige Versiegelungsgrad wird – auch unter Berücksichtigung der faktischen Ist-Situation – im Plangebiet nicht erhöht, so dass eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich ist.

12.3 Biotop- und Artenschutz / artenschutzrechtliche Prüfung

- Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW⁷ ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren. In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage, d.h.

⁷ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (Hrsg.): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen. Düsseldorf 2010

anhand bereits vorliegender Informationen sowie einer im Februar 2017 durchgeführten Bestandserfassung erstellt (Stufe I). Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern erforderlich und auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet ist derzeit durch die bestehenden Gebäude des Südringcenters sowie die umliegenden großflächigen Parkplatzanlagen gekennzeichnet. Die einzigen Grünstrukturen werden aus kleinflächigen, gärtnerisch angelegten Baumscheiben im Bereich der Stellplatzanlagen sowie einer Brachfläche im südlichen Bereich des Plangebietes gebildet. Letztere ist nahezu flächendeckend durch einen niedrigwüchsigen Stockausschlag (Bergahorn) gekennzeichnet.

Die Grünstrukturen sind durch die angrenzenden intensiven Nutzungen deutlich vorbelastet.

- **Potentielles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet, Messtischblatt 4218 (Quadrant 4) 28 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumkategorien 5 Fledermaus-, 21 Vogel-, 1 Amphibien und 1 Reptilienart (Tab. 1).

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 4218, Stand: April 2017. Status: x = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. (x) = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.

Bemerkungen: - = Vorkommen unwahrscheinlich, + / - = Vorkommen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, + = Vorkommen potentiell denkbar.

Art	Status	Erhaltungszustand	Bemerkung	Gärten	Gebäude	Brachen
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (KON) / (ATL)				
Säugetiere						
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	(x)	G-	+	Na	FoRu! Na
Nyctalus noctula	Abendsegler	(x)	G	-	Na	(Ru)
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	(x)	G	-		FoRu
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	(x)	G	+	Na	FoRu!
Vespertilio murinus	Zweifarb-Fledermaus	(x)	G	+/-	Na	FoRu
Vögel						
Accipiter nisus	Sperber	x	G	-	Na	(Na)
Alauda arvensis	Feldlerche	x	U-	-		FoRu!
Anthus trivialis	Baumpieper	x	U	-		FoRu
Asio otus	Waldohreule	x	U	-	Na	(Na)
Athene noctua	Steinkauz	x	S / G-	-	(FoRu)	FoRu! Na
Buteo buteo	Mäusebussard	x	G	-		(Na)
Cuculus canorus	Kuckuck	x	U-	-	(Na)	Na
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	x	U	-	Na	FoRu! (Na)
Dryobates minor	Kleinspecht	x	G / U	-	Na	
Falco tinnunculus	Turmfalke	x	G	+/-	Na	FoRu! Na
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	x	U- / U	-	Na	FoRu! (Na)
Locustella naevia	Feldschwirl	x	U	-		FoRu
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	x	U / G	-	FoRu	FoRu
Milvus milvus	Rotmilan	x	U / S	-		(Na)
Passer montanus	Feldsperling	x	U	-	Na	FoRu Na
Perdix perdix	Rebhuhn	x	S	-	(FoRu)	FoRu!
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	x	U	-	FoRu	FoRu
Streptopelia turtur	Turteltaube	x	U- / S	-	(Na)	Na
Strix aluco	Waldkauz	x	G	-	Na	FoRu! Na
Tyto alba	Schleiereule	x	G	-	Na	FoRu! Na
Vanellus vanellus	Kiebitz	x	S / U-	-		FoRu
Amphibien						
Triturus cristatus	Kammolch	(x)	U / G	-	(Ru)	(Ru)
Reptilien						
Lacerta agilis	Zauneidechse	(x)	G	-	(FoRu)	(FoRu) FoRu!

• **Arteninventar unter Berücksichtigung der Biotopstrukturen im Plangebiet und Auswirkungsprognose**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung – insbesondere der gegebenen Ausstattung mit Grünstrukturen die als tatsächliches Brut- und / oder Nahrungs-, Überwinterungshabitat geeignet wären – kann eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung einer Vermeidungsmaßnahme den Schnitt von Gehölzen betreffend mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Mit Umsetzung des Planvorhabens sind keine Abriss- bzw. Umbauarbeiten verbunden, die zu einer Erfüllung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber **Fledermausarten** führen könnten.

Hinsichtlich der **Avifauna** sind die bestehenden Grünstrukturen nicht geeignet einen essentiellen Lebensraum für die gemäß Messtischblattabfrage potentiell vorkommenden Arten darzustellen. Einzig der Turmfalke könnte hier vereinzelt über der im südlichen Teil bestehenden Brachfläche sporadisch nach Nahrung suchen. Eine essentielle Funktion kann jedoch ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von **Amphibien** ist nicht anzunehmen, da keine entsprechenden Lebensräume (Gewässer in Verbindung mit Gehölzstrukturen) im Plangebiet liegen.

Die Brache ist aufgrund ihres Bewuchses als Lebensraum für **Zauneidechsen** offensichtlich ungeeignet.

- **Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen**

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können unter Beachtung einer Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden:

Eine widererwartend notwendige Entfernung bestehender Gehölze, d.h. Bäume und Sträucher darf nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres erfolgen. Hierdurch wird gleichzeitig sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte gegenüber europäischen Vogelarten vorbereitet werden.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bebauungsplanzeichnung aufgenommen.

12.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

12.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

12.6 Belange des Klimaschutzes

Durch die Änderung erfolgt die langfristige Sicherung eines bestehenden Einkaufszentrums. Mit Umsetzung des Vorhabens wird der derzeitige Ist-Zustand im Plangebiet gesichert, so dass keine negativen Auswirkungen im Sinne des Klimaschutzes zu erwarten sind.

13. Flächenbilanzierung

Gesamtfläche	8,11 ha	-	100 %
davon:			
Sonstiges Sondergebiet	7,84 ha	-	96,7 %
Private Verkehrsfläche	0,27 ha	-	3,3 %

14. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 297 umfasst die Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Dem Bebauungsplan Nr. 297 ist eine Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt. Diese umfasst auch den Umweltbericht nach § 2a BauGB als separates Dokument Teil der Begründung.

15. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

16. Gesamtabwägung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II. UMWELTBERICHT

Der im Auftrag der Stadt Paderborn von dem Büro WoltersPartner erarbeitete Umweltbericht ist als separates Dokument Teil dieser städtebaulichen Begründung.

Aufgestellt:

Paderborn 13.02.2018

Stadtplanungsamt

i. A.

WoltersPartner

Quellen:

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn

-Endbericht-

Stadt + Handel

Hörder Hafestraße 11

44147 Dortmund

Oktober 2015

Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 297 „Südring-Center / real“ in Paderborn

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG

Am TÜV 1

30519 Hannover

November 2017

Verkehrsgutachten Bebauungsplan Nr. 297 „Südring-Center/real“ in Paderborn

mociety consult gmbh

August-Ruf-Straße 3

65207 Wiesbaden

Oktober 2017

Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Südring-Center / real“ in Paderborn

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA)

Siegburger Straße 215

50679 Köln

Juli 2017

Anlage:

Sortimentsliste für die Stadt Paderborn („Paderborner Liste“) gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn (Stadt + Handel, 2015)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁸	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Antiquitäten	47.79.1	<i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Augenoptik	47.78.1	<i>Augenoptiker</i>
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung</i>
Bettwaren (ohne Matratzen)	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen (ohne Matratzen)</i>
Bücher	47.61 47.79.2	<i>Einzelhandel mit Büchern Antiquariate</i>
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)</i>
Elektrokleingeräte	47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrogeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)</i>
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	<i>Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren</i>
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche</i>

²⁸ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁹	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Hausrat	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt</i>
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)</i>
	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.)</i>
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien</i>
Kinderwagen	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Kinderwagen³⁰</i>
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i>
Schuhe, Lederwaren	47.72.1	<i>Einzelhandel mit Schuhen</i>
	47.72.2	<i>Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck</i>
Spielwaren	47.65	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung (hieraus nur Einzelhandel mit Sportbekleidung)</i>
	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus nur Einzelhandel mit Sportartikeln)</i>
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	<i>Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern</i>
Uhren/Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>

²⁹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

³⁰ Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³¹	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41	<i>Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software</i>
	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
	47.78.2	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptik)</i>
	47.43	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i>
	47.63	<i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) ³²	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren</i>
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen</i>
Getränke	aus 47.2	<i>Einzelhandel mit Getränken</i>
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

³¹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

³² Das Sortiment Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) umfasst zudem die Sortimente Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Die Aufführung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Paderborn als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

Baumarkt-Sortiment i.e.S.	<i>aus 47.52</i>	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf, Sanitärbedarf</i>
	<i>aus 47.53</i>	<i>Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen</i>
	<i>aus 47.59.9</i>	<i>Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore</i>
	<i>aus 47.78.9</i>	<i>Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz</i>
Büromaschinen	<i>aus 47.41.0</i>	<i>Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software (hieraus nur Einzelhandel mit Büromaschinen)</i>
Campingartikel	<i>aus 47.64.2</i>	<i>Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus nur Einzelhandel mit Campingartikeln und Boote und Zubehör)</i>
Erotikartikel	<i>aus 47.78.9</i>	<i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)</i>
Fahrräder und Zubehör	<i>47.64.1</i>	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	<i>aus 47.59.9</i>	<i>Einzelhandel mit Koch- und Bratgeschirr für den Garten</i>
	<i>aus 47.52.1</i>	<i>Einzelhandel mit Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten</i>
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör und Motorradfunktionsbekleidung) ³³	<i>45.32</i>	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i>
	<i>aus 45.40.0</i>	<i>Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder</i>
	<i>aus 47.71</i>	<i>Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Motorradfunktionsbekleidung)</i>
Leuchten/Lampen	<i>aus 47.59.9</i>	<i>Einzelhandel mit Lampen und Leuchten</i>
Matratzen	<i>aus 47.51</i>	<i>Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen (daraus NUR Matratzen)</i>

³³ Der Handel mit Kraftfahrzeugen stellt, entsprechend der Angaben des statistischen Bundesamtes, keinen Einzelhandel im engeren Sinne dar und ist aus diesem Grund nicht im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts berücksichtigt worden. Im planungsrechtlichen Sinne handelt es sich bei solchen Betrieben um Einzelhandelsbetriebe deren Hauptsortiment, analog zu Kfz-Zubehör, am ehesten der Gruppe der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zuzuordnen ist.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁴	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln</i>
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Pflanzen/Samen, Pflanzgefäße	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln</i>
Waffen/Jagdbedarf/Angeln/Reitsportartikel (inkl. Reitsportfunktionsbekleidung)	aus 47.78.9	<i>Einzelhandel mit Waffen und Munition</i>
	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf, Reitsportartikel)</i>
	aus 47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportbekleidung)</i>
Zoologischer Bedarf	aus 47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>
Sonstige Sortimente, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	<i>Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt</i>