

Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200



„Harter Bruchweg“

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn im August 2007

Verfahrensschritt:
Offenlage

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Verfahrensstand**
- 2. Planungsanlass**
- 3. Räumlicher Geltungsbereich**
- 4. Übergeordnete Vorgaben**
 - 4.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 4.2 Landschaftsplan
 - 4.3 Flächennutzungsplan
- 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
- 6. Planung**
 - 6.1 Städtebauliche Konzeption
 - 6.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstruktur in Wewer
 - 6.3 Erschließung
 - 6.4 Grünbereiche
 - 6.5 ÖPNV
 - 6.6 Versorgung
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise
 - 7.2 Baugestalterische Festsetzungen
 - 7.3 Straßenverkehrsflächen
 - 7.4 Ver- und Entsorgung
 - 7.5 Immissionsschutz
 - 7.6 Altlasten / Natur-, Bau- und Bodendenkmale
 - 7.7 Kampfmittelbeseitigung
 - 7.8 Werbeanlagen
- 8. Flächenbilanzierung**
- 9. Umweltbelange**
- 10. Hinweise / Sonstiges**
 - 10.1 Niederschlagswasserversickerung
 - 10.2 Bodenfunde
 - 10.3 Kampfmittelfunde
 - 10.4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- 11. Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 12. Investitionskosten**
- 13. Gesamtabwägung**

1. Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 22.05.2007 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. W 200 „Wewer-West“ zugunsten einer Lebensmitteleinzelhandelsnutzung auf der Südseite des Harter Bruchweges zu ändern. Im Rahmen der I. Änderung „Harter Bruchweg“ soll die vorgenannte Nutzung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Seit Anfang d. J. besteht aufgrund der BauGB-Novelle die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. Gebiete mit bestehenden Bebauungsplänen, die infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden sollen, das Änderungsverfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren unter Verzicht der frühzeitigen Beteiligung durchzuführen.

Da die Realisierung eines Lebensmittelmarktes im Bereich Wewer-West bereits seit dem Jahre 2004 intensiv in der Öffentlichkeit sowie den politischen Gremien diskutiert und beraten wurde (Bürgerversammlung, frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. W 261) hat der Ausschuss beschlossen, das Verfahren der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 „Harter Bruchweg“ gem. § 13 a Baugesetzbuch ohne frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 wurde die Öffentlichkeit in Zeit vom 10.07.2007 bis 24.07.2007 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen informiert. Auch die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

2. Planungsanlass

Die Stadt Paderborn erarbeitete im Jahr 1990 den Rahmenplan „Wewer“ mit der Zielsetzung, den gleichnamigen Ortsteil zu einem Siedlungsschwerpunkt zu entwickeln. Im Jahre 1998 wurde auf Basis des Rahmenplanes ein Entwicklungskonzept - Räumlich funktionales Leitbild für die städtebauliche Erweiterung von Wewer-West - ausgearbeitet.

Die planungsrechtliche Sicherung der in den vorgenannten Plänen dokumentierten Zielvorgaben erfolgte in einem ersten Schritt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 200 „Wewer-West“, der seit dem 13.10.2001 rechtsverbindlich ist. Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist hier die Errichtung von ca. 285 Wohneinheiten möglich. Das entspricht einer Zunahme der Bevölkerung im Stadtteil Wewer um bis zu 1.000 Einwohner.

Bereits seit dem Jahre 2004 wird nunmehr über die Ansiedlung eines Nahversorgers im Bereich Wewer-West intensiv nachgedacht und diskutiert. In der folgenden Zeit wurde seitens des Stadtplanungsamtes eine nähere Untersuchung der lokalen Nahversorgungssituation in Wewer vorgenommen. Diese wurde ergänzt durch Gespräche u. a. mit Vertretern der Politik, der IHK, des Einzelhandelsverbandes, der Eigentümerinteressen im betreffenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. W 200.

Auf Basis dieser Vorarbeiten wurde die Situation seitens des Stadtplanungsamtes wie folgt beurteilt:

Höchste Priorität muss aus städtebaulicher Sicht und aus Gründen des Allgemeinwohls die Funktionsfähigkeit des bestehenden Ortskerns im Osten Wewers haben. Dies erfordert zwingend den Fortbestand eines Nahversorgers als Frequenzbringer. Nur so kann auch der Erhalt des sonstigen Einzelhandels und angrenzender zentraler Einrichtungen gesichert werden.

Auch sollte die Etablierung eines weiteren Nahversorgungsstandortes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 200 „Wewer-West“ ermöglicht werden, der prinzipiell unstrittig

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. „Harter Bruchweg“

ist. Denn in Teilen des Bebauungsplangebietes Nr. W 200 ist nach der städtebaulichen Konzeption ein Nebenzentrum vorgesehen. Ein Nahversorger fügt sich funktional sinnvoll in diese Planung ein und würde dazu beitragen, dass eine weitestgehende Befriedigung des kurzfristigen periodischen Warenbedarfs, d. h. des Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, innerhalb eines Fußweges von maximal 10 Minuten möglich ist. Eine entsprechende Versorgungsqualität ist gerade für die nicht motorisierten Haushalte von hoher Bedeutung und entspricht auch den Zielvorstellungen im NRW-Einzelhandelserlass. Bezüglich der Betriebsart sollte zum Schutz der vorhandenen Ortsmitte die Ansiedlung eines bislang in Wewer fehlenden Discounters eindeutig bevorzugt werden.

Die Frage, ob ein Vollsortimenter oder Discounter in Wewer-West angesiedelt werden sollte, wurde in der nachfolgenden Zeit weiter in den politischen Gremien sowie der Öffentlichkeit (Bürgerversammlung) nachhaltig diskutiert und mündete in dem Beschluss des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt vom 18.10.2005, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. W 261 „Einzelhandelsstandort Wewer-West“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² einzuleiten. Im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. W 261 wurden die Größe der Verkaufsfläche und die Zulässigkeit eines Vollsortimenters kontrovers erörtert.

Im Rahmen des vorgenannten Bebauungsplanverfahrens wurden auch verschiedene Einzelhandelsgutachten zur Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.200 m² erstellt und vorgelegt. Seitens des damaligen Investors wurde eine gutachterliche Stellungnahme der BBE Handelsberatung Münster eingereicht. Die Gutachten kommen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen.

Die zu erwartende Umsatzumverteilungsquote für den Ortskern von Wewer würde bei ca. 14,5 % liegen. In der städtebaulichen Bewertung wird dargelegt, dass aber auf Grund besonderer Rahmenbedingungen trotz der Überschreitung des Schwellenwertes in der Umverteilung (10 %) eine Betriebsaufgabe als wenig wahrscheinlich erscheint.

Zu einer alternativen Ansiedlung eines Discounters in Wewer-West wird ausgeführt, dass auch in diesem Fall Umsatzumlenkungen gegenüber dem Ortskern zu erwarten sind. Eine „höhere Verträglichkeit“ eines Discounters gegenüber einem Vollsortimenter wird bezweifelt.

Eine der Stadt seitens der EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH vorgelegte „Markt- und Wirkungsanalyse“ der Bulwien Gesa AG analysiert ebenfalls Versorgungsdefizite in der wohnnahen Versorgung der örtlichen Bevölkerung in Wewer. Seitens des Gutachters werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die örtlichen Anbieter im Ortskern im Schnitt mit einer Umsatzminderung von ca. 25 % berechnet. Aufgrund dieser errechneten Größenordnung werden diese als existenzgefährdend für den Einzelhandelsbestand im Ortskern und damit als städtebaulich nicht vertretbar eingestuft.

Für einen Discounter wird hingegen marktseitig eine ausreichende Chance gesehen, da in Wewer kein Discounter vorhanden ist und eine derartige Betriebsform damit zu einem ausgewogenen Angebot in der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung beitragen kann. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die örtlichen Besitzstrukturen werden mit ca. 8,5 % angegeben, so dass demnach eine Gefährdung des Einzelhandelsbesatzes im Ortskern nicht zu befürchten wäre.

Neben den o. g. Gutachten hat auch das GfK Prisma Institut im Rahmen des zz. in Erarbeitung befindlichen Einzelhandelsgutachtens die Einzelhandelssituation in Wewer betrachtet. Aus Sicht des Institutes dürfte sich der vormals geplante Vollsortimenter in Wewer-West nach Fertigstellung insbesondere auf den bestehenden Lebensmittelmarkt und als Folge auch auf die übrigen Nahversorgungsstrukturen im östlichen Siedlungsgebiet über Umsatzumverteilungen negativ auswirken. Nach den Ermittlungen dürfte sich eine Umsatzumverteilung

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. „Harter Bruchweg“

lungsquote von ca. 25 % für den bestehenden Markt ergeben. Plädiert wird vorzugsweise für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit maximal 800 m² Verkaufsfläche an dieser Stelle, da sich in diesem Fall eine Ergänzung der Betriebstypen ergeben würde und die Umverteilungswirkungen demnach in „engeren Grenzen“ gehalten werden könnten.

Auch die im Verfahren beteiligten Fachbehörden (Industrie- und Handelskammer, Einzelhandelsverband) haben mehrfach erhebliche Bedenken hinsichtlich der Verträglichkeit des geplanten Vollsortimenters geäußert. Demnach besteht im Falle der Errichtung des bis dato geplanten Vollsortimenters die Gefahr existenzgefährdender Auswirkungen auf den vorhandenen Lebensmittelmarkt und die sonstigen Betriebe und Einrichtungen im Ortskern, ohne dass das in Wewer vorhandene Defizit im Discounterbereich beseitigt werden würde.

Die von den Gutachtern berechneten Umsatzeinbußen für den Einzelhandelsbesatz im Ortskern bewegen sich bei Ansiedlung eines Vollsortimenters (1.200 m² VK) in Wewer-West (vorhabenbezogener B-Plan Nr. W 261) somit zwischen ca. 14,5 % und ca. 25 %. Damit liegen sie alle deutlich über dem im Rahmen der Rechtsprechung und Literatur häufig zur Anwendung kommenden Schwellenwert von 10 %, bei dessen Überschreitung negative, städtebauliche Auswirkungen auf bestehende Zentren bzw. Versorgungsstrukturen nicht mehr auszuschließen bzw. in der Regel zu erwarten sind. Eine Umsatzverteilungsquote von über 10 % muss zwar nicht zwingend zur Unzulässigkeit des Vorhabens führen, allerdings ist es ein Indiz für eine weitergehende Betrachtung. Dabei geht es nicht um wirtschaftliche Auswirkungen, sondern allein um negative städtebaulich strukturelle Auswirkungen innerhalb des Ortskerns. Der Ortskern ist für Wewer als zentraler Versorgungsbereich anzusehen. Aus städtebaulich konzeptionellen Überlegungen ist der Erhaltung und Stärkung des Ortskerns/Versorgungsbereiches eine hohe Priorität beizumessen. Auch der Gesetzgeber hat mit der letzten Novellierung des Baugesetzbuches im § 1 Abs. 6 Nr. 4 die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche besonders hervorgehoben.

Um den zentralen Versorgungsbereich im Ortskern von Wewer zu schützen und damit verbunden die wichtige Versorgungsfunktion dieses Bereiches zu erhalten, beschloss der Ausschuss am 26.04.2007 auf Vorschlag der Verwaltung sowie der Fachbehörden, die zulässige Verkaufsfläche auf max. 800 m² plus 100 m² ergänzende Angebote (Backshop, Fleischerei, etc.) einzuschränken. Da seitens des damaligen Investors (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. W 261) keine Bereitschaft bestand, eine reduzierte Verkaufsfläche zu verwirklichen, hat am 22.05.2007 der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt den Einleitungsbeschluss aufgehoben und die Einstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. W 261 beschlossen.

Nachdem die Überlegungen, auf der Nordseite des Harter Bruchweges im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Nr. W 261) die Nahversorgung für den neuen Wohnbereich zu sichern, gescheitert sind, soll nunmehr auf der Südseite des Harter Bruchweges im Bereich städtischer Flächen mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 die Sicherstellung der Nahversorgung erreicht werden. Deshalb fasste der Ausschuss am 22.05.2007 ebenfalls den Beschluss zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 „Harter Bruchweg“.

Das Plangebiet der I. Änderung ist eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. W 200 „Wewer-West“. Ziel der I. Änderung des Bebauungsplanes ist es nun, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes als Discounter zur Wohnort nahen Versorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung zu schaffen. Dafür ist die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die in Rede stehenden Grundstücke (Teilflächen der Flurstücke 938 und

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. „Harter Bruchweg“

2267, Flur 5, Gemarkung Wewer) erforderlich. Im derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf (schulische, kirchliche, gesundheitliche, soziale und kulturelle Zwecke) festgesetzt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,65 ha große Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich „Wewersches Bruch“/„Harter Bruchweg“ in einer Entfernung von ca. 800 m zum so genannten Unterdorf, dem historisch gewachsenen Zentrum des Stadtteils Wewer. Die Entfernung zum historischen Zentrum der Kernstadt von Paderborn beträgt Luftlinie ca. 5,5 km.

Das Plangebiet wird begrenzt im Westen durch die Straße „Wewersches Bruch“, im Norden grenzt das Plangebiet an den Harter Bruchweg und im Osten sowie Süden an öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz) an. Im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. W 200 „Wewer-West“ entsteht auf den entsprechenden Teilflächen zurzeit ein neues Wohngebiet mit insgesamt neun Wohnquartieren/Nachbarschaften, die untereinander durch unterschiedlich breite Grünzüge voneinander abgegrenzt und gegliedert werden. Für die einzelnen Wohnquartiere wurde eine ausgewogene Mischung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Von den planungsrechtlich zulässigen Wohnhäusern sind bisher ca. 150 Gebäude realisiert bzw. im Bau.

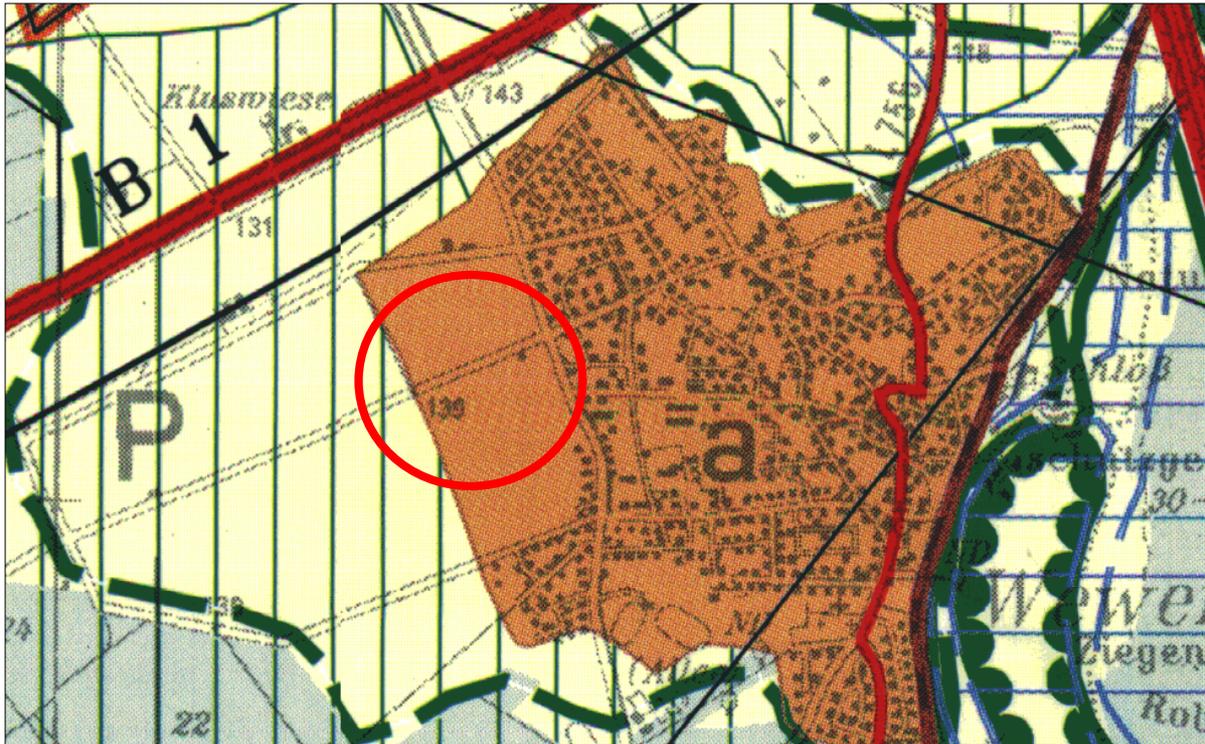


4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Gebietsentwicklungsplan

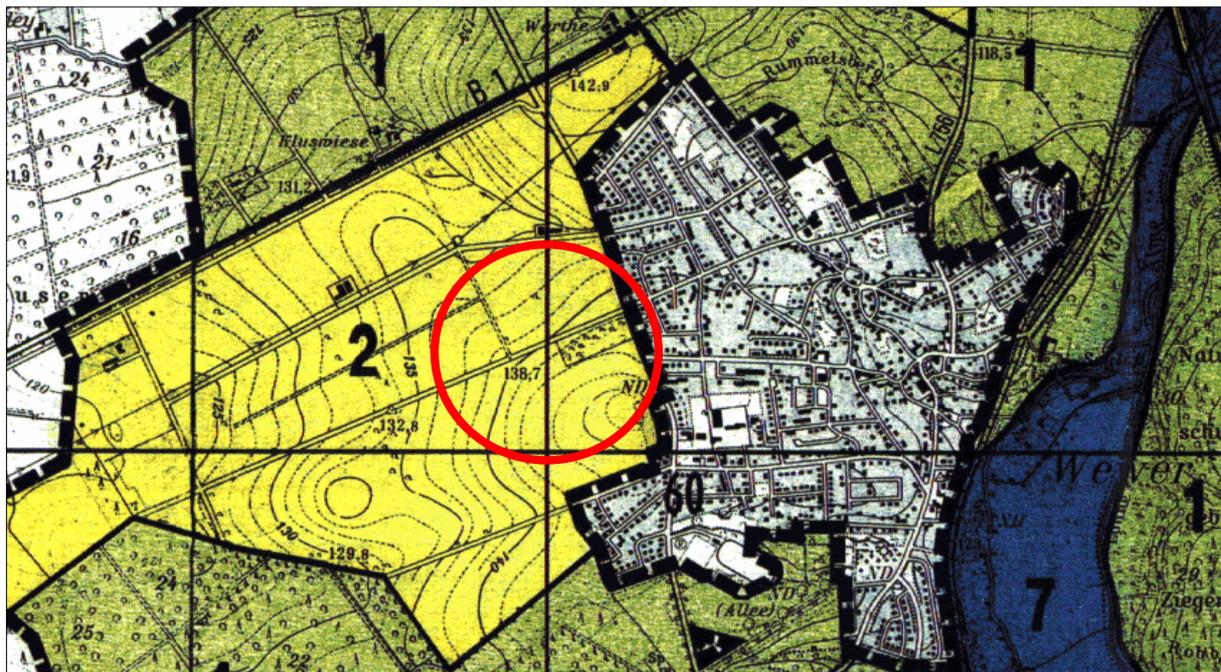
Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) der Bezirksregierung in Detmold - für den Teilabschnitt Oberbereich Paderborn - sind die Flächen des Plangebietes als Wohnsiedlungsbereich – Bereich mit niedriger Siedlungsdichte (höchstens 50 Einwohner pro Hektar) - zur Stärkung

des Ortsteils Wewer ausgewiesen. Dieser Zielsetzung wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 200 „Wewer-West“ aus dem Jahre 2001 entsprochen. Angrenzend befinden sich Agrarflächen, die zum Teil als Erholungsbereich und Bereich für den Schutz der Landschaft ausgewiesen sind.

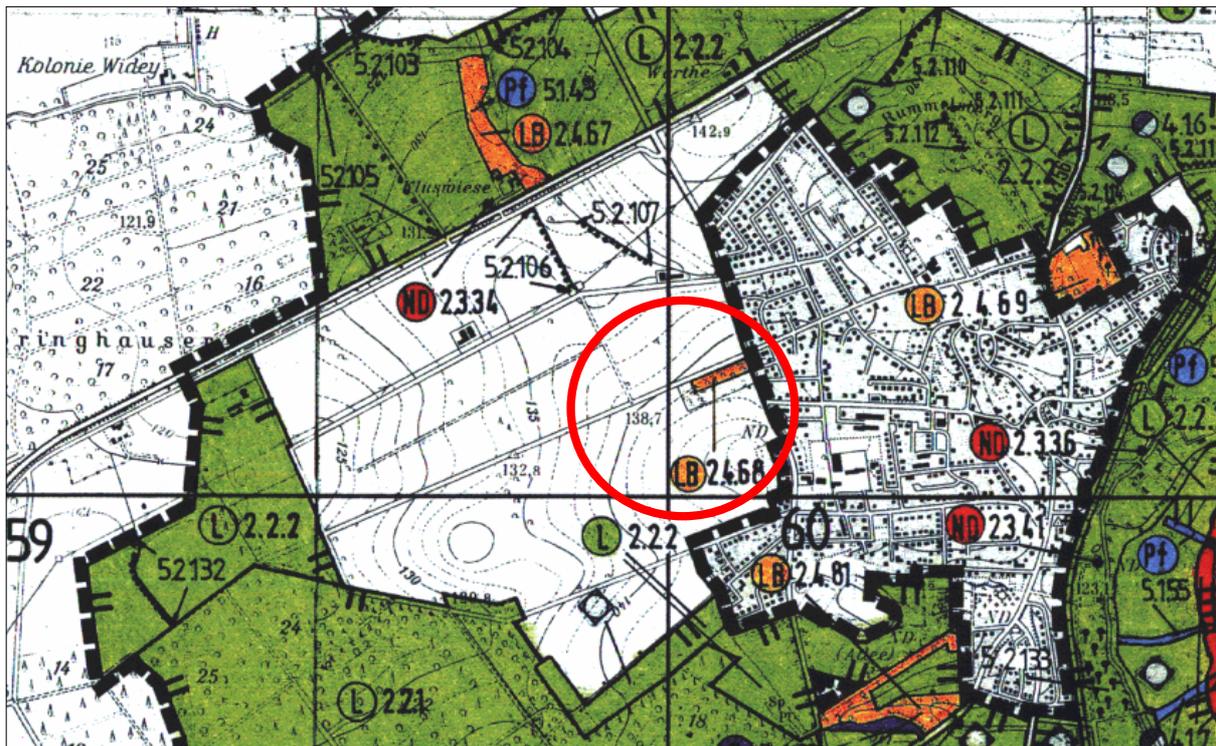


4.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe sind die angrenzenden Flächen mit dem Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ ausgewiesen.



Im Osten der Bebauungsplanänderung ist im Landschaftsplan ein geschützter Landschaftsbestandteil Nr. 2.4.68 „Obstbaumbestand westlich Wewer“ festgesetzt. Südlich der Straße „Niedernhof“ beginnt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.22 „Offene Kulturlandschaft“, südwestlich davon das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.21 „Paderborner und Bad Lippespringer Wälder“.



4.3 Flächennutzungsplan

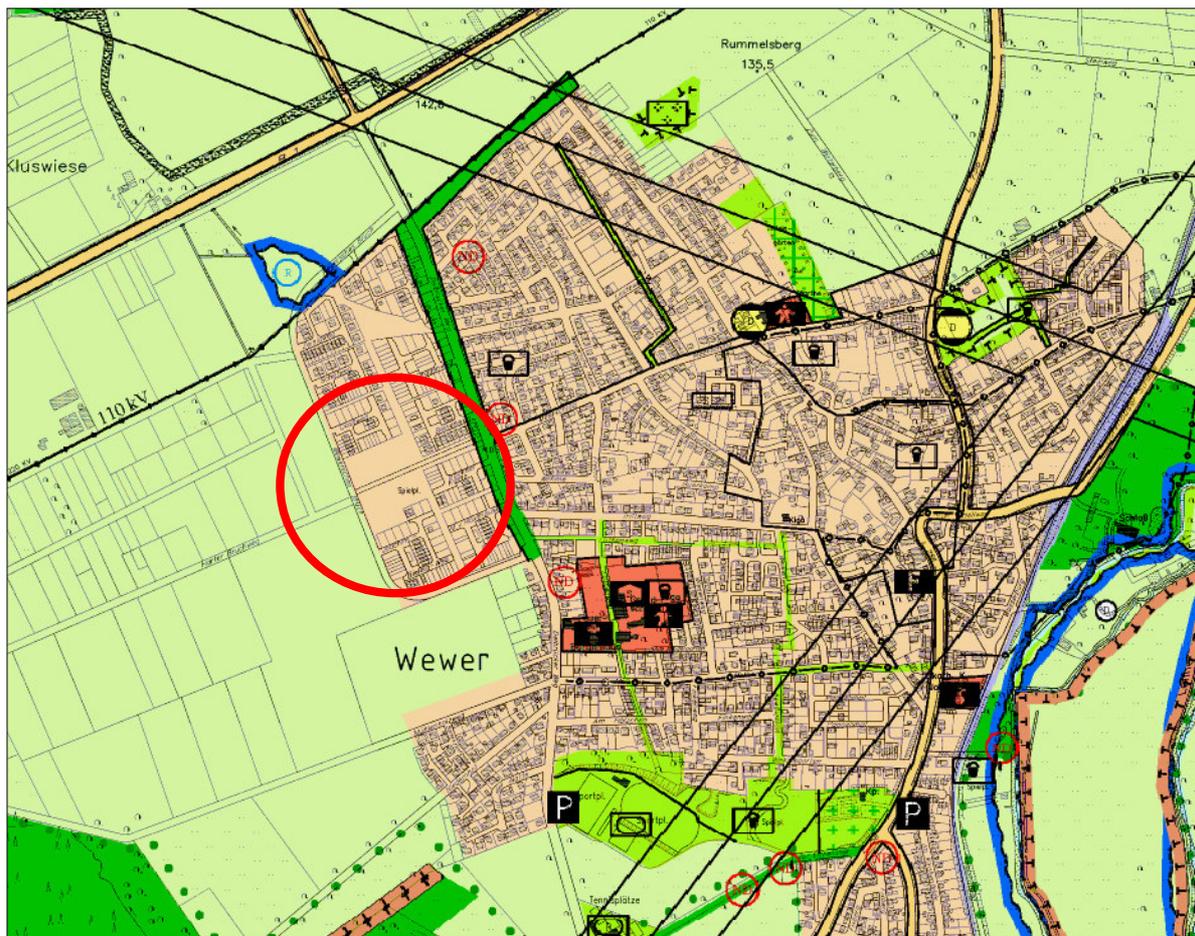
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn sind die Flächen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 als Wohnbauflächen dargestellt. Der angestrebte Nahversorger (Discounter) soll über eine Verkaufsfläche von max. 800 m² plus 100 m² ergänzende Angebote (Bäckerei, Fleischerei, etc.) verfügen. Märkte entsprechender Größe erfordern zwar nicht zwingend für die Fläche, auf der sie realisiert werden sollen, die Festsetzung als Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO. Da aber die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 als Angebots-Bebauungsplan nur die Festsetzung und Ausweisung eines Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Angeboten beinhaltet, auch sonstige planerische Aspekte wie zum Beispiel die hohe Anzahl der Stellplätze ein Sondergebiet nahe legen, ist in der I. Änderung als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet geplant. Die Frage, ob ein Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, beurteilt sich nach der planerischen Konzeption für den Bereich des Bebauungsplanes. Der Begriff des Entwickelns beinhaltet eine gewisse planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde, soweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes für die engere Umgebung des Bebauungsplanes nicht angetastet wird. Da die geplante Nutzung eines Sondergebietes der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich in Wewer widerspricht, kann die Änderung somit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die in Aussicht genommene Nutzungsart SO für den Bereich des Lebensmittelmarktes ist aber die Aufzeigung eines städtebaulichen Lösungsweges für

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. „Harter Bruchweg“

eine Planung, die das bauleitplanerische Gesamtziel für Wewer (Schwergewicht Wohnen bzw. wohnverträgliche Nutzungen) vom Ergebnis her nicht in Frage stellt. Gleichzeitig lässt sich durch die Festsetzung eines Sondergebietes die hier gewünschte Zielsetzung detailliert planungsrechtlich festsetzen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie ein unproblematisches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleisten.

Die Abweichung zwischen beiden Plänen wird durch die nun angestrebte Nutzung – Wohnort naher Lebensmittelmarkt, der die im Umfeld lebende Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgt – gerechtfertigt. Gemäß § 13 a Abs. 2 wird die erforderliche Übereinstimmung und Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge einer Berichtigung erfolgen. Als Darstellung soll im Flächennutzungsplan „Sonderbaufläche für großflächigen Lebensmittel-einzelhandel“ dargestellt werden.

Mit Aktenzeichen 62.708.07.01-2129 vom 16.07.2007 liegt die Zustimmung der Bezirksregierung in Detmold gem. § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 vor.



5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Der Änderungsbereich ist integraler Bestandteil des Neubaugebietes Wewer-West (Bebauungsplan Nr. W 200). Seit der Rechtsverbindlichkeit im Jahre 2001 wird das Baugebiet abschnittsweise verwirklicht und bebaut. Festgesetzt ist der Änderungsbereich zurzeit als Flä-

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. „Harter Bruchweg“

che für den Gemeinbedarf. Zulässig sind schulische, kirchliche, gesundheitliche sowie kulturelle Zwecke. Als Ausnutzung sind eine Grundfläche von 0,4 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 15 m geregelt. Mit der nördlich des Harter Bruchweges festgesetzten Gemeinbedarfsfläche bilden diese Flächen den zentralen Bereich des Neubaugebietes, um hier alle notwendigen öffentlichen Einrichtungen anzuordnen. Im Osten und Süden grenzen öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und Parkanlage an. Angrenzend an diese Grünflächen schließen sich ein- bzw. zweigeschossige Wohngebäude in der offenen, teilweise auch geschlossenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 an. Als Art der baulichen Nutzung ist für diese Grundstücke das allgemeine Wohngebiet geregelt. Westlich an den Änderungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen sind.



6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 „Harter Bruchweg“ sieht als Angebots-Bebauungsplan gem. § 11 Abs. 3 die Ausweisung eines Sondergebietes für Lebensmittel-einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 800 m² plus 100 m² für ergänzende Lebensmittel-

angebote (Backshop mit Cafe, Fleischerei, Kiosk etc.) vor. Auch werden die für eine großflächige Lebensmitteleinzelhandelsnutzung erforderlichen Stellplatzanlagen vorgesehen. Über Baugrenzen werden der überbaubare sowie der nicht überbaubare Bereich eindeutig geregelt und bestimmt. Die Baugrenzen berücksichtigen insbesondere die Intention des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. W 200, im Kreuzungsbereich Wewersches Bruch/Harter Bruchweg einen Zentrumsbereich auszubilden. Dementsprechend werden die möglichen baulichen Entwicklungen über die Baugrenzen geregelt, im südlichen und östlichen Bereich des Änderungsgebietes platziert und festgesetzt. Mit der Stellung der baulichen Anlagen werden die maximal möglichen Raumkanten eindeutig bestimmt; der unbebaute Bereich öffnet sich zur Grünachse des Harter Bruchweges, der als Fuß- und Radweg alleeartig ausgebildet wird.

Ausschließlich über maximal zwei Zu- und Abfahrten von der vorhandenen Straße Wewersches Bruch ist die Erschließung des Sondergebietes zulässig. Eine verkehrliche Erschließung vom Harter Bruchweg, der wie zuvor beschrieben als reiner Geh- und Radweg ausgebaut und alleeartig gestaltet werden soll, ist nur für Fußgänger und Radfahrer zulässig. Über die Grundflächenzahl (GRZ 0,8), die Geschossigkeit sowie die maximale Gebäudehöhe wird die max. Ausnutzung des Grundstücks sowie die Kubatur des Gebäudes geregelt. Der Änderungsbereich wird im Osten und Süden durch üppige und das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W 200 netzartig durchziehende öffentliche Grünflächen begrenzt. Mit einer bis zu 3,0 m breiten Rahmenbepflanzung innerhalb des Änderungsbereiches, Ausnahmen bilden die Zu- und Abfahrten sowie der Bauteppich im südöstlichen Teilbereich, wird die Einbindung und der Übergang zu den das Plangebiet umgebenden öffentlichen Grünzügen erreicht. Mit dieser Festsetzung wird die Intention aus dem Bebauungsplan Nr. W 200 „Wewer-West“ wieder aufgenommen, die baulichen Nutzungen in eine Grünkulisse einzubinden.

6.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstruktur in Wewer

Im so genannten historischen Unterdorf von Wewer besteht seit vielen Jahren ein Lebensmittelmarkt (Edeka-Markt) als Vollversorger mit einer Verkaufsfläche von 750 m² und einem separat gelegenen Getränkemarkt mit 180 m² Verkaufsfläche. Kleinere Einzelhandelsbetriebe/Fachgeschäfte, für die der Markt als Frequenzbringer dient, befinden sich im Umfeld des Marktes. Die zuvor genannten Einrichtungen übernehmen und sichern somit die zentrale Versorgung des Ortsteiles Wewer.

Seit dem Jahre 2004 wird intensiv über die Ansiedlung eines Nahversorgers im Bereich des Neubaugebietes Wewer-West diskutiert. Vom Stadtplanungsamt wurde eine Untersuchung der lokalen Nahversorgungssituation in Wewer vorgenommen, die zu folgendem Schluss kam:

- Höchste Priorität genießt aus städtebaulicher Sicht sowie aus Gründen des Allgemeinwohls der Erhalt und die Funktionsfähigkeit des bestehenden Ortskerns in Wewer. Dies erfordert zwingend den Fortbestand eines Nahversorgers als Frequenzbringer. Nur so kann auch der Erhalt des sonstigen Einzelhandels und angrenzender zentraler Einrichtungen gesichert werden.
- Es sollte die Etablierung eines weiteren Nahversorgungsstandortes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 200 „Wewer-West“ ermöglicht werden.
- Um den zentralen Versorgungsbereich im Ortskern von Wewer zu schützen und damit verbunden die wichtige Versorgungsfunktion dieses Bereiches zu erhalten, sollte im Neubaugebiet Wewer-West aber nur ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² angesiedelt werden. Dies liegt primär darin begründet, dass ein weiterer – größerer –

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. „Harter Bruchweg“

Vollsortimenter mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Aufgabe des in seiner Wettbewerbssituation räumlich beeinträchtigten Vollsortimenters als Magnet im heutigen Ortskern führen würde. Die Grundstückssituation bedingt im Übrigen auch, dass im Falle einer Aufgabe eine spätere Neubesetzung des Standortes im Ortskern durch einen entsprechenden Nachfolgebetrieb (Discounter oder Vollsortimenter) unwahrscheinlich ist. Die Folge wäre eine spürbar sinkende Attraktivität des gesamten Ortskerns mit einer zurückgehenden Verkaufsfläche und wachsendem Leerstand. Zwischen einem neuen Discounter in Wewer-West und dem bestehenden Vollsortimenter im Ortskern erscheint eine Co-Existenz hingegen als deutlich realistischer.

Zur weiteren fachlich fundierten und gesicherten Klärung, ob die vorhandene intakte Versorgungsstruktur durch die Realisierung eines Lebensmittel-Discounters in Wewer gefährdet sein könnte, wurde eine gutachterliche Stellungnahme vom renommierten Institut GfK Geo-Marketing erarbeitet.

Bei einem Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 m² Verkaufsfläche sowie ergänzende Angebote mit rd. 100 m² ergibt sich in der gutachterlichen Stellungnahme des Institutes GfK Geo-Marketing vom 29.05.2007 für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in Wewer insgesamt eine noch moderate Umverteilungsverlagerung von rund 6,5 % bis 7,2 % (rd. 6,9 % im Mittel) des örtlichen Einzelhandelsumsatzes im periodischen Bedarfsbereich. Bezogen auf das vorhandene Grundversorgungszentrum rund um den Alten Hellweg sind Umverteilungsquoten zwischen 6,6 % und 7,04 % (rd. 7 % im Mittel) festzustellen. Für die übrigen im Stadtteil, außerhalb dieses Grundversorgungszentrums, situierten Einzelhandelsbetriebe sind noch etwas niedrigere Umverteilungsquoten zwischen 5,8 % und 6,5 % (im Mittel rd. 6,2 %) zu konstatieren. Alles in allem zeigt sich bei gutachterlicher Würdigung dieser Werte, dass die Umsatzumverteilungs-/umlenkungsquoten in Wewer deutlich im einstelligen Bereich liegen und insofern ein Niveau aufweist, das in Fachkreisen sowie in der Rechtsprechung als „nicht bedenklich“ hinsichtlich möglicher ökonomischer Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen gewertet wird. Auch ist mit Blick auf die ortsteilspezifischen Gegebenheiten festzustellen, dass sich bei einer Gesamtschau die Effekte und Risiken des Projekts in einem voll und ganz zu tolerierenden Rahmen be-
wiesenermaßen in diesem Kontext ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Gutachter durch die Etablierung eines Lebensmitteldiscounters nebst den ergänzenden Angeboten eine zu begrüßende Stärkung des Einzelhandelsstandortes Wewer insgesamt erwarten, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der zu erwartenden Bevölkerungszuwächse. So kann insofern die derzeit negative Einzelhandelszentralität auch verbessert werden. Viel wichtiger ist jedoch zu betonen, dass die Projektentwicklung „Lebensmitteldiscounter“ nebst ergänzenden Angeboten keine relevanten negative städtebaulichen Auswirkungen auf das bestehende Grundversorgungszentrum in Wewer haben und dies von daher in seiner Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird.

Als Fazit kommt der Gutachter nach Prüfung und Einschätzung zu dem Schluss, dass bezogen auf mögliche ökonomische und städtebauliche Auswirkungen auf den gewachsenen Ortskern im Osten Wewers mit dem bestehenden Grundversorgungszentrum die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in der Summe als unbedenklich einzustufen ist. Dabei ist zu beachten, dass - mit Blick auf mögliche städtebauliche Auswirkungen - Umstrukturierungen in der Paderborner Einzelhandelslandschaft bzw. an zentralen Einzelhandelsstandorten, die vor dem Hintergrund des sich immer rasanter vollziehenden Strukturwandels im Einzelhandel ohnehin stattfinden, nicht komplett auszuschließen sein dürften, aber aus Gutachtersicht nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Zusammenhänge und Bewertungen ist die Ausweisung zugunsten eines Lebensmitteldiscounters nachvollziehbar und geboten. Da es sich bei der Sondergebietsfläche der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 um eine städtische Grundstücksfläche handelt und in einem Angebots-Bebauungsplan nur die Größe der Einzelhandelsfläche geregelt werden kann, nicht aber der Einzelhandelstyp (Vollsortimenter, Discounter), wird im Grundstückskaufvertrag mit dem zukünftigen Anbieter geregelt, dass hier nur die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters zulässig ist.

6.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Salzkottener Straße (B 1), den Delbrücker Weg und die Straße Wewersches Bruch gesichert. Die Sondergebietsflächen werden von max. zwei Zu- und Abfahrten vom Wewerschen Bruch aus erschlossen. Über diese Zufahrtsbereiche erfolgen die Kunden- und Lieferverkehre des Sondergebietes. Vom Harter Bruchweg, der als reiner Fuß- und Radweg alleeartig gestaltet werden soll, ist nur die Anlage von Zu- und Abgängen für Fußgänger und Radfahrer zulässig. Die interne Erschließung der Sonderbaufläche bleibt dem zukünftigen Investor bzw. Bauherrn vorbehalten.

6.4 Grünbereiche

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird im Osten und Süden von einer mindestens 12 m breiten öffentlichen Grünfläche umgrenzt. Diese Grünflächen sind integraler Bestandteil des zusammenhängenden Grünkonzeptes des Bebauungsplanes Nr. W 200 und dienen auch als notwendige Ausgleichsflächen für den zuvor genannten Bebauungsplan. Auf dem geplanten Sonderbaugrundstück wird bis auf die Zu- und Abfahrten sowie einen Teilbereich im Südosten des Grundstücks eine randliche Eingrünung mit einer Breite von bis zu 3,0 m festgesetzt. Hier ist das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken vorgeschrieben. Auch wird geregelt, dass für jeweils 6 PKW-Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen ist und auch zwischen den Parkständen ein mindestens 1,50 m breiter Streifen gärtnerisch anzulegen ist. Mit dieser Maßnahme wird erreicht, dass sich die neue Bebauung sowie die Stellplatzanlagen nahtlos in die das Plangebiet umgebenden öffentlichen Grünzüge einfügen.

6.5 ÖPNV

In unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches am Delbrücker Weg befinden sich Haltestellen der beiden Hauptlinien 2 (Wewer - Marienloh) und 28 (Wewer - Kaukenberg) sowie der Nebenlinie 24 (Wewer - Dahl) des PaderSprinters. Die Haltestellen sind vom Änderungsbereich über den vorhandenen Harter Bruchweg fußläufig und gefahrlos zu erreichen. Damit ist die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr hinreichend gesichert.

6.6 Versorgung

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel handelt, spielt die Erreichbarkeit der im Ortsteil Wewer vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Grundschule, Kirchen etc. nur eine untergeordnete Rolle. In einer Entfernung von ca. 800 m zum Änderungsbereich befindet sich das historisch gewachsene Zentrum des Stadtteils Wewer. Hier befinden sich neben einem Nahversorger auch weitere Versorgungseinrichtungen wie Bäcker, Textilgeschäft, Imbiss, Gastronomie etc. Unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzend setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. W 200 in der öffentlichen Grünfläche einen Kinderspielplatz fest.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches setzt der Bebauungsplan Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 (3) BauNVO fest. Der geplante Lebensmittelmarkt hat eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² plus max. 100 m² Verkaufsfläche für ergänzende Angebote (Backshop mit Cafe, Fleischerei, Kiosk). Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Es wird zudem eine eingeschossige besondere Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig) und eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt.

Auf der nichtüberbaubaren Fläche, die überwiegend für die Realisierung der zentralen Stellplatzanlage vorgesehen ist, werden zusätzlich Pflanzbindungen festgesetzt. Sie rahmen das Plangebiet als gleichsam grüne Kulisse im Übergang zu den angrenzenden Grünbereichen ein. Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze wird die Pflanzung eines standortgerechten Baumes festgesetzt, welcher zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten ist. Die verbindlichen Baumstandorte sind in der Planzeichnung geregelt.

Mit den jetzt getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich der geplante Lebensmittelmarkt in die städtebauliche Prägung und Situation einfügt und ein weitgehend ungestörtes Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet wird. Auch nimmt sich der neue mögliche Lebensmittelmarkt gegenüber der bisher im Bebauungsplan geregelten max. Gebäudehöhe von 15,0 m sowie der umliegenden Wohnbebauung in der Höhenentwicklung deutlich zurück, so dass auch hierdurch ein reibungsloses und unbehelligtes Beieinander der Nutzungen möglich ist.

7.2 Baugestalterische Festsetzungen

Damit sich der Lebensmittelmarkt in der Höhenentwicklung der angrenzenden Wohnbebauung unterordnet, orientiert und anpasst, werden im Bebauungsplan die maximalen Gebäudehöhen geregelt. Mit dieser Maßnahme wird eine Störung der städtebaulichen Ordnung verhindert.

Um den Gesamtcharakter des Neubaugebietes „Wewer-West“ als ruhiges und harmonisches Wohngebiet zu sichern und zu erhalten, werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Werbeanlagen in der Lage, Anzahl, Größe der Werbeanlagen sowie die Art eindeutig geregelt und definiert.

7.3 Straßenverkehrsflächen

Die Dimensionierung der Straße Wewersches Bruch, die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. W 200 vorgenommen wurde, wird unverändert in den Änderungsbereich übernommen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Im Trennsystem erfolgt die Entwässerung des Plangebietes. Anfallendes Schmutzwasser wird der Gruppenkläranlage Sande zugeführt.

Aufgrund der lehmigen bindigen Böden waren im Bereich Wewer-West die ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen zur besseren Entwässerung zum Teil mit Drainageleitungen versehen. Durch die Ausweisung des Baugebietes und die fortschreitende Bebauung im Neubaugebiet „Wewer-West“ haben diese Leitungen ihre Bedeutung verloren.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser von den Grundstücken, die nach dem 01.08.1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, auf den

Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine Regenwasserver-sickerung im Planbereich scheidet aufgrund der lehmigen bindigen Böden aus. Das anfallende Niederschlagswasser im Änderungsbereich ist deshalb an die vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanäle anzuschließen. Die Regenwasserentsorgung im gesamten Bereich des Neubaugebietes „Wewer-West“ (Bebauungsplan Nr. W 200) wird über ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Abfluss zum Erlbach sichergestellt. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes hat keinen nachteiligen Einfluss auf diese bestehende Konzeption und entspricht somit den Bedingungen des § 51 a LWG.

Der Betrieb des Lebensmittelmarktes führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen (Kunden, Anlieferung) während der Öffnungszeiten. Durch die Orientierung der Grundstückszufahrten hin zur Wohnsammelstraße Wewersches Bruch wird vermieden, dass sich ein Großteil des zusätzlich hervorgerufenen Verkehrs durch die angrenzenden Wohnquartiere bewegt und damit die Wohnqualität nachhaltig beeinträchtigt.

7.5 Immissionsschutz

Südlich und östlich grenzen Wohnnutzungen an den Änderungsbereich an. Zur Klärung, ob die Schutzansprüche dieser störepfindlichen Nutzung durch die Ausweisung des Sondergebietes für einen Lebensmittelmarkt gewahrt bleiben, wurde von der Stadt Paderborn ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Vom TÜV Nord Umweltschutz wurden schalltechnische Berechnungen für zwei Varianten eines Lebensmitteldiscounters durchgeführt.

Variante 1:

Marktgebäude im Süden des Plangebietes parallel zur südlichen Grenze, Anlieferzone an der südlichen Seite des Marktgebäudes, Kundenparkplatz im nördlichen Bereich.

Variante2:

Marktgebäude parallel zur östlichen Plangebietesgrenze, Anlieferzone an der nördlichen Seite des Marktgebäudes, Kundenparkplatz im westlichen Bereich.

Die Berechnungen zeigen, dass der Betrieb eines Discount-Marktes an diesem Standort prinzipiell möglich ist. Voraussetzung ist bei den untersuchten Varianten allerdings die komplette Einhausung der jeweiligen Verladezone bis in Höhe der Fahrerkabine eines andienenden LKW. Auch ist eine nächtliche Warenanlieferung (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) nicht zulässig, da die auftretenden Geräuschspitzen den zulässigen Wert überschreiten würden. Da es sich bei der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, in dem im Gegensatz zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Lage einer Verladezone und die Warenanlieferung nicht abschließend und eindeutig geregelt werden kann, wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Regelung aufgenommen:

Auf Grundlage des Gutachtens vom TÜV Nord vom 09.07.2007 sind Verladezonen komplett bis auf die Höhe der Fahrerkabine von andienenden Lastkraftwagen einzuhausen. Wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen ist dies zulässig.

Weitergehende Regelungen zum Lärmschutz wie ggf. Ausschluss der nächtlichen Warenanlieferungen, Geschäftszeiten nach 22.00 Uhr sowie Lage und Ausgestaltung notwendiger Einhausungen von Verladezonen sind auf Grundlage konkreter Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren abschließend detailliert zu regeln. Deshalb wird in den Textlichen Festset-

zungen unter dem Punkt „Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren“ aber ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Das vorliegende Gutachten ist im Planungsamt der Stadt Paderborn einzusehen.

7.6 Altlasten / Natur-, Bau- und Bodendenkmale

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach Auskunft der Fachdienststellen keine Altlastenverdachtsflächen sowie Natur-, Bau- und Bodendenkmale. Im Bebauungsplan wird vorsorglich ein Hinweis zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern bzw. Funden aufgenommen (s. Punkt 10.2).

7.7 Kampfmittelbeseitigung

Das gesamte Neubaugebiet „Wewer-West“ wurde vom Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold untersucht. Danach besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Der Bebauungsplan beinhaltet dennoch aus Sicherheitsgründen einen Hinweis (s. Punkt 10.3).

7.8 Werbeanlagen

Generell ist Werbung notwendig, um die Aufmerksamkeit der Passanten zu lenken und um die Stätte einer Leistung eindeutig zu kennzeichnen. Werbung kann den Lokalcharakter unterstützen und positiv im Straßenraum wirken. Sie darf jedoch das Straßen- bzw. Stadtbild nicht negativ beeinflussen oder Gestaltungs- und Konstruktionsmerkmale von Gebäuden überdecken. Hier soll durch eine örtliche Bauvorschrift auf Grundlage des § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen auf Werbeanlagen Einfluss genommen werden.

Vornehmliches Planungsziel ist es, das Sondergebiet mit seinen baulichen Nutzungen möglichst anspruchsvoll und einladend in die Grünstrukturen des Neubaugebietes sowie in das bauliche Umfeld einzubinden.

Notwendige Werbeanlagen und Hinweistafeln des Lebensmittelmarktes haben sich auch der Architektur sowie der Begrünung bewusst unterzuordnen, um das gewünschte Erscheinungsbild nicht zu stören. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen eine Verunstaltung des neuen Wohngebietes und des Straßenbildes der Straße Wewersches Bruch sowie des Fuß- und Radweges Harter Bruchweg verhindern sowie einen positiven optischen Eindruck des Sondergebietes innerhalb des Neubaugebietes „Wewer-West“ ermöglichen.

Aus den zuvor genannten Gründen wird im Bebauungsplan geregelt, dass innerhalb des Sondergebietes nur eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 6,0 m zulässig ist. Sonstige Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Werbeanlagen oberhalb des Firstes sind unzulässig. Werbeanlagen für Wechselwerbung, Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit und ihrer Farbgebung wechselnde Werbung sowie Werbung mit Laserstrahlen, Spacecanon oder ähnliches ist ausgeschlossen.

8. Flächenbilanzierung

Flächenbilanzierung	
	Fläche
Änderungsbereich	6.465 m ²
Erschließungsanlage vorhanden	965 m ²
Sondergebiet neu	5.500 m ²

9. Umweltbelange

Ziel der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 für das Gebiet „Harter Bruchweg“ ist es, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu ermöglichen.

Die erforderliche Änderung soll gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verfahrens kann unter bestimmten Voraussetzungen auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Allerdings ist für den Bau eines Einzelhandelsbetriebes in dieser Größenordnung eine allgemeine Vorprüfung unter Berücksichtigung des § 3 c UVPG vorgesehen (Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG). Die Vorprüfung dient danach der Einschätzung, ob die Realisierung des Vorhabens mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden ist, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unumgänglich machen oder nicht. Die allgemeine Vorprüfung erfolgte auf Basis der Anlage 2 des UVPG.

Bewertung

Nach Prüfung des Vorhabens und des Standortes auf Basis des § 3 c bzw. der Anlage 2 des UVPG kommt das Amt für Umweltschutz und Grünflächen zu der Einschätzung, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen werden und daher die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. W 200 bereits Baurecht besteht. Auch besteht eine breite Übereinstimmung in der Bevölkerung für die Notwendigkeit eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes insbesondere im Neubaugebiet „Wewer-West“.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten, insbesondere im Randbereich der Sonderbaufläche, besteht die Möglichkeit, den geplanten Lebensmittelmarkt in die umgebende Siedlungslandschaft einzubinden. Die Reduzierung der bisher geltenden maximalen Gebäudehöhe von 15 auf 10 m wird zudem die Fernwirkung des Baukörpers erheblich mindern. Im Gegenzug wird durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,8 eine Verdoppelung der überbaubaren Fläche zugelassen. Im beschleunigten Verfahren ist der dadurch hervorgerufene zusätzliche Eingriff allerdings nicht ausgleichspflichtig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Es handelt sich dabei um einen vom Gesetzgeber gewollten generellen Bonus für den Verzicht auf die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bevorzugung der Innenentwicklung. Folgerichtig werden deshalb für die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,8 auch keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und geregelt.

10. Hinweise / Sonstiges

10.1 Niederschlagswasserversickerung

Aufgrund der lehmigen bindigen Böden ist das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

10.2 Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Ton-scherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

10.3 Kampfmittelfunde

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg zu benachrichtigen.

10.4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 „Harter Bruchweg“ bestehen aus der Bebauungsplanzeichnung sowie der Begründung.

12. Investitionskosten

Zusätzliche öffentliche Investitionen für Kanäle, Straßen oder sonstige Infrastrukturmaßnahmen werden durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 nicht ausgelöst.

13. Gesamtabwägung

Nachdem die bisherigen Überlegungen, auf der Nordseite des Harter Bruchweges im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. W 261) einen zur Versorgung des Neubaugebietes „Wewer-West“ erforderlichen Lebensmittelmarkt zu verwirklichen, gescheitert sind, soll nunmehr mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 auf der Südseite des Harter Bruchweges im Rahmen eines Angebots-Bebauungsplanes ein Lebensmittelmarkt planungsrechtlich abgesichert werden.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche für schulische, kirchliche, gesundheitliche, soziale und kulturelle Zwecke festgesetzt. Weiterhin

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. „Harter Bruchweg“

wurden eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 15 m geregelt. In Verbindung mit der nördlich des Harter Bruchweges gelegenen Gemeinbedarfsfläche bilden diese Flächen den zentralen Bereich des Neubaugebietes „Wewer-West“ und dokumentieren die Zielsetzung, an dieser Stelle des Plangebietes künftig alle notwendigen Versorgungseinrichtungen anzuordnen. Damit wurde die Entwicklungsmöglichkeit für die Anlage eines unmittelbar auf den tatsächlichen Bedarf abgestimmten Zentrums sichergestellt.

Die jetzige Ausweisung eines Sondergebietes für einen Lebensmittelmarkt lehnt sich somit an die Intention des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an und sichert an zentraler Stelle des Baugebietes die Nahversorgung des Neubaugebietes sowie der sonstigen angrenzenden Wohnbereiche.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten, insbesondere im Randbereich der Sonderbaufläche, der Festlegung der Zu- und Abfahrten, der Geschossigkeit sowie der Regelung der max. Gebäudehöhe besteht die städtebauliche Möglichkeit, den geplanten Lebensmittelmarkt nahtlos in die umgebende Siedlungslandschaft einzubinden. Die Reduzierung der bisher geltenden maximalen Gebäudehöhe von 15 auf 10 m wird zudem die Fernwirkung der Baukörper erheblich mindern. Im Gegenzug wird durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,8 eine Verdoppelung der überbaubaren Fläche zugelassen.

Da die I. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist der durch die Erhöhung der Grundflächenzahl hervorgerufene zusätzliche Eingriff allerdings gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Dementsprechend werden deshalb für die Erhöhung der Grundflächenzahl auch keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt oder geregelt.

In einem lärmtechnischen Gutachten des TÜV Nord Umweltschutz wurde eindeutig nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung entsprechend aufgezeigter Maßnahmen die Wohnruhe der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete sowie die Bereiche der Gemeinbedarfsflächen ausreichend geschützt werden können. Entsprechende Festsetzungen und Regelungen wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird insgesamt sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung des Änderungsbereiches in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und somit ein einträchtiges und abgestimmtes Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen möglich ist. Wie zuvor geschildert, bestehen auch aus lärmtechnischer Sicht unter Berücksichtigung vorgenannter Maßnahmen keine Bedenken, die Änderung der Planung durchzuführen. Zudem lässt auch die derzeit mögliche Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Ausrichtung auf „schulische, kirchliche, gesundheitliche, soziale und kulturelle Zwecke“ zumindest zu bestimmten Zeiten (z. B. Schulbeginn/Schulende, kirchliche oder kulturelle Veranstaltungen usw.) eine erhöhte Verkehrsbelastung mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen (Lärm, Abgase) sowie sonstige Nutzungen zu, die ein höheres Maß an Beeinträchtigungen mit sich bringen können.

Aus den vorgenannten Gründen ist unter Beachtung aller Regelungen und Festsetzungen im Bebauungsplan die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel städtebaulich vertretbar.

Die Änderung wird gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens kann unter bestimmten Voraussetzungen auf eine Umwelt-

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. „Harter Bruchweg“

prüfung verzichtet werden. Das Amt für Umweltschutz und Grünflächen kommt in der Vorprüfung zu der Einschätzung, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen werden und daher die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Aus Umweltgesichtspunkten ist die Bebauungsplanänderung somit ebenfalls unproblematisch.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB der Innenentwicklung dient und somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens angewandt werden können, in denen geregelt ist, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden kann. Da die Nahversorgungssituation im Ortsteil Wewer, aber insbesondere im Bereich „Wewer-West“, seit vielen Jahren in der Öffentlichkeit intensiv diskutiert und erörtert wird, erscheint diese Vorgehensweise nur folgerichtig und nachvollziehbar.

Auch besteht eine breite Übereinstimmung in der Bevölkerung sowie den politischen Gremien für die Notwendigkeit eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes im Neubaugebiet „Wewer-West“.

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 200 im beschleunigten Verfahren wird somit dem Wunsch einer breiten Mehrheit der Bewohner des Gebietes zur Verwirklichung einer dem Wohngebiet angemessenen, einwandfreien und funktionierenden Infrastruktur und damit verbunden eine ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs Rechnung getragen.

Im Übrigen wird bedingt durch die Planänderung auch die Schaffung von notwendigen und erforderlichen neuen Arbeitsplätzen unterstützt und gefördert sowie auch zum Erhalt und zur Sicherung vorhandener Arbeitsplätze beigetragen.

Paderborn, 13.08.2007

Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Daniel

Schultze