

Begründung und Umweltbericht

zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. W 270 „**Einzelhandelsstandort Alter Hellweg**“



Vorhabenträger:

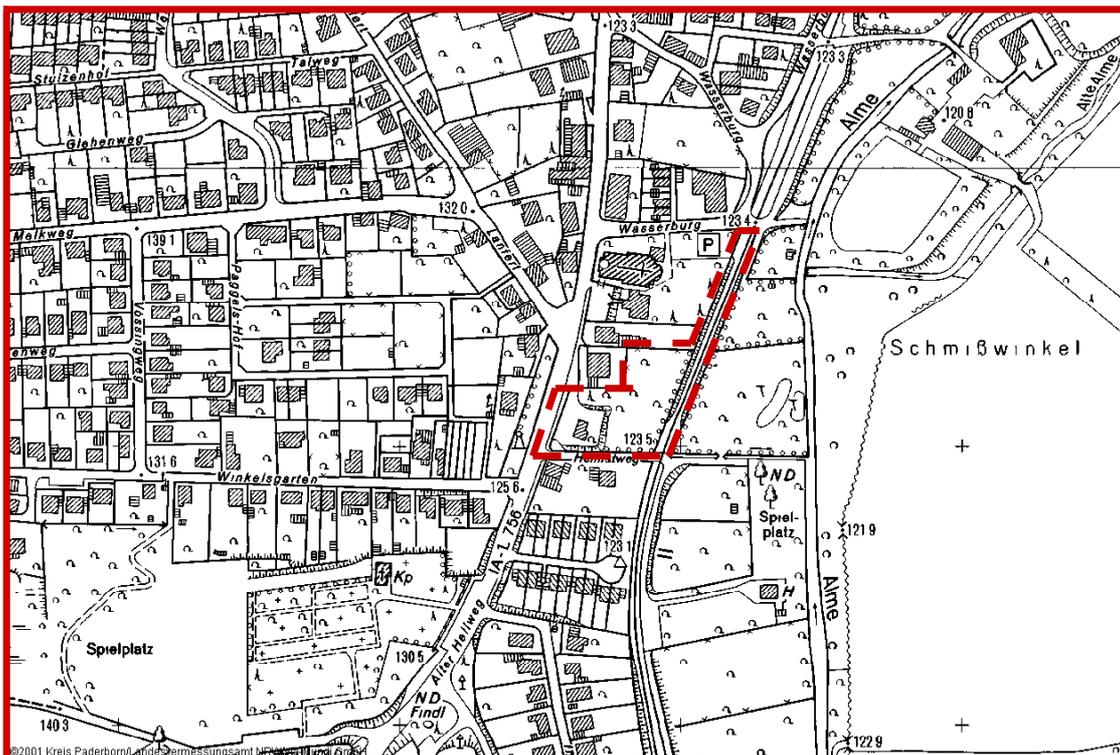


Hans & Lenze
Baugesellschaft mbH
Bönninghauser Str. 15
59590 Geseke

Erstellt von:
Dipl.-Ing. Architekt
Willy Lanhenke
Lipperpfad 12
59590 Geseke

im Juni 2008

Verfahrensschritt:
Offenlegung



Inhaltsverzeichnis

I. Begründung

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes / Verfahrensstand	4
2. Lage im Stadtgebiet / Geltungsbereich und räumliche Ausgangssituation	4
2.1 Lage im Stadtgebiet / Geltungsbereich	4
3. Übergeordnete Vorgaben	5
3.1 Darstellung Regionalplan Teilbereich Paderborn-Höxter	5
3.2 Darstellung der Ziele des Landschaftsplanes	5
3.3 Flächennutzungsplan	7
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse	7
5. Planung	9
5.1 Städtebauliche Konzeption	9
5.2 Einzelhandelssituation	10
5.3 Erschließung	11
5.4 Grünbereiche	11
5.5 ÖPNV	11
5.6 Fuß- und Radwege	12
5.7 Infrastrukturen	12
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	13
6.3 Baugestalterische Festsetzungen	13
6.4 Straßenverkehrsfläche	13
6.5 Ver- und Entsorgung	13
6.6 Immissionsschutz	14
6.7 Denkmalschutz	16
6.8 Altlasten	16
6.9 Werbeanlagen	17
7. Flächenbilanzierung	18

8.	Belange Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen	18
9.	Hinweise / Sonstiges	20
9.1	Altlasten	20
9.2	Bodenfunde	20
9.3	Kampfmittelfunde	20
9.4	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	20
9.5	Niederschlagsversickerung	20
10.	Bestandteile des Bebauungsplanes	21
11.	Zeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan	21
12.	Erläuterungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan	22
12.1	Lebensmitteldiscounter	22
12.2	Lärmschutzwand	22
12.3	Imbiss	22
12.4	Erschließung	23
13	Investitionskosten	23
14	Gesamtabwägung	23
II.	<u>Umweltbericht</u> als separater Teil der Begründung	24
III.	<u>Monitoring</u>	24

I. Begründung

1. Verfahrensstand / Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Am 22.05.2007 hat sich der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt mit dem Antrag eines Vorhabenträgers befasst, für den Bereich Alter Hellweg, Heimatweg und der Eisenbahnlinie Paderborn-Büren (Gemarkung Wewer, Flur 3, Flurstücke 1043, 1408, 1692 und 1695) einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Auf dem vorgenannten Grundstück soll ein Lebensmitteldiscounter (Netto) mit ca. 80 Stellplätzen errichtet werden. Außerdem soll auf dem Grundstück weiterhin der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft (Imbissbetrieb) ermöglicht werden. Der beantragte Planbereich liegt in dem seit dem 28.10.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. W 208 „Alter Hellweg“. Festgesetzt ist in diesem Bereich allgemeines Wohngebiet in einer maximal zweigeschossigen offenen Bauweise. Als Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis 45° festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 geregelt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. W 208 lässt aufgrund der vorgenannten Festsetzungen das vom Antragsteller geplante Vorhaben nicht zu.

Da städtebaulich nichts gegen eine Bebauung dieses Bereiches mit einem Lebensmittelmarkt spricht, wurde der Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt angenommen.

In seiner Sitzung am 22.11.2007 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. W 270, den Beschluss über die Einleitung der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für die vorgenannten Entwürfe beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 18.03.2008 bis 18.04.2008 statt. Am 15.05.2008 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. W 270 sowie die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. W 270 „Einzelhandelsstandort Alter Hellweg“ ist nunmehr die planungsrechtliche Absicherung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 850 m² durch die Ausweisung eines Sondergebietes für Lebensmitteleinzelhandel. Der Vorhabenträger beabsichtigt hier einen Lebensmitteldiscounter (Netto) anzusiedeln. In einem Durchführungsvertrag werden weitergehende detaillierte Regelungen getroffen, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes hinausgehen.

2. Lage im Stadtgebiet / Geltungsbereich und räumliche Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet / Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W 270 befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortsteils Wewer und wird begrenzt vom Alten Hellweg, Heimatweg und der ehemaligen Eisenbahnlinie Paderborn – Büren.

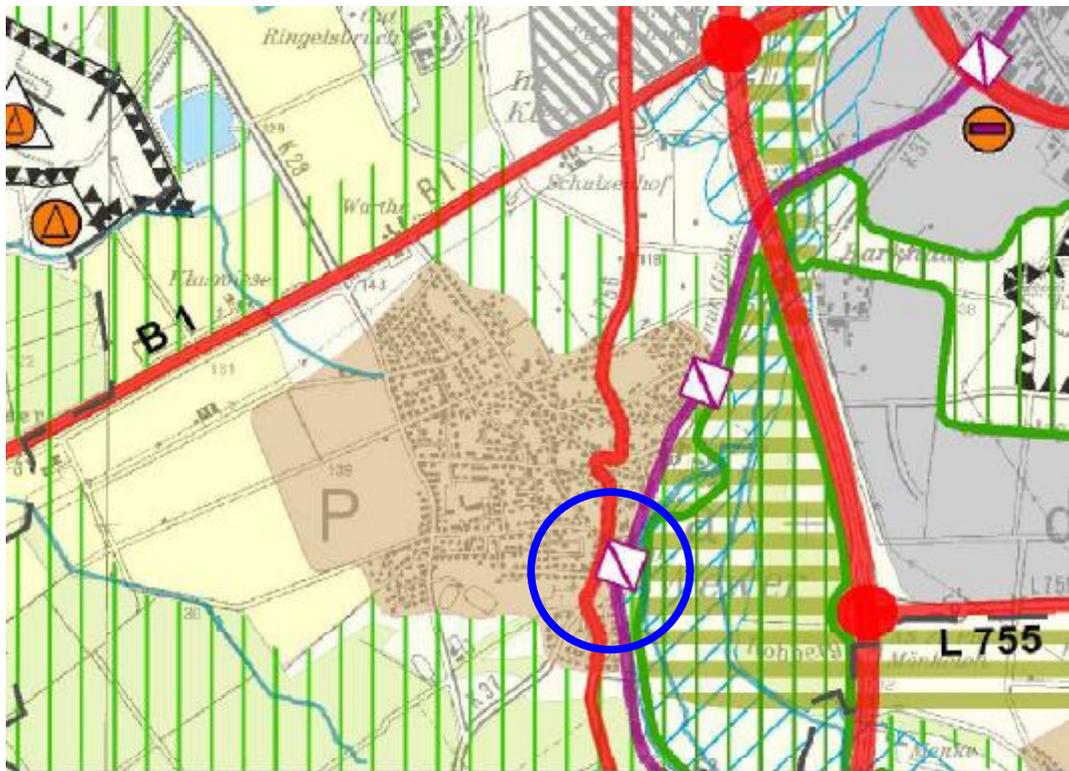
Nördlich, westlich und südlich grenzen ein- bis zweigeschossige Gebäude an, die der Wohnnutzung sowie gemischter Nutzungen dienen. Darüber hinaus befindet sich im Nahbereich das Kath. Gemeindezentrum mit einer unter Denkmalschutz stehenden

Kirche. Im Osten befindet sich Eisenbahnlinie Paderborn-Büren. Zurzeit ruht die Nutzung der Eisenbahnlinie, Gleisanlagen wurden zwischenzeitlich abgebaut und entfernt.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Darstellung Regionalplan Teilbereich Paderborn-Höxter

Der Regionalplan für den Teilabschnitt Paderborn – Höxter stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.



3.2 Darstellung der Ziele des Landschaftsplanes

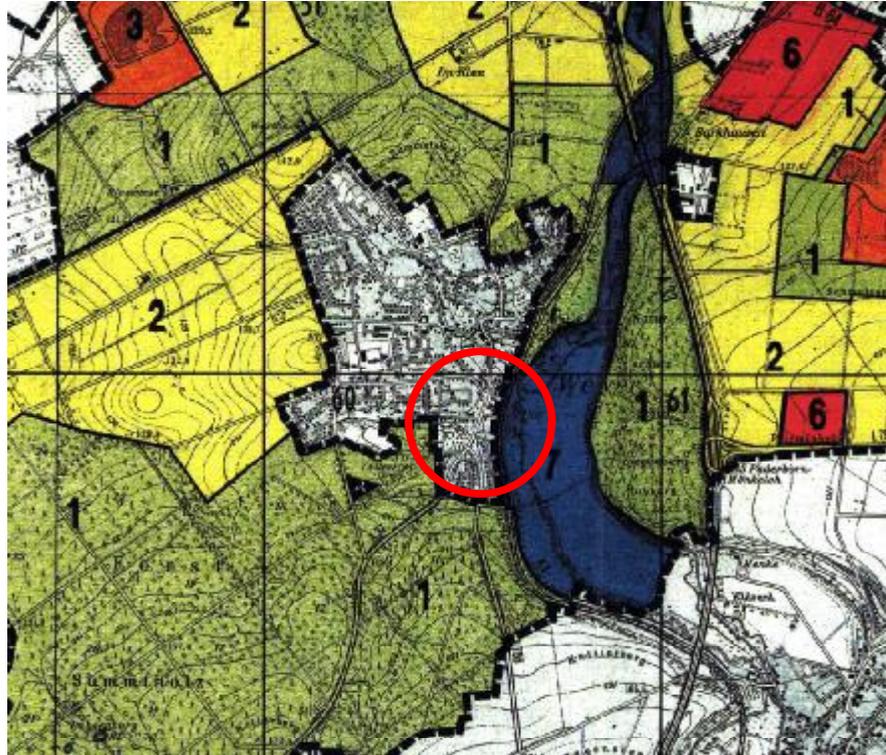
Im Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe sind die angrenzenden Flächen mit dem

Entwicklungsziel 1

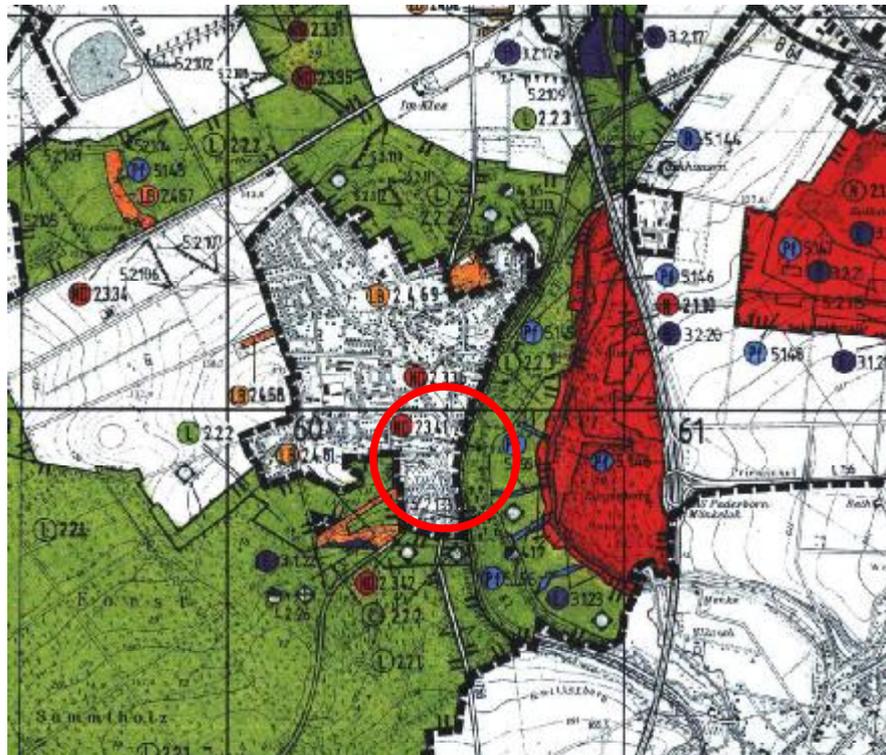
Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft

Entwicklungsziel 7

Entwicklung und Erhaltung von Fließgewässern und ihren Auen ausgewiesen.



Im Osten des Planbereiches ist der Bereich Ziegenberg als Schutzgebiet ausgewiesen. Der Planbereich tangiert diese Ausweisung nicht.



3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen vor. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan im Rahmen der 104. Änderung angepasst werden. Als Darstellung ist Sonderbaufläche für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel geplant.



Alte Darstellung



Neue Darstellung

Mit Schreiben vom 13.05.2008 (Aktenzeichen 32.708.08.01.2206) bestätigt die Bezirksregierung in Detmold, dass die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Landesplanung im Einklang steht und aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Änderung besteht.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

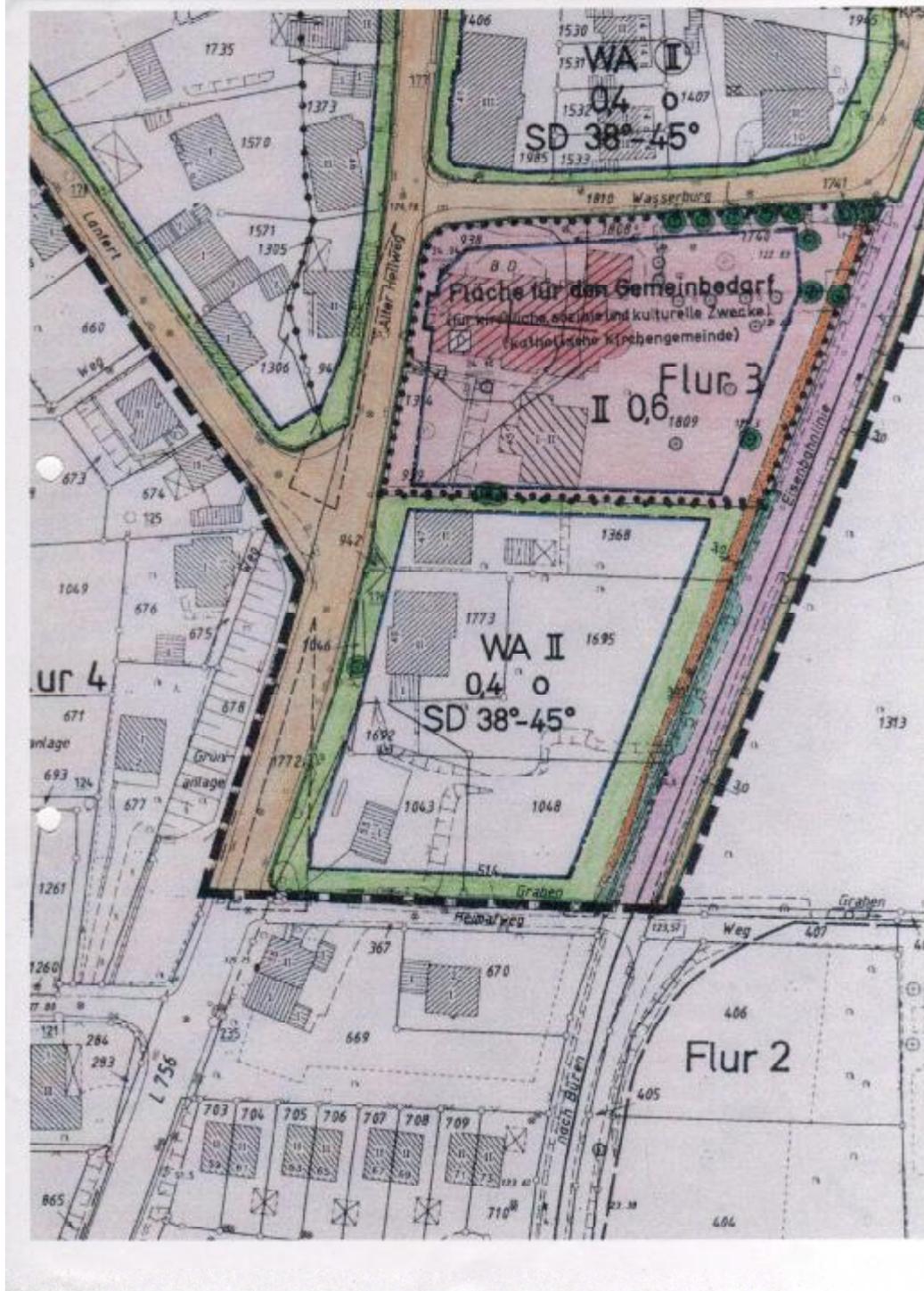
Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise.

Kleinere Läden sowie Praxen, Büroräume und kleinere Verkaufseinrichtungen sind ebenfalls vorhanden. Das Gebiet wird östlich abgegrenzt durch die ehemalige Eisenbahnlinie Paderborn – Büren deren Nutzung derzeit eingestellt wurde.

Die Gleisanlagen wurden zwischenzeitlich abgebaut und entfernt. Der Bereich östlich der Eisenbahnlinie wird landwirtschaftlich als Wiesengelände genutzt.



Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt zurzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 208 „Alter Hellweg“ der in dem Bereich allgemeines Wohngebiet vorsieht.



Auszug Bebauungsplan W 208

In direkter Nachbarschaft des Plangebietes des B. Planes Nr. W 270 befindet sich die katholische Kirche mit einer Fläche für den Gemeinbedarf. Bei der Kirche handelt es sich um ein Baudenkmal, dass im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. W 208 entsprechend gekennzeichnet ist.

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. W 270 befinden sich noch Gebäude einer ehemaligen Tankstelle mit den dazugehörigen Tanks. Die Gebäude werden derzeit als Imbiss genutzt. Im weiteren Planverfahren werden die vorgenannten Anlagen fachgerecht beseitigt und entsorgt (Punkt 6.8 Altlasten).

Teilflächen des Planbereiches haben sich in Folge der Nutzungsaufgabe zu einer Ruderalfläche entwickelt.



5. Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Vorrangiges Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die städtebauliche und rechtliche Absicherung eines Lebensmittelmarktes im Ortskern von Wewer. Deshalb sieht der Entwurf die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 850 m² sowie einer Schank und Speisewirtschaft (Imbiss) von max. 65 m² vor. Der Lebensmittelmarkt soll im hinteren Bereich des Grundstücks und der Imbiss im vorderen Bereich errichtet werden. Dem Lebensmittelmarkt vorgelagert befinden sich die erforderlichen Stellplätze. Entlang der vorhandenen Eisenbahnlinie wird ein neuer Geh- und Radweg festgesetzt. Aus diesem Grund kann der bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. W 208 auf der Ostseite der Eisenbahnlinie festgesetzte Geh- und Radweg entfallen. Folgerichtig wird der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. W 270 um die Bahnfläche sowie Teilflächen auf der West- und Ostseite der Bahnlinie ergänzt.

Erhaltenswerte Grünbestände werden mit einem Erhaltungsgebot versehen oder als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Ausschließlich über maximal eine Zu- und Abfahrt von der vorhandenen Straße Alter Hellweg ist die Erschließung des Sondergebietes zulässig. Eine verkehrliche Erschließung vom Heimatweg, 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 Planbereich wird im Osten und Süden durch üppige Grünflächen begrenzt. Mit Erhaltungsgeboten für Hecken und Bäume sowie den Pflanzgeboten für Bäume inner-

halb des Planbereiches wird die Einbindung und der Übergang zu den das Plangebiet im Osten angrenzenden Grünbereichen ermöglicht.

5.2 Einzelhandelssituation

Das Grundversorgungszentrum von Wewer, zwischen der Kleestraße im Norden und dem Heimatweg im Süden ist geprägt von kleineren und mittleren Verkaufseinrichtungen (Schlecker etc.).



Ein neuer Lebensmittelmarkt im Nahbereich der vorhandenen Versorgungseinrichtungen sowie der Kirche fügt sich in die städtebauliche Situation des Grundversorgungszentrums im Ortskern von Wewer ein und soll somit für den Erhalt sowie die Entwicklung des Zentrums sorgen. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang auch, dass es sich bei dem ehemaligen Tankstellengrundstück um das letzte größere freie und für eine Lebensmitteleinzelhandelsnutzung geeignete Grundstück im Zentrumsbereich von Wewer handelt. Eine entsprechende Versorgungsqualität ist gerade für die nicht motorisierten Haushalte von hoher Bedeutung und entspricht der Intention des Baugesetzbuches sowie auch den Zielvorstellungen im NRW-Einzelhandelserlass.

5.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die vorhandene L 756 /Alter Hellweg. Von dieser Straße aus führt eine Zu- und Abfahrt zum Parkplatzbereich des Verbrauchermarktes und des Teilbereiches Gastronomie (Schnellimbiss). Entlang der Eisenbahnlinie ist ein 3,0 m breiter Geh- und Radweg geplant, welcher für die Erschließung des Plangebietes nur eine untergeordneter Bedeutung einnimmt, als zukünftiger Bestandteil des Alme Radweges aber regionale Bedeutung hat. Da das Grundstück der Gemarkung Wewer, Flur 3, Flurstück 1368 über keine baurechtliche ausreichende Erschließung, der rückwärtigen Bauflächen, verfügt soll ausnahmsweise die notwendige verkehrliche Erreichbarkeit über den geplanten Geh- und Radweg entlang der Eisenbahnlinie ermöglicht werden.

5.4 Grünbereiche

Vorhandene Hecken- und Baumstrukturen entlang des Heimatweges, der Eisenbahnlinie und sonstige erhaltenswerte Einzelbäume werden im Planentwurf mit einem Erhaltungsgebot für flächenhafte Anpflanzungen bzw. einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume versehen. Des Weiteren wird entlang des Heimatweges eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geplant, um die Möglichkeit der Renaturierung des Bachlaufes offen zu halten. Im Bereich der Stellplatzanlagen, entlang des Alten Hellweges sowie an der Nordgrenze des Sondergebietes werden Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Mit den vorgenannten Regelungen wird die Eingrünung des Sondergebiet und damit verbunden das Einbinden der neuen Nutzungen in den Ortsbereich ermöglicht.

5.5 ÖPNV

Am Alten Hellweg befinden sich Bushaltestellen der Hauptlinien 2 Wewer-Marienloh, 28 Wewer-Kaukenberg, der Nebenlinie 24 Wewer-Dahl und der Linie 460 der BBH. Eine dieser Bushaltestellen befindet sich im Bereich des überplanten Grundstücks. Die Bushaltestelle soll geringfügig nach Süden zum Heimatweg verschoben werden. Damit ist die Erschließung des Änderungs-/ Aufstellungsbereiches insbesondere durch den öffentlichen Personennahverkehr hinreichend gesichert.



5.6 Fuß- und Radwege

Entlang des Alten Hellwegs befinden sich beidseitig von der Fahrbahn getrennte Gehwege sowie abmarkierte Radwege. Der im Ortsteil Wewer verlaufende regionale Alme - Radweg wird zurzeit aufgrund fehlenden Grunderwerbs im Bereich zwischen der Straße Wasserburg und dem Heimatweg an der Hauptverkehrsstraße dem Alten Hellweg entlang geführt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 270 ergibt sich nun die Möglichkeit den bisher auf der Ostseite der Eisenbahnlinie festgesetzten, aber aufgrund fehlenden Grunderwerbs nicht ausgebauten Radweg, auf der Westseite der Bahnstrecke neu festzusetzen und durch diese Maßnahme zeitnah zu verwirklichen. Der Investor des Sondergebietes, die betroffene Kirchengemeinde und auch ein privater Grundstückseigentümer haben ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Abtretung notwendiger Flächen erklärt. Die planerische Festsetzung eines Geh- und Radweges in einer Breite von 3,0 m, entlang der Westseite der Eisenbahnlinie und damit verbunden die relativ zeitnahe Verwirklichung der vorgenannten Radwegfläche ermöglicht den sinnvollen Lückenschluss des Alme-Radweges.

5.7 Infrastruktur

Die geplante Baumaßnahme soll die Grund- und Nahversorgung des Ortsteils Wewer verbessern. Alle üblichen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen, Kirchen etc. sind in erreichbarer Nähe des Planbereiches vorhanden.

Auch ist ein guter Anschluss an das regionale sowie überregionale ÖPNV-Netz vorhanden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 850 qm Verkaufsfläche, sowie eine Schank- und Speisewirtschaft (Imbiss) mit maximal 65 qm.

Die Festsetzung Sondergebiet wurde bewusst gewählt, weil hier die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (VK 850 qm) geplant ist. Sich hieraus möglicherweise ergebende Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches des Ortsteil Wewer sowie sonstige Auswirkungen wie z. B. die Lärmproblematik lassen es sinnvoll erscheinen ein Sondergebiet festzusetzen. Eine alternative Ausweisung als Kerngebiet erscheint aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten nicht sinnvoll und geboten.

Auch ist eine Nutzungsvielfalt wie sie die Baunutzungsverordnung für ein Kerngebiet vorsieht, aufgrund der Größe der noch zu bebauenden Grundstücke sowie des Plangebietes nicht zu erreichen. Vorgenannte Gründe sprechen auch gegen die Ausweisung eines Mischgebietes.

Aus den vorgenannten Gründen ist es nur folgerichtig und sinnvoll hier ein Sondergebiet festzusetzen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung der Grundflächenzahl von 0,8 werden sowohl der Lebensmittelmarkt als auch die für einen Lebensmittelmarkt notwendigen Parkplatzflächen planungsrechtlich ermöglicht und abgesichert.

Durch die Firsthöhe von maximal 10 m sowie die Wandhöhe von maximal 5 m wird die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig geregelt. Die Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf einen vorhandenen Höhenbezugspunkt, Höhenbolzen an der Kirche mit 124,626 m über NN. Als Dachform wird ein geneigtes Dach (GD) mit einer Dachneigung von 20° bis 25° geregelt. In Teilbereichen ist auch Flachdach zulässig.

Die Ausweisung Flachdach ist vorgesehen für die im westlichen Grundstücksbereich liegende Schank- und Speisewirtschaft (Imbiss) und dem Rampen- und Leergutbereich im östlichen Teil des Gebäudes.

Als Bauweise wird die offene Bauweise bestimmt.

Durch die Festlegung der Baugrenzen und Baulinien werden der überbaubare und der nicht überbaubare Bereich aus städtebaulicher Sicht eindeutig geregelt. Die Baugrenzen erlauben eine individuelle Stellung der Gebäude. Mit der Baulinie wird eindeutig geregelt und bestimmt, dass im entsprechenden Bereich zwingend an den geplanten Fuß- und Radweg angebaut werden muss.

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen und sich der städtebaulichen Situation im Ortskern von Wewer anpassen.

6.3 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 Ortskerns von Wewer zu sichern und die sonstigen an das Sondergebiet angrenzenden Wohngebiete als ruhige und harmonische Wohngebiete zu erhalten, werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Werbeanlagen in der Lage, Anzahl, Größe der Werbeanlagen sowie die Art eindeutig geregelt und definiert.

6.4 Straßenverkehrsflächen

Die Dimensionierung der Straße Alter Hellweg, die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. W 208 eindeutig definiert wurde, bleibt unverändert bestehen. Geringfügig modifiziert wird der Standort der Bushaltestelle. Diese wird nach Süden zum Heimatweg verschoben, um eine ausreichend breite Zu- und Abfahrt des Sondergebietes zu ermöglichen.

6.5 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit energetischen, multimedialen und sonstigen technischen Medien ist ohne Probleme möglich. Im Trennsystem kann die Entwässerung des Gebietes über vorhandene Kanäle erfolgen. Das Schmutzwasser kann einer im östlichen Bereich des Gebietes liegenden Leitung DN 250 zugeführt werden. Aufgrund lehmiger bindiger Böden kann das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen nicht versickert werden. Das Regenwasser des Sondergebietes

wird deshalb dem zurzeit noch verrohrten Fließgewässer „WL Winkelsgarten / Heimatweg“ im Heimatweg zugeführt. Über die Fläche des Sondergebietes wird auch die Beseitigung des Niederschlagswassers für noch zulässige Baumöglichkeiten des Grundstücks der Gemarkung Wewer, Flur 3, Flurstück 1368 sichergestellt. Entsprechende Maßnahmen und Regelungen hierzu sind im Durchführungsvertrag festgelegt. Es handelt sich bei dem vorgenannten Gewässer am Heimatweg um ein qualifiziertes Fließgewässer mit Gewässereigenschaft. Der Bachlauf wird zurzeit auf der gesamten Länge der Bebauungsplan-Südgrenze unterirdisch geführt und verläuft erst östlich der ehemaligen Bahnstrecke Paderborn-Büren als offenes Gerinne bis zur Einmündung in die Alme. Mittelfristig ist angedacht nun auch den Teilbereich zwischen dem Alten Hellweg und der Eisenbahn als offenes Gewässer umzugestalten.

In der nun anstehenden Planaufstellung soll die Möglichkeit zur Wiederherstellung des offen geführten Gewässers bis zur Straße Alter Hellweg erleichtert und sichergestellt werden. Neben Gründen der Gewässerökologie und der Dorfesthetik dient der Erhalt dieser Option der Gewährleistung des Hochwasserschutzes für den Oberlauf des Gewässers im Bereich Winkelsgarten auch bei zukünftigen unberechenbaren Niederschlagsmengen. Die für eine sinnvolle Umgestaltung erforderlichen Grundstücksflächen werden im Plan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, mit der Zweckbestimmung Begleitgrün an Gewässern, festgesetzt.

Zur Einleitung des Niederschlagswassers der Sondergebietsflächen sowie des Flurstücks 1368 an dieses Gewässer, wird vom Vorhabenträger eine Einleitungserlaubnis gem. § 7 WHG bei der zuständigen Behörde eingeholt.

6.6 Immissionsschutz

Durch eine schalltechnische Untersuchung des Büros Draeger Akustik, wurden mögliche Beeinträchtigungen untersucht und mögliche Lösungswege aufgezeigt. Die Untersuchung zeigt, dass bei der aktuellen Planung für die nächstgelegenen Nachbargebäude, durch den geplanten Verbrauchermarkt, zusätzliche Belastungen auftreten.

Die zu erwartenden Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) für den Betrieb der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. W 270 „Einzelhandelsstandort „Alter Hellweg“ der Stadt Paderborn in Wewer vorgesehenen Nutzungen wurden mit einer detaillierten Prognose nach der TA Lärm [1] ermittelt.

Die Prognosebeurteilungspegel halten die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung von Lärmschutzwänden ein und unterschreiten sie, je nach betrachtetem Immissionsort, um 0 dB(A) bis 6 dB (A) am Tage. Nachts werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Beurteilungspegel bestimmend sind tags an allen Immissionsorten die Parkvorgänge auf den vorgesehenen Stellplätzen. Am Immissionsort 11 „Heimatweg 2“ hat außerdem der Liefer- und Ladebetrieb des Einzelhandelsmarktes Pegeleinfluss. Am Immissionsort 12 „Alter Hellweg 55“ ist außerdem die für das Sondergebiet „Gastronomie“ berücksichtigte Schallemission der Haustechnik pegelrelevant. Nachts werden die Pegel an allen Immissionsorten allein von der Kühltechnik und den haustechnischen Anlagen bestimmt.

Eine Überschreitung der zulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen ist nicht zu erwarten.

Eine im Sinne der TA Lärm [1] relevante Erhöhung der Verkehrsgeräusche auf den benachbarten öffentlichen Straßen durch den, den Nutzungen im Bebauungsplan zuzurechnenden Verkehr ist nicht zu erwarten (Kapitel 5.4 des Gutachten Draeger).

Lärmschutzmaßnahmen:

Die ermittelten Prognosepegel gelten bei Verwirklichung der baulichen und organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen nach Kapitel 6. Diese umfassen im Wesentlichen:

- Lärmschutzwände an der Nord- und Südgrenze des Kundenparkplatzes
- geräuscharme (glatte) Parkplatzoberfläche
- Einhaltung der genannten Emissions-Planungspegel für die technischen Anlagen
- maximale Discountmarkt-Öffnungszeiten zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr und keine Parkplatznutzung während der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr)
- Ausschluss von Liefer- und Ladebetrieb während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr).

Bei der Prognose wurden für das Sondergebiet „Einzelhandel“ der für den geplanten Netto-Markt konkret vorgesehene Liefer- und Ladebetrieb sowie die Schallemissionsdaten der geplanten Kühltechnik zugrunde gelegt.

Diese entsprechen dem für Discountmärkte typischen Umfang und sind insoweit auch zur schalltechnischen Beurteilung für die allgemeinen Bebauungsplanfestsetzungen geeignet. Die übrige Haustechnik des Marktgebäudes und der Gastronomie, deren Planung noch nicht feststeht, wurde mit typischen Planungspegeln angesetzt, deren Einhaltung bei der Planung und beim Betrieb zu berücksichtigen ist. Diese Werte gelten für schalltechnisch ungünstige (laute) Quellenpositionen.

Es wurde, die laut Bebauungsplan mögliche maximale Verkaufsfläche von 850 qm berücksichtigt.

Die Prognosebeurteilungspegel kennzeichnen die Zusatzbelastung durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen. Nachts wird der Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Ein kritischer Einfluss auf den Gesamtbeurteilungspegel, inklusive Vorbelastungen durch weitere gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft, kann bei einer solchen Richtwertunterschreitung nach den Regeln der TA Lärm [1], unabhängig von sonstigen vorhandenen Immissionen, im Regelfall ausgeschlossen werden. Hinweise auf kritische Geräuschvorbelastungen in der Nachbarschaft am Tage bestehen an den Immissionsorten nicht.

Die Höhe der erforderlichen Lärmschutzwand an der Nordseite der Kundenparkplätze wurde im schalltechnischen Bericht mit 4,20 m ermittelt. Der Abstand der Lärmschutzwand, zur nördlichen Grenze, beträgt ca. 7,0 m. Zwar wird dieser Freiraum mit heimischen Gehölzen sowie standortgerechten Bäumen bepflanzt doch fügt sich eine so hohe Wand nicht in die städtebauliche Situation ein. Alternativ wurden deshalb im

schalltechnischen Bericht auskragende Lärmschutzwände berechnet. Hierbei beträgt die erforderliche maximale Höhe der vorderen Schirmkante je nach Variante 3,0 m bis 3,60 m. Die Tiefe in horizontale Richtung beträgt je nach Variante zwischen 1,50 m und 3,0 m. Bei allen Varianten beträgt die Länge der Lärmschutzwand 36,7 m. In Verbindung mit der oben genannten Begründung fügt sich eine auskragende Lärmschutzwand aufgrund der wesentlich niedrigeren Höhe besser in das Ort- und Straßenbild und ist deshalb städtebaulich zu vertreten. Im Bebauungsplan wird geregelt, dass eine der vorgenannten drei vorgenannten Varianten zur Ausführung kommen muss. An der Südseite der Kundenparkplätze ist eine Lärmschutzwand in der Länge von 45,0 m und einer Höhe von 2,0 m erforderlich. Die Standorte der Lärmschutzwände sind in der Planzeichnung entsprechend dargestellt und festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen werden auch Regelungen zu der Oberfläche der Kundenparkplätze getroffen. Festsetzungen bzw. Aussagen zur Einhaltung von Emissions-Planungspegel für technische Anlagen, maximale Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes, der Parkplatznutzung während der Nacht sowie dem Liefer- und Ladebetrieb während der Nacht können aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Aussagen hierzu werden zum einen als Hinweise zum Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen zum anderen wurden im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Paderborn entsprechende Regelungen und Festsetzungen aufgenommen. In den Durchführungsvertrag wurde auch mit aufgenommen, dass die geräuschrelevanten Teile der Haustechnik (Kühl-, Lüftungs- und Heizungsanlagen) nach Möglichkeit Wohn abgewandt platziert werden. Im Nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren werden weitere notwendige und erforderliche Auflagen, Regelungen und Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen und festgesetzt.

Die zeichnerische Darstellung der geplanten Lärmschutzwände sind neben den Planzeichnungen auch der Begründung unter Punkt 12.2 zu entnehmen.

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird ein ungestörtes Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet.

6.7 Denkmalschutz

Es liegen keine Informationen über Natur-, Bau- und Bodendenkmale innerhalb des Planbereiches vor. Nördlich angrenzend an den Planbereich befindet sich die unter Denkmalschutz stehende kath. Kirche. Durch die Nutzung des Sondergebietes werden keine negativen Auswirkungen auf die unter Denkmalschutz stehende Kirche erwartet. Sollten wider Erwarten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde bei Erdarbeiten entdeckt werden, so ist gemäß den Hinweisen der Legende des Bebauungsplanes zu verfahren.

6.8 Altlasten

Von der Fachdienststelle des Kreises Paderborn, wird das ehemalige Tankstellengrundstück als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Von der Tankstelle sind neben dem Gebäude noch ein Heizöltank und ein Altöltank im Erdreich vorhanden, die 1991 gereinigt und mit Sand verfüllt wurden. Die beiden Kraftstofftanks sind bereits 1981 ausgebaut worden.

Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit kann eine Gefährdungsabschätzung nach Auffassung der Fachbehörde im Zuge der Abbruchmaßnahme durchgeführt werden. In enger Abstimmung mit dem Fachbereich für Gewässerschutz und Abfall des Kreises Paderborn wurde zwischenzeitlich vom Büro für Baugrund und Umweltanalytik „Kleegräfe“ eine Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung der entsprechenden Bereiche vorgenommen. Es wurden Feststoff- und Grundwasseranalysen auf nutzungsspezifische Parameter durchgeführt. Auf Basis der ausgeführten Arbeiten und nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Areal frei von zusammenhängenden sanierungsbedürftigen Verunreinigungen. Es handelt sich um einen Standort ohne deutliche nutzungsspezifische Schadstoffeinträge. Lediglich das Grundwasser weist eine geringfügige AOX-Auffälligkeit auf, welche jedoch aufgrund der allgemeinen Standortverbesserung keiner weiteren Maßnahmen bedarf.

Es sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Entfernung aller noch vorhandenen nutzungsspezifischen Anlagenteile (Altöltank, Heizöltank, potenzielle Abscheider, Versickerungsschächte, etc.).
- Durchgängige gutachterliche Begleitung und Dokumentation des Rückbaus, Abnahme des Erdplanums sowie analytischer Nachweis der Unbedenklichkeit.
- Abfuhr von potenz. auffälligem Boden und Einrechnung von Sicherheitsmassen. LAGA-Klassifizierung von abzufahrenden Anthropogenböden.
- Spatensichere Überdeckung verbleibender Anthropogenböden ohne Versiegelung / Überbauung mit einem Mutterboden (d = 30 cm).

Vorbehaltlich der g.g. Hinweisgebungen sind von gutachterlicher Seite keine weitergehenden Maßnahmen und/oder Nutzungs- und Planungseinschränkungen angezeigt.

In der Hinweisspalte des Bebauungsplanes wird auf die Gefährdungsabschätzung sowie die vorgenannten Regelungen hingewiesen. Darüber hinaus sind im Durchführungsvertrag, zwischen dem Investor und der Stadt Paderborn, die in der Gefährdungsabschätzung aufgezeigten und empfohlenen Maßnahmen explizit vertraglich geregelt. Aus den vorgenannten Gründen kann auf eine Darstellung, als Altlastenverdachtsfläche verzichtet werden.

6.9 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 Gebietes 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 Ortskerns und des Straßenbildes der Straße Alter Hellweg sowie

des Heimatweges verhindern sowie einen positiven optischen Eindruck des Sondergebietes innerhalb des Ortskerns von Wewer 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.

7. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet hat eine Größe von:		7.555 qm.
Hierbei entfallen auf	- Sondergebiet:	3.487 qm
	- Bahnanlage:	1.793 qm
	- Landwirtschaft:	252 qm
	- Verkehrsfläche:	517 qm
	- Grünfläche:	1.506 qm

8. Belange Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

Der Planbereich zählt landschaftsökologisch zur Landschaftseinheit (LE) 7 a (Ebene, grundwasserbeeinflusste Lößbereiche) und grenzt östlich der alten Bahnlinie an die Landschaftseinheit 1 a (Almeaue). Er liegt auf ca. 125 m ü. NN. Und zählt geomorphologisch zum Übergangsbereich Niederung und Flachrücken. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei der Planung um die Versiegelung einer eher am unteren Ende der Werteskala rangierenden, innerörtlichen Brachfläche in Ortsrandlage handelt. Aus umweltfachlicher Sicht sind maximal mittlere Konfliktpotentiale bei einigen Schutzgütern erkennbar (z.B. Mensch, Pflanzen, Boden, Landschaft). Richtwerte oder Gefahrgrenzen werden voraussichtlich nicht überschritten.

Im Umweltbericht werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter beschrieben. Wichtigste Vermeidungsmaßnahme ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die Nachbargebäude. Hierzu sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) festzusetzen. Zu erhalten sind nach Möglichkeit auch die Weißdornhecken am Heimatweg und parallel zu dem im Bebauungsplan vorgesehenen Radweg. Die Eingriffsbilanz nach dem NRW-Bewertungsverfahren führt zu einem rechnerischen Kompensationsflächendefizit. Der bestehende Bebauungsplan W 208 weist bereits ein allgemeines Wohngebiet mit der Grundflächenzahl von 0,4 aus. Zudem war hier bereits eine Versiegelung von 0,6 zulässig. Deshalb können die errechneten Defizite nicht 1:1 angesetzt werden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies bedeutet, dass nur die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 ausgleichspflichtig und sich das errechnete Kompensationsdefizit von 8937 m² auf

ein viertel reduziert. Konkret bedeutet dies, dass der Vorhabenträger für ein Kompensationsdefizit von 2.234,25 qm ausgleichspflichtig ist.

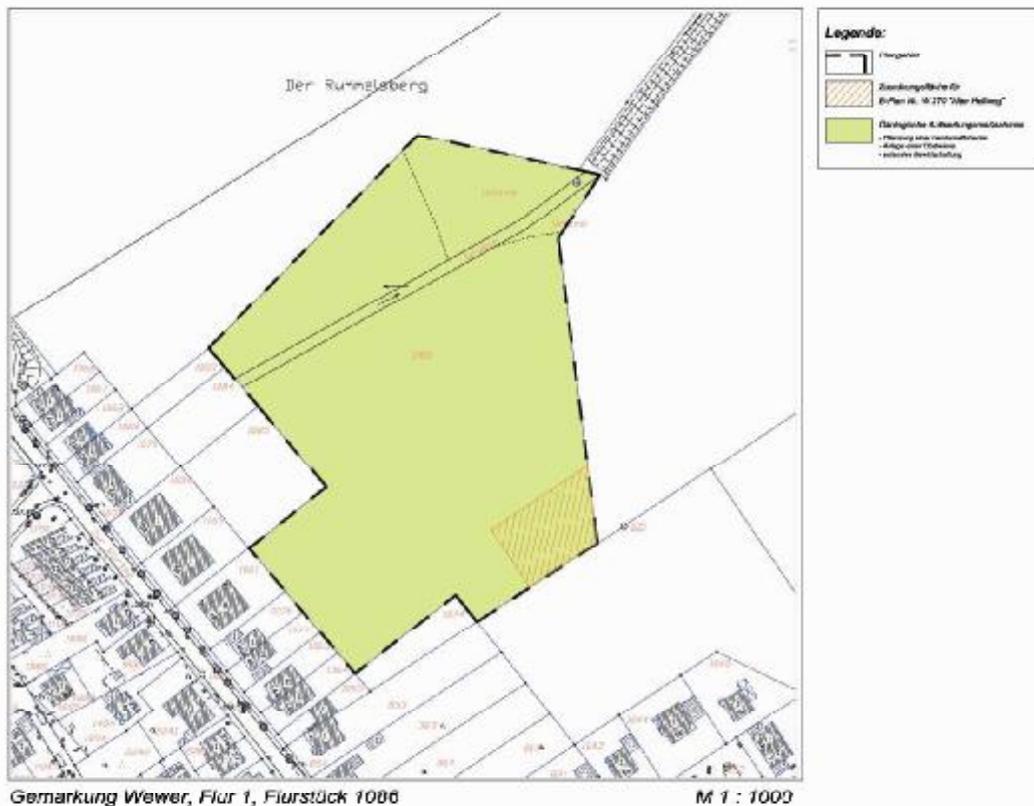
Im Umweltbericht werden auch Festsetzungen für den Ausgleich innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes näher beschrieben. Es handelt sich um die Erhaltung von alten Bäumen, die Pflanzung von neuen großkronigen Bäumen sowie die Anpflanzung von Grünstreifen aus heimischen Sträuchern.

Auf der städtischen Fläche in der Gemarkung Wewer, Flur 1, Flurstück 1086 wird der erforderliche externe Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft nachgewiesen. Der Vorhabenträger beteiligt sich an der Aufwertung einer ca. 2,25 ha großen Grünlandfläche auf dem vorgenannten Grundstück. Hier ist eine Wertsteigerung von 4 (Intensivgrünland) nach 6 (Extensivgrünland mit Obstwiesen) geplant. Das festgestellte Defizit von 2.234,25 qm bzw. die Biotoptypendifferenz von 2 ist also wie folgt zu berechnen:

$$\text{Kompensationsdefizit} / \text{Biotoptypendifferenz} = 2.234,5/2 = 1.117,25 \text{ qm.}$$

Die Bereitstellung und Refinanzierung der Ausgleichsfläche (Flurstück 1086) werden im Durchführungsvertrag exakt vertraglich geregelt.

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. W 270 "Alter Hellweg"
Ausgleichsfläche Rummelsberg



9. Hinweise / Sonstiges

9.1 Altlasten

Die Hinweise und Empfehlungen des Büros für Baugrund und Umweltanalytik „Kleegräfe“ vom April 2008 zur Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung sind zu beachten.

9.2 Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder 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.

9.3 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.

9.4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotorenkraftstoff) 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.

9.5 Niederschlagsversickerung

Das Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ist in das zurzeit noch verrohrte Gewässer „Winkelsgarten/Heimatweg“ einzuleiten. Die erforderlichen Erlaubnisse sind vom Vorhabenträger bei der zuständigen Behörde einzuholen.



10 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. W 270 „Einzelhandelsstandort Alter Hellweg“ bestehen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung mit Umweltbericht.

11 Zeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan



12 Erläuterungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

12.1 Lebensmitteldiscounter

Beabsichtigt ist es einen Lebensmitteldiscounter mit integriertem Backshop und ca. 850 qm Verkaufsfläche an der Nordostseite des Grundstücks am Alten Hellweg zu errichten.

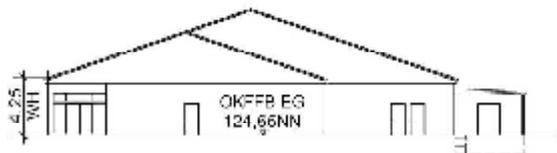
Geplant ist eine massive, eingeschossige Bauweise mit Satteldachbinder, Dachneigung 20° bis 25°.

Das Gebäude erhält einen weißen Außenputz mit einem grauem Sockel. Die Giebel werden mit Aluminium Paneelen verkleidet, das Dach mit roten Betondachsteinen eingedeckt und die Fenster kommen in weißem Kunststoff zur Ausführung.

An der Ostseite befindet sich die Anlieferungsrampe. Diese liegt 1,30 m tiefer als OKFFB.

Die ersten 14 m der Anlieferspur (von der Rampe) haben max. 2% Steigung. Die restliche Länge bis zum Erreichen des Parkplatzniveaus max. 7%.

Die Rampe der Anlieferung sowie der angrenzende Leergutkäfig bekommen Trapezblechwände und ein Flachdach.

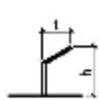


Süd-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht

12.2 Lärmschutzwand



	Höhe h	Tiefe t
Variante 1	3,00 m	1,50 m
Variante 2	3,50 m	2,00 m
Variante 3	3,00 m	3,00 m



F-Zone h = 2,00 m

Nördliche Lärmschutzwand

Südliche Lärmschutzwand

12.3 Imbiss

An der Südwestseite des Grundstücks ist ein Imbiss mit 65 qm Gesamtfläche geplant. Er kommt in eingeschossiger Bauweise zur Ausführung. Des weiteren erhält der Imbiss an der Westseite eine kleine Außenterrasse.

12.4. Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt ausschließlich vom Alten Hellweg. Zugunsten der Zu- und Ausfahrt wird die vorhandene Bushaltestelle in südliche Richtung versetzt.

Die Ausführung der 71 Stellplätze erfolgt in grauem Pflaster, die der Fahrgassen in Asphalt.

Die vorhandene Hecke an der Süd, sowie an der Ostseite des Grundstücks wird zurückgeschnitten.

An der Nordseite erfolgen neue Bepflanzungen mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Gräsern.

13 Investitionskosten

Die Umsetzung der Planung ermöglicht Investitionen im Umfang von ca. € 2,5 Millionen.

14 Gesamtabwägung

Die Ausweisung eines Sondergebietes erfolgt im Grundversorgungszentrum von Wewer und entspricht somit der Intention des Baugesetzbuches die Innenentwicklung zu fördern sowie der Zielvorstellung des NRW Erlasses zum Einzelhandel. Durch die Festsetzung von Erhaltungs- sowie Pflanzgeboten, insbesondere im Randbereich der Sonderbaufläche, der Festlegung der Zu- und Abfahrt, der Geschossigkeit sowie der Regelung der max. Gebäudehöhe besteht die städtebauliche Möglichkeit, den geplanten Lebensmittelmarkt nahtlos in die umgebende Siedlungslandschaft einzubinden wobei durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,8 eine Verdoppelung der überbaubaren Fläche zugelassen wird. Dies ist städtebaulich vertretbar, da es sich bei dem ehemaligen Tankstellengrundstück um das letzte, größere freie und für eine Lebensmitteleinzelhandelsnutzung geeignete Grundstück im Zentrumsbereich von Wewer handelt. Eine entsprechende Versorgungsqualität ist gerade für die nicht motorisierten Haushalte von hoher Bedeutung.

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

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird insgesamt sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung des Sondergebietes 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 Planung durchzuführen.

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

II. Umweltbericht

Der Umweltbericht des Ing. Büro Loske vom Juni 2008 ist integraler Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. W 270. Er wird aber als separater Teil der Begründung geführt.

Prüfvermerk:

Ergebnis des Umweltberichts und der Umweltprüfung

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 270 „Einzelhandelsstandort Alter Hellweg“ prognostizierten Auswirkungen auf die geprüften Schutzgüter einer Bebauung über die bisherigen bauleitplanerischen Festsetzungen hinaus lassen keine nachhaltige, negative Veränderung der Umweltsituation erwarten. Unter Berücksichtigung bereits bestehender Vorbelastungen sowie der im Umweltbericht dargestellten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts tolerierbar.

Die Umweltverträglichkeit des aufgestellten Bebauungsplanes und der darin festgesetzten Nutzungen wird hiermit durch das Amt für Umweltschutz und Grünflächen festgestellt.

gez.

Moritz

III. Monitoring

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4 c BauGB).

Die in § 4 c BauGB bestimmte Überwachungspflicht der erheblichen Umweltauswirkungen - Monitoring - orientiert sich daran, welche Annahmen, Prognosen und Bewertungen hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägungsentscheidung waren und inwieweit eine spätere Überprüfung im Hinblick auf die künftige tatsächliche Entwicklung angezeigt ist.

Im Monitoringkonzept werden Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorgesehen, die Gegenstand der jeweiligen Umweltprüfung waren. Sollten

sich Abwägungsentscheidungen und Planfestsetzungen auf solche Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung speziell der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidungen vorgesehen. Mit dem Monitoring können somit Basisdaten der Untersuchungen überwacht und kontrolliert werden. Gleichzeitig kann rechtzeitig Fehlentwicklungen durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. W 270 „Einzelhandelsstandort Alter Hellweg“ beschränken sich die erheblichen Auswirkungen auf folgende Punkte:

- Lärmimmissionen ausgehend von der Parkplatznutzung
- Lärmimmissionen ausgehend von den geräuschrelevanten Teilen der Haustechnik (Kühl-, Lüftungs- und Heizungsanlagen)

Dementsprechend sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahmen vor:

- Die Anlage von Lärmschutzwänden.
- Die Festsetzung geräuscharmer (glatter) Oberflächen für die Kundenparkplätze.
- Hinweise zu Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes, der Parkplatznutzung während der Nacht sowie Zeiten für den Liefer- und Ladebetrieb.
- Hinweise zur fachgerechten Beseitigung der noch vorhandenen nutzungsspezifischen Anlagenteile (Altöltank, Heizöltank, potenzielle Abscheider, Versickerungsschächte, etc.), Durchgängige gutachterliche Begleitung und Dokumentation des Rückbaus. Abnahme des Erdplanums sowie analytischer Nachweis der Unbedenklichkeit, Abfuhr von potenz. auffälligem Boden und Einrechnung von Sicherheitsmassen, LAGA-Klassifizierung von abzufahrenden Anthropogenböden und Spatensichere Überdeckung verbleibender Anthropogenböden ohne Versiegelung / Überbauung mit einem Mutterboden.

Durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan wird zudem festgesetzt, dass die Zu- und Abfahrt des Sondergebietes nur über eine Ein- und Ausfahrt vom Alten Hellweg erfolgen darf.

Neben den Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Lärmschutzmaßnahmen sowie die Beseitigung noch vorhandener nutzungsspezifischer Anlagenteile auch im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Paderborn vertraglich geregelt. In den Durchführungsvertrag wurde auch mit aufgenommen, dass die geräuschrelevanten Teile der Haustechnik (Kühl-, Lüftungs- und Heizungsanlagen) nach Möglichkeit so platziert werden, dass keine Beeinträchtigung für die angrenzende Wohnbebauung eintritt.

Die Wirksamkeit dieser in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und im Durchführungsvertrag geregelten Maßnahmen ist im Rahmen des Monitorings zu überprüfen. So ist im Einzelnen nach Errichtung der Lärmschutzwände und der glatten geräuscharmen Kundenparkplätze die Wirksamkeit der Lärminderungsmaßnahmen bzw. die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte zu prüfen. Durch gutachterliche Begleitung und Dokumentation sind die Entfernung aller noch vorhandenen nutzungsspezifischen Anlagenteile (Altöltank, Heizöltank, potenzielle Abscheider, Versickerungsschächte, etc.), von potentiell auffälligem Boden, die

LAGA-Klassifizierung der abzufahrenden Böden und die spatensichere Überdeckung verbleibender Anthropogenböden nachzuweisen.

Vom Monitoring nicht betroffen sind Maßnahmen, die im bauaufsichtlichen Verfahren geprüft werden wie z. B. die Anordnung geräuschrelevanter Teile der Haustechnik (Kühl-, Lüftungs- und Heizungsanlagen). Regelungen hierzu sind aber im Durchführungsvertrag vereinbart.

In der nachfolgenden Tabelle sind die aufgeführten Maßnahmen und die für das jeweilige Monitoring zuständigen Fachbehörden benannt sowie Zeitpunkt und Zeitraum der Überprüfung bestimmt.

Umweltauswirkung	Prüfmaßnahme	Zuständigkeit	Prüftermin/Zeitraum
Lärmprognose Lärmschutzwände und Oberfläche der Kundenparkplätze	Schallpegelmessungen in den an die Lärmschutzwände angrenzenden allgemeinen Wohngebieten (WA). Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte.	Vorhabenträger / Sachverständiger	Einmalig nach Fertigstellung des Lärmschutzwände und der Kundenparkplätze
Entfernung der alten nutzungsspezifischen Anlagenteile sowie möglicher Bodenverunreinigungen	Durchgängige gutachterliche Begleitung und Dokumentation des Rückbaus. Abnahme des Erdplanums sowie analytischer Nachweis der Unbedenklichkeit. LAGA-Klassifizierung von abzufahrenden Anthropogenböden.	Vorhabenträger / Sachverständiger	Während der Rückbaumaßnahme.
Pflanzmaßnahmen auf dem Sondergebietsgrundstück	Überprüfung der Pflanzmaßnahmen	Stadt Paderborn	Einmalig nach Fertigstellung des Lebensmittelmarktes sowie der Außenanlagen

Aufgestellt:
Geseke, den 18. Juni 2008

Vorhabenträger
Hans & Lenze Baugesellschaft mbH
Bönninghauser Str. 15, 59590 Geseke

Aufsteller
Dipl.-Ing Architekt Willy Lanhenke
Lipperpfad 12, 59590 Geseke