

STADT PADERBORN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“

Begründung mit Umweltbericht

März 2019

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303
„Baumarkt Stadionallee“

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

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1** **Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Hornbach Baumarkts und Gartencenters, in Paderborn gem. § 11 Abs. 3 BauNVO: Stadt + Handel, Dortmund, 19.02.2018**
- A.2** **Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten: GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG, Karlsruhe, Oktober 2016**
- A.3** **Ergänzende Verkehrsuntersuchung für den Bau eines Hornbach Bau- und Gartenmarktes an der Stadionallee: SHP Ingenieure, Hannover, Januar 2018**
- A.4** **Prognose von Schallimmissionen, Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Baumarktes / vorhabenbezogener Bebauungsplan SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ in Paderborn: DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 29.03.2018**
- A.5** **Stellungnahme Hornbach Bau- und Gartenmarkt – Paderborn: Stadt + Handel, Dortmund, 06.03.2019**

1 Einführung

Die Firma Hornbach beabsichtigt im Stadtteil Schloss Neuhaus die Errichtung eines Bau- und Gartenmarkts mit Drive In und Freiverkauf. Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Kernstadt von Paderborn. Als Standort wurden Flächen nördlich der mittlerweile fertiggestellten Stadionallee angrenzend an das Gewerbegebiet „Am Hoppenhof“, das Einrichtungshaus Finke und das Fußballstadion Benteler-Arena ausgewählt. Der geplante Bau- und Gartenmarkt mit Drive In und Freiverkauf mit einer Verkaufsfläche von ca. 18.600 m² stellt eine Anlage der neuesten Generation dar. Sie beinhaltet beispielsweise einen Drive-In Bereich, in dem sperrige Waren direkt am Regal in das Auto geladen werden können.

Durch den Neubau ist mit einem Wegfall des Hornbach-Baumarkts an der Marienloher Straße (ebenfalls im Stadtteil Schloss Neuhaus) zu rechnen, wenngleich eine Nachnutzung wiederum als Baumarkt nicht ausgeschlossen ist.

Die Flächen sind derzeit durch den Bebauungsplan Nr. SN 260 A „Stadionallee“ sowie den Bebauungsplan Nr. SN 260 „Almeaue / Hoppenhof“ und auf einer kleinen Teilfläche durch den Bebauungsplan Nr. SN 189 „Gewerbepark Am Hoppenhof“, I. Änderung, überplant. Die geltenden Bebauungspläne setzen an dieser Stelle ein gegliedertes Gewerbegebiet und öffentliche Verkehrsflächen sowie ein Sondergebiet „Parkhaus/Stellplatzanlagen“ fest. Das Plangebiet wird zurzeit i. W. landwirtschaftlich als Ackerfläche und im östlichen Bereich als Stadionparkplatz genutzt. Darüber hinaus befinden sich im Nordosten Wiesen mit untergeordnetem Gehölzbestand.

Ende 2015 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹ der Stadt Paderborn aus dem Jahr 2009 aktualisiert. Die Aktualisierung zeigt vor dem Hintergrund von Strukturveränderungen in der jüngeren Vergangenheit (Insolvenz Praktiker und Max Bahr) deutliche Entwicklungsspielräume für baumarktspezifische Sortimente im eigentlichen Sinne. Im Gartenmarktsegment sind ebenfalls Entwicklungsspielräume aufgezeigt worden, diese sind im Umfang jedoch weit geringer. Das geplante Vorhaben eines Baumarkts mit integriertem, untergeordnetem Gartenmarkt entspricht somit im Grundsatz den städtischen Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung in diesen Branchen. Die Verträglichkeit des konkreten Markt- und Sortimentskonzepts ist darüber hinaus mit einer einzelhandelsgutachterlichen Verträglichkeitsuntersuchung mit positivem Ergebnis überprüft worden. Zu den Details wird auf die folgenden Kapitel verwiesen.

Die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarkts mit Drive In und Freiverkauf an diesem gewerblich vorgeprägten Standort mit guter verkehrlicher Anbindung ist aufgrund der grundsätzlichen Übereinstimmung mit den städtischen Zielen der Einzelhandelssteuerung städtebaulich zu befürworten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Bau- und Gartenmarkts mit Drive In und Freiverkauf zu schaffen, hat die Stadt Paderborn den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ am 07.09.2017 gefasst. Ein Planungserfordernis ist gegeben, um die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarkts mit Drive In und Freiverkauf städtebaulich sinnvoll und verträglich in das Umfeld einzubinden und hierfür verbindliche und verlässliche planungsrechtliche Vorgaben zu schaffen. Der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) umfasst das künftige Betriebsgelände des geplanten Bau- und Gartenmarkts mit Drive In und Freiverkauf sowie die i. W. der Anlieferung dienende Erschließungsstraße Im Quinhagen (ehemals Almeaue), die durch den Vorhabenträger ertüchtigt wird.

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

Östlich angrenzend verbleibt eine eher kleine Teilfläche des ehemaligen Stadionparkplatzes P2, für die zur bestandorientierten Weiterentwicklung des gewerblich geprägten Gesamtstandorts der Bebauungsplan Nr. SN 330 „Gewerbeareal Stadionallee“ aufgestellt wird.

Um den vB-Plan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNPs) zu entwickeln, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, der derzeit Gewerbegebiet, Sonderbaufläche „Parkplatz“ sowie untergeordnet ein Mischgebiet und Sonderbaufläche „Möbeleinrichtungshaus“ darstellt. Daher wird die 138. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

Für das Plangebiet sollte bereits im Jahr 2013 der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. SN 289 „Logistikzentrum Stadionallee“ für die Errichtung eines Logistikzentrums aufgestellt werden. Diese Planung wurde aufgrund einer Standortverlagerung jedoch nach der frühzeitigen Beteiligung nicht weitergeführt. Die Aufstellungsbeschlüsse der dazu begonnenen Bauleitpläne (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. SN 289 und 129. FNP-Änderung) sind am 07.09.2017 parallel zum Aufstellungsbeschluss des aktuellen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ und der 138. FNP-Änderung aufgehoben worden.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ liegt mit einer Größe von etwa 4,4 ha im Nordwesten von Paderborn in der Gemarkung Schloss Neuhaus. Es ist Teil des Gewerbebestands zwischen der Paderborner Straße im Süden und der Bundesstraße B 1 im Norden. Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch gewerbliche Bebauung (Agrarhandel/Hofladen) sowie landwirtschaftliche Ackerflächen nördlich der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue)
- im Nordosten durch einen Wohnstandort mit Gartenflächen im festgesetzten Mischgebiet,
- im Osten durch eine nicht für das Vorhaben benötigte Teilfläche des ehemaligen Stadionparkplatzes P2 und
- im Süden durch die Flächen der mittlerweile fertiggestellten Stadionallee und deren Übergang in die bereits vorhandene Straße Stedener Feld. Weiter südlich sowie südwestlich befindet sich das Möbelhaus Finke mit seinen Stellplätzen.
- Im Westen schließt der Kreisverkehr Im Quinhagen/Stadionallee an.

Der Geltungsbereich des vB-Plans entspricht dabei dem Geltungsbereich des VEP. Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Plankarte. Das Plangebiet des vB-Plans wie auch des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEPs) umfasst die Flurstücke 84, 1192, 1292, 1324, 1326, 651 tlw. und 1394 der Flur 1, Gemarkung Schloss Neuhaus.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die überplanten Flächen stellen sich überwiegend als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche dar. Im östlichen Teil besteht der Stadionparkplatz P2 der westlich gelegenen Benteler-Arena mit rd. 600 Stellplätzen. Diese Fläche ist hochgradig versiegelt. Nördlich des Parkplatzes werden zudem Wiesen

mit vereinzelt Gehölzen in die Planung einbezogen. Das Gelände fällt deutlich von Südost nach West/Nordwest von Höhen um etwa 112 m über NHN (Normalhöhennull) auf etwa 105,5 m über NHN.

Das städtebauliche Umfeld wird im Nordwesten, jenseits der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue), durch weitere intensiv genutzte Ackerflächen und einen Gewerbebetrieb (Agrarhandel/Hofladen) geprägt. An der äußersten westlichen Spitze des Plangebiets ist ein Kreisverkehr zwischen den Straße Im Quinhagen und Im Quinhagen (ehemals Almeaue) angelegt, der auch bereits eine Abzweigung in die Stadionallee berücksichtigt. Westlich des Kreisverkehrs liegt der Parkplatz P1 des Stadions.

Im Süden befindet sich das Einrichtungshaus Finke. Diesem sind östlich umfangreich versiegelte Stellplatzflächen vorgelagert. Im Osten des Plangebiets schließen ein nicht für das Vorhaben benötigter Teil des Stadionparkplatzes P2 sowie kleinteilig Gewerbebetriebe insbesondere mit Büronutzungen an (Gewerbegebiet „Am Hoppenhof“). Im Mischgebiet nordöstlich der Planflächen zwischen Im Quinhagen (ehemals Almeaue) und der Straße Am Hoppenhof sind zudem vereinzelt Wohnnutzungen vorhanden.

Der östliche Stadionparkplatz ist derzeit Bestandteil des Bebauungsplans Nr. SN 260 und dort als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus und Stellplatzanlagen“ festgesetzt. Auf Grundlage der dort festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 1,0 ist hier eine Vollversiegelung zulässig. Ein großer Teil des Geltungsbereichs ist zudem durch den Bebauungsplan Nr. SN 260 A überplant. Dieser setzt i. W. Gewerbegebietsflächen und Straßenverkehrsflächen fest. Zusätzlich ist im nordöstlichen Bereich ein Mischgebiet ausgewiesen. Im Osten ist in Ergänzung zur angrenzenden Fläche des Bebauungsplans Nr. SN 260 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus und Stellplatzanlagen“ festgesetzt. Ein kleiner Teil im Osten ist zudem bereits durch den Bebauungsplan Nr. 189 A, I. Änderung überplant. Dort ist Gewerbegebiet festgesetzt.

3.2 Landesplanung, Flächennutzungsplan und Einzelhandelssteuerung

a) Landesplanung

Der im Februar 2017 neu aufgestellte **Landesentwicklungsplan LEP NRW** definiert landesweit die grundlegenden planerischen Leitlinien. In diesen wurde unter anderem der 2013 aufgestellte Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW), Teilplan Großflächiger Einzelhandel, übernommen (LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel). Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht eingegangen. Der LEP NRW befindet sich derzeit in einem Änderungsverfahren, dessen Inhalte sind für die vorliegende Planung nicht relevant. Folgende Ziele und Grundsätze sind im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens zur Ausweisung eines Sondergebiets für den Bau- und Gartenmarkts mit Drive In und Freiverkauf relevant:

Grundsatz 6.1-5: Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“

Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der „nachhaltigen europäischen Stadt“ kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. [...] Orts- und

- Siedlungsränder sollen erkennbare und raumfunktional wirksame Grenzen zum Freiraum bilden.
- Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB).
- Ziel 6.5-3: Keine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden.
- Grundsatz 6.5-4: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche
Der Vorhabenumsatz überschreitet in den Hauptsortimenten Baumarktsortiment und Pflanzen und Gartenbedarf die sortimentspezifische Kaufkraft in Paderborn nicht. Das Vorhaben stimmt daher mit dem Grundsatz 6.5-4 überein.
- Ziel 6.5-5: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente
Der zentrenrelevante Randsortimentsanteil liegt, unter Berücksichtigung der derzeitigen Vorhabenplanung, bei 7% (1.300m² VKF). Die Randsortimente sind somit dem Hauptsortiment hinsichtlich Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet. Die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente stehen in einem direkten Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptsortiment.
- Grundsatz 6.5-6: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente
Dem Grundsatz zur Begrenzung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 2.500m² wird entsprochen (Planvorhaben 1.300 m² VKF zentrenrelevanter Sortimente)

Der **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Paderborn-Höxter**, konkretisiert die landesplanerischen Vorgaben. Die in 2016 aufgestellte 9. Änderung des Regionalplans stellt das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 als *Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)* dar. Sowohl die rd. 100-200 m nördlich verlaufende B 1, als auch die rd. 600 m westlich verlaufende A 33 sind als *Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr* dargestellt. Der Heinz-Nixdorf-Ring im Osten ist als *Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr* im Regionalplan enthalten.

Die Ansiedlung des Sondergebiets innerhalb des *Allgemeinen Siedlungsbereichs* entspricht den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung. Zudem ist gutachterlich belegt, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Nähere Ausführungen dazu erfolgen unter Punkt c).

Die Stadt erachtet ihre Planung in der Gesamtschau als den Zielen der Raumordnung nach § 1(4) BauGB angepasst. Die landesplanerische Anfrage ist Anfang März 2018 gestellt worden. Mitte April 2018 hat die Bezirksregierung Detmold die landesplanerische Zustimmung erteilt.

b) Flächennutzungsplanung

Im **wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn** sind die Flächen überwiegend als *Gewerbegebiet* dargestellt. Im Osten wird ein Teil der ausgewiesenen *Sonderbaufläche „Parkplatz“* in Anspruch genommen, im Westen eine kleine Teilfläche der *Sonderbaufläche*

„Möbeleinrichtungshaus“ und im Norden ein Teilbereich des *Mischgebiets* im Eckbereich der Straßen Im Quinhagen (ehemals Almeaue) und Am Hoppenhof.

Die Umgebung ist im Süden von weiteren Darstellungen der *Sonderbaufläche* „Möbel-einrichtungshaus“, im Nordosten von weiteren *Mischgebietsflächen* und an den übrigen Geltungsbereichsgrenzen durch *Gewerbegebietsflächen* umgeben.

Die geplante Nutzung des Bau- und Gartenmarkts mit Drive In und Freiverkauf kann nicht aus den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher soll durch die **138. Flächennutzungsplanänderung** künftig eine *Sonderbaufläche* „Bau- und Gartenmarkt“ dargestellt werden. Im östlichen Bereich ist angrenzend an das vorliegende Plangebiet eine Darstellung als *gewerbliche Baufläche* vorgesehen. Diese FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur vorliegenden Bebauungsplanaufstellung. Der vB-Plan Nr. SN 303 wird somit künftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

c) Einzelhandels- und Zentrenkonzept/ Verträglichkeitsgutachten

Nach dem aktuellen städtischen **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**² vom Oktober 2015 (Ratsbeschluss Dezember 2015) sind die Planflächen Teil des Sonderstandorts „Möbel/Baumarkt“. Zur Prüfung der Verträglichkeit des konkreten Vorhabens in Bezug auf die städtischen Ziele der Einzelhandelsentwicklung im Einzelnen sowie bezüglich der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Ziele ist ein **Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachten** eingeholt worden (siehe Anlage A.1).³ Dieses bewertet die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Betriebs anhand seines konkreten Sortimentskonzepts auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserfassung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Stand 2015) sowie einer aktuellen Erfassung zu strukturprägenden Angebotsstandorten im Stadtgebiet und in den Kommunen des Untersuchungsraums (Stand 2016). Das Gutachten wurde aufgrund von eingegangenen Hinweise und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergänzt und in seinen Aussagen präzisiert.

Der Gutachter hat auf Grundlage vorliegender Daten des Vorhabenträgers und von Kennwerten Umsatzabschätzungen für den Bestand ermittelt und für das Vorhaben prognostiziert. Weitere Aspekte der Untersuchung betreffen die Nachfrageanalyse anhand der IfH-Kaufkraftkennziffern von 2017 für Paderborn und die Kommunen im Untersuchungsraum sowie eine städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum. Im Ergebnis werden Umsatzumverteilungen absatzwirtschaftlich eingeordnet und die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt. Die Flächenproduktivität des Planvorhabens wurde unter Berücksichtigung von zwei Referenz-Baumärkten des Vorhabenträgers demgegenüber noch deutlich aufgerundet angesetzt. Einer der Märkte weist eine weitgehend vergleichbare Struktur und Größe auf (Bau- und Gartenmarkt mit Drive-In). Der andere verfügt nicht über einen Drive-In. Beide Märkte weisen Flächenproduktivitäten von - teils deutlich - unter den in der Verträglichkeitsanalyse zur vorliegenden Bauleitplanung angesetzten 2.000 €/m² Verkaufsfläche auf.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass die zu Grunde gelegte Flächenproduktivität somit deutlich als Worst-Case-Szenario zu betrachten ist. Die Stadt schließt sich dieser Bewertung an.

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

³ Stadt + Handel: Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Hornbach Baumarkts und Gartencenters, in Paderborn gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Dortmund, 19.02.2018 (siehe Anlage A.1)

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst die Gesamtstadt Paderborn sowie die wesentlichen Siedlungsbereiche (Innenstadtzentrum und größere Stadtteile) der Stadt Bad Lippspringe im Nordosten, der Gemeinde Hövelhof im Norden und der Städte Salzkotten und Delbrück im Westen. In südlicher Richtung umfasst der Untersuchungsraum darüber hinaus die Gemeinde Borchlen sowie den Stadtteil Wewelsburg der Stadt Büren. Er wird aufgrund des systemgleichen Obi-Markts in Delbrück sowie des systemgleichen Hagebau-Markts in Salzkotten in westlicher Richtung limitiert. Des Weiteren wird die Ausdehnung durch die bereits im Paderborner Stadtgebiet vorhandenen drei Baumärkte beschränkt. Weiterhin ist eine zusätzliche Ausdehnung aufgrund von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Innerhalb des Untersuchungsraums befinden sich insgesamt sieben strukturprägende Wettbewerber. Dazu zählen drei klassische Baumärkte und zwei Gartencenter im Stadtgebiet von Paderborn sowie ein Baumarkt in Salzkotten und einer in Delbrück.

Vorhaben

Anhand der Daten des geplanten Vorhabens ist das geprüfte Sortimentskonzept im Groben wie folgt zu charakterisieren: Bis zu 10.810 m² Verkaufsfläche (VK) entfallen auf das klassische Baumarktsortiment, bis zu 4.530 m² VK, hälftig im Innen- und Außenraum, auf das Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf. Bis zu 1.960 m² VK sind als bau- und gartenmarktspezifische Ergänzungssortimente, ebenfalls nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, einzuordnen. Hinzu kommen zentrenrelevante Sortimente im Umfang von maximal 1.300 m² und somit von etwa höchstens 7 % der Gesamtverkaufsfläche von 18.600 m² VK.

Ableich des Vorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn hat für das Hauptsortiment Baumarktsortiment i. e. S. ein Entwicklungspotenzial zwischen 19.000 m² und 29.000 m² VK für Paderborn ermittelt. In dieser Berechnung ist die kürzliche Ansiedlung des Toom-Baumarkts mit etwa 5.000 m² VK noch nicht berücksichtigt. Demnach verbleibt ein Entwicklungspotenzial von 14.000 m² bis 24.000 m² VK. Für das Hauptsortiment Pflanzen/Gartenbedarf liegt der ermittelte Entwicklungsspielraum niedriger, bei etwa 600 m² VK.

Das Vorhaben mit rd. 10.800 m² Verkaufsfläche im eigentlichen Baumarktsortiment fügt sich in den dafür aufgezeigten Entwicklungsspielraum somit ein. Im Bereich des Gartenmarktsegments wird der Entwicklungsspielraum jedoch mit rund 4.500 m² VK überschritten, besonders unter Einbeziehung der entsprechenden (Teil-)Verkaufsfläche des inzwischen bereits bestehenden Toom-Baumarkts (rd. 2.400 m² VK Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf). Allerdings bewertet der Gutachter auch diesen Umfang als i. W. kongruent mit den Zielen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, da etwa die Hälfte als Freiverkaufsfläche mit entsprechend niedriger Flächenproduktivität umgesetzt werden soll und da durch drei aufgrund der jeweiligen Insolvenz weggefallene Max Bahr- und Praktiker-Baumärkte auch ein gewisser Angebotsrückgang im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf erfolgt ist. Insgesamt lässt sich nach der Einschätzung des Gutachters keine signifikante Überausstattung innerhalb Paderborns im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf ableiten. Die Stadt schließt sich dieser Bewertung an und erachtet den vorbereiteten Verkaufsflächenumfang anhand des Vorhabens auch diesbezüglich als verträglich. Relevante Schwellenwerte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts insbesondere in Bezug auf zentrenrelevante Randsortimente werden eindeutig eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Im Ergebnis der Markt- und Standortanalyse wird festgehalten, dass das Vorhaben mit seinen nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sowie mit

seiner Lage am Sonderstandort „Möbel/Baumarkt“ den Zielen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entspricht. Auch in den Kommunen des Untersuchungsraums ist dieser Sortimentsbereich in den jeweiligen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet bzw. dies ist anhand der geltenden landesplanerischen Regelungen so einzuordnen. Betont wird in Bezug auf das Baumarktsortiment i. e. S., dass durch die Insolvenz von Praktiker und Max Bahr in Paderborn drei Bau- und Gartenmärkte entfallen sind. Eine Neuansiedlung ist bisher in zwei Fällen erfolgt. Die nächstgelegenen Wettbewerber im Umland liegen in Delbrück (Obi) und Salzkotten (Hagebaumarkt). Die Kaufkraftkennziffer ist in Paderborn sowie insgesamt für den Untersuchungsraum gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 100 mit rund 97 leicht unterdurchschnittlich. Ähnliches gilt für die Umlandkommunen mit Werten zwischen rd. 96 in Bad Lippspringe und Wewelsburg und rund 99 in Borchen.

Umsatzverteilung

Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben werden in den Hauptsortimenten insbesondere in Bezug auf den bestehenden Hornbach am Sonderstandort Marienloher Straße, den Sonderstandort Frankfurter Weg sowie den Sonderstandort Dören und die Baumärkte in Salzkotten und Delbrück gesehen. Hier übersteigen die prognostizierten Werte teilweise deutlich einen für zu erwartende städtebauliche Auswirkungen häufig angenommenen Wert von 10 %.

Bei den zu erwartenden Umsatzumverteilungen handelt es sich insbesondere um solche in nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Damit sind keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen gegeben. Auch versorgungsstrukturelle Auswirkungen ergeben sich nach der Bewertung des Gutachters nicht, da für Baumärkte aktuell nennenswerte Kaufkraftpotenziale zur Verfügung stehen (u. a. Stichworte Insolvenz Praktiker und Max Bahr, „Kaufkraftrückflüsse“ nach Paderborn) und die Kaufkraftpotenziale in den relevanten Nachbarkommunen nach aktuellen Kenntnissen ausreichen, um einen rentablen Betrieb von Bau- und Gartenfachmärkten zu ermöglichen. Auch profitieren z. B. die Baumärkte in Delbrück und Salzkotten von gewissen Kaufkraftzuflüssen aus den weiter westlich gelegenen Nachbarkommunen (Rietberg, Geseke). Daneben hat sich nach einer DSSW Studie zu Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe (2014) für nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ein Schwellenwert von 20 % Umsatzumverteilungen als Orientierungswert bewährt. Die Stadt schließt sich diesen Bewertungen an und hält sie hier für sinnvoll und angemessen. Es liegen keine Erkenntnisse vor, die in der gegebenen Situation eine noch konservativere Betrachtungsweise, noch weiter „auf der sicheren Seite“ nahelegen würden.

Unter Berücksichtigung der realistischen Verlagerung des Hornbach-Markts vom SO Marienloher Straße in das vorliegende Plangebiet wäre mit einer signifikanten Reduktion der aufgeführten Umsatzverteilungen zu rechnen. Eine Nachnutzung des bestehenden Baumarkts kann jedoch aufgrund des bestehenden Baurechts nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund ist in der Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse im Sinne eines konservativen Ansatzes „auf der sicheren Seite“ von einer Neuansiedlung ausgegangen worden.

Ebenfalls ist festzuhalten, dass an den genannten Standorten aufgrund der entfallenen Max Bahr- und Praktiker-Baumärkte in den letzten Jahren deutliche Umsatzzuwächse angenommen werden müssen, so dass die nun zu erwartende, wiederum breitere Verteilung eine Art „Rückholeffekt“ darstellt.

Des Weiteren sind im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf an den oben genannten Standorten ebenfalls Umsatzumverteilungen von teilweise deutlich über 10 % zu erwarten. Die relativ hohen

prozentualen Werte werden in den meisten Fällen durch den jeweils geringen monetären Wert relativiert. Daher geht der Gutachter davon aus, dass die bestehenden Märkte die Umsatzumverteilungen verkraften können. Ebenfalls erwartet er dadurch auch hier an keiner Stelle eine Gefahr von Betriebsaufgaben, die zu Versorgungsausfällen führen könnten und somit keine städtebaulichen Auswirkungen. Auch dieser Bewertung schließt sich die Stadt Paderborn an.

Weiterhin wurden die Auswirkungen der geplanten größten zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens, Elektrogroßgeräte mit bis zu 290 m² VK, Teppiche (Einzelware) mit bis zu 290 m² VK und Einrichtungszubehör mit bis zu 400 m² VK, überprüft. Die Umsatzumverteilungen bewertet der Gutachter als deutlich untergeordnet und erwartet diese jeweils deutlich unter 10 %. Hier erwartet der Gutachter somit vorhabenbedingt keine Betriebsaufgaben oder relevanten Umstrukturierungen in der Angebotssituation und insgesamt keine städtebaulichen Auswirkungen.

Der Gutachter kommt vor diesem Hintergrund im vorliegenden Fall zu dem Schluss, dass sowohl für den Markt in Salzkotten als auch für den in Delbrück insgesamt keine städtebaulich negativen Auswirkungen bzw. eine Einschränkung der jeweiligen Versorgungsstruktur zu erwarten ist. Auch für die übrigen umliegenden Gemeinden sind gemäß des Gutachtens weder für den zentralen Versorgungsbereich noch für die sonstigen Lagen städtebauliche negativen Auswirkungen bzw. eine Einschränkung der Versorgungsstruktur zu erwarten. Für die Standorte innerhalb des Stadtgebiets Paderborns sind zusammenfassend ebenfalls keine städtebauliche negativen Auswirkungen bzw. eine Einschränkung der Versorgungsstruktur zu erwarten.

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

Angesichts der zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenziale, der aktuell unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im klassischen Baumarkt-Segment sowie der weiteren Standortrahmenbedingungen sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. für die Versorgungsstrukturen in Paderborn oder in den Umlandkommunen zu erwarten.

Im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme im März 2019⁴ wurde insbesondere die Verträglichkeit der vorliegenden Planung hinsichtlich der Versorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen Delbrück und Salzkotten nochmals überprüft. Die Gutachter legen darin u. a. die methodische Herangehensweise dar und halten fest, dass die kleinteiligen Angebotsstrukturen in den Innenstädten von Delbrück und Salzkotten nur eine sehr geringe Vergleichbarkeit mit dem Planvorhaben aufweisen. Ergänzend handle es sich im vorliegenden Planverfahren nicht um zentrenrelevante Sortimente. Insgesamt halten die Gutachter fest, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche beziehungsweise auch keine negativen Auswirkungen für die Versorgungsstrukturen in Delbrück bzw. Salzkotten zu erwarten sind.

Fazit

Insgesamt erachtet die Stadt die Planung zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarkts mit Drive-In und Freiverkauf am Sonderstandort „Möbel/Baumarkt“ an der Stadionallee unter Berücksichtigung

⁴ Stadt + Handel: Stellungnahme Hornbach Bau- und Gartenmarkt – Paderborn: Dortmund, 06.03.2019 (siehe Anlage A.5)

der geplanten Gesamtverkaufsfläche von 18.600 m² sowie des Sortiments- und Betriebskonzepts daher als den Zielen der Raumordnung angepasst. Auch wird das Vorhaben als kongruent und verträglich in Bezug auf die städtischen Ziele der Einzelhandelsentwicklung und Einzelhandelssteuerung anhand des aktuellen städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2015 angesehen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Westteil des Plangebiets (Teilfläche des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. SN 260) lag ursprünglich im **Landschaftsplan „Paderborn - Bad Lippspringe“**. Schutzgebiete waren darin für die überplanten Flächen nicht enthalten. Das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ war hier definiert. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. SN 260 mit gewerblichen Entwicklungszielen im Jahr 2008 ist der Landschaftsplan für diesen Bereich aufgehoben worden. Der Ostteil des Plangebiets liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans (Teilflächen der bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. SN 260 A und Nr. SN 189, I. Änderung).

Darüber hinaus liegen im Plangebiet und im Umfeld keine **Naturschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Im Geltungsbereich und in der Umgebung sind keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich **geschützte Biotope** gemäß BNatSchG oder im **Biotopkataster NRW⁵ geführte schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten befinden sich ebenso nicht im Plangebiet.

Westlich der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Fließgewässer und Auen“ (LSG-4218-0002) an. In diesem befindet sich etwa 400 m westlich das schutzwürdige Biotop „Almeaue zwischen Schloss Neuhaus und Almehof am westlichen Rand“ (BK-4218-025). Die Alme selbst ist hier zudem ein gesetzlich geschütztes Biotop (GB-4218-201). Weitere Schutzgebiete und/oder Schutzobjekte liegen in größerer Entfernung im Nordosten und Osten von den Planflächen abgesetzt.

Eine besondere Wertigkeit der Planflächen ist im Hinblick auf die bisherige landwirtschaftliche Nutzung sowie die versiegelten Parkplatzflächen aus Naturschutzsicht nicht vorhanden. Einzig die Wiese mit einzelnen Gehölzen im Nordosten weist eine gewisse naturschutzfachliche Wertigkeit auf.

3.4 Gewässer

Oberflächengewässer existieren im Planbereich nicht. Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb eines **Wasserschutzgebiets** und auch nicht in einem **Überschwemmungsgebiet**. Das ermittelte Überschwemmungsgebiet der Alme beginnt etwa 420 m westlich. Die Empfindlichkeit des Standorts bezüglich **Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung** wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

⁵ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Schutzwürdige Biotope in NRW (BK), 2008.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW⁶** befinden sich im westlichen Bereich des Plangebiets schluffige Lehmböden als Gley-Braunerde meist pseudovergleyt (gB3). Diese Böden sind insgesamt durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität mit einer mittleren Wasserdurchlässigkeit geprägt. Es ist meist schwache Staunässe im oberen Bodenbereich und stark schwankendes Grundwasser im unteren Bodenbereich vorhanden. Die Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und leicht verschlämmbär.

Im östlichen und zentralen Bereich stehen schluffige Lehmböden als Parabraunerde und zum Teil als Pseudogley-Parabraunerde (L3) an. Diese Böden besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Zum Teil ist schwache Staunässe vorhanden. Diese Böden sind ebenfalls empfindlich gegen Bodendruck und leicht verschlämmbär.

Im äußersten Norden stehen schwach lehmige Sandböden als Braunerde (B7) an. Die Böden zeichnen sich durch eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Sie sind dürr empfindlich.

Es ist davon auszugehen, dass die bislang unbebauten Böden aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung insbesondere im westlichen Bereich bereits stark überprägt sind.

Nach den **Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁷** sind die im nördlichen Teilbereich vorhandenen Braunerden nicht mit einer speziellen Schutzwürdigkeit benannt. Die Gley-Braunerden im westlichen Bereich sind landesweit als **Stufe 1, schutzwürdige Böden (Fruchtbarkeit)** und die im östlichen und zentralen Bereich vorkommenden Parabraunerden landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden (Fruchtbarkeit)** kartiert worden. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen sind im Plangebiet und dem direkten Umfeld nicht bekannt. Im Rahmen einer Voruntersuchung wurde ein Umwelttechnisches Gutachten⁸ beauftragt (siehe Anlage A.2). Zur Überprüfung des Baugrunds auf eventuelle Schadstoffbelastungen wurden dabei vier Mischproben gebildet und jeweils auf den Parameterumfang untersucht. Insgesamt wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) festgestellt. Aus altlastenrechtlicher Sicht ist daher gemäß des Gutachtens kein weiterer Handlungsbedarf zu erkennen. Nach Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

⁶ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4318 Paderborn; Krefeld 1991.

⁷ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

⁸ GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG: Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten, Karlsruhe, Oktober 2016 (siehe Anlage A.2)

Erkenntnisse über eine **Kampfmittelbelastung** des Plangebiets liegen bisher nicht vor. Generell gilt, dass Tiefbauarbeiten grundsätzlich mit Vorsicht auszuführen sind, da entsprechende Vorkommen nicht ausgeschlossen werden können. Treten bei Bodeneingriffen verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unmittelbar einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Auch befinden sich hier nach bisherigem Kenntnisstand keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Außerhalb des Plangebiets befindet sich nördlich ein **Bildstock mit Kruzifix** (Objektnr.: A-227 Denkmalliste Paderborn). Des Weiteren ist auf der Fundpunktkarte der Archäologen östlich des Plangebiets der **Fundpunkt 4218,31** vermerkt.

Der LWL - Archäologie in Westfalen hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte auf ein vermutetes **Bodendenkmal** im Plangebiet hingewiesen (DKZ 4218, 0241). Im Herbst 2018 wurden daher archäologische Sondierungen im Bereich der Fläche nördlich der Stadionallee durchgeführt. Dabei sind keine archäologisch relevanten Befunde zum Vorschein gekommen. Die betreffende Fläche ist daraufhin durch die Stadtarchäologie mit dem Schreiben vom 25.10.2018 freigegeben worden. Nach DSchG NRW gilt eine Kostentragungspflicht durch den Bauherrn.

Die Eintragung des Bodendenkmals B-9 „Siedlungsplatz Wilhelmshöhe“ im Bereich der Straße Am Hoppenhof wurde 2007 bereits teilweise gelöscht. Eine Teilfläche des Bodendenkmals am Heinz-Nixdorf-Ring, gegenüber vom Hoppenhof ist jedoch noch mit der **DKZ Nr. 4218,31 B** eingetragen.

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfinden nach dem Denkmalschutzgesetz.

4. Planungsziele und Plankonzept

Das grundlegende Planungsziel liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Bau- und Gartenmarkts mit Drive In und Freiverkauf auf den bislang i. W. noch landwirtschaftlich und als Parkplatz genutzten Flächen am Sonderstandort „Möbel/Baumarkt“ in Schloss Neuhaus.

Das konkrete Plankonzept sieht die Errichtung des Marktgebäudes im Nordwesten der Fläche entlang der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) vor. Durch den Neubau soll eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 18.600 m² entstehen. Davon werden etwa 11.200 m² Verkaufsfläche in den Hallen liegen (Baumarkt, Gartenmarkt „warm“), etwa 2.500 m² sollen als Gartenfreiland ausgebildet werden. Der Drive-In Bereich mit einer Gesamtfläche von etwa 4.900 m² erhält ebenfalls einen überdachten Bereich, in dem die Warenregale untergebracht sind, sowie eine überdachte Ein- und Ausfahrt. Die Gebäude werden in etwa eine Höhe von 10,0 m erhalten. Das Eingangsportal auf der Südostseite des Baumarkts wird durch eine Höhe von ca. 13,0 m hervorgehoben.

Im Bereich der zentralen Zufahrt von der Stadionallee ist ein 20 m hoher Werbepylon geplant. Weitere Werbeanlagen werden am Gebäude und freistehend auf dem Betriebsgelände untergebracht (Schilder, Fahnen). Im Bebauungsplan werden grundlegende Regelungen zum Umfang und zum Anbringungsort der Werbeanlagen getroffen. Das Werbekonzept wird darüber hinaus Gegenstand des Durchführungsvertrags. Im Ergebnis wird ein angemessener Ausgleich zwischen dem projektbezogenen Bedarf an wirksamer Werbung und der Einbindung in die örtlichen Verhältnisse der Bauhöhen gesichert. Die Verträglichkeit der Lichtwirkungen von Werbeanlagen wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens im Einzelnen nachzuweisen sein.

Südöstlich und östlich ist dem Gebäude eine großflächige Stellplatzanlage mit etwa 435 Stellplätzen vorgelagert. Im Bereich der Stellplatzanlage sollen zudem ein Imbiss und ein Mietcenter für Baumaschinen mit sechs Containern und Außenlager untergebracht werden.

Die Stellplatzflächen werden über zwei Zu- und Ausfahrten von der Stadionallee erschlossen. Die Stadionallee wurde Ende 2018 fertiggestellt.

Der Anlieferungsverkehr wird i. W. auf der Nordostseite des Marktgebäudes über eine Einfahrt aus der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) abgewickelt, lediglich die Belieferung des Drive In erfolgt durch Anfahrt aus Im Quinhagen (ehemals Almeaue) und Abfahrt über eine der Ein-/Ausfahrten an der Stadionallee. Im Nordosten der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) ist eine neue öffentliche Lkw-Wendeanlage vorgesehen, die gleichzeitig als Ausfahrt für den Schwerlastverkehr vom Marktgrundstück fungiert. Die Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) wird im Bereich des Projektgrundstücks mit einer Breite von 11 m durch Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Dies gilt ebenso für die neu geplante Wendeanlage im Norden. Die Ertüchtigung der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) erfolgt in Abstimmung mit der Stadt durch den Vorhabenträger. Daher wird sie auch in den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogen. Daneben werden konkrete Regelungen dazu in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Freiflächen sind nur untergeordnet entlang der Straßen und Zufahrten sowie im Nordosten angrenzend an die dortigen Wohngärten vorgesehen. Aufgrund der Höhenentwicklung des Geländes werden hier teilweise Böschungen und Stützmauern einzubinden sein. Dabei wird das Betriebsgelände gegenüber der Stadionallee und den Nachbargrundstücken i. W. deutlich abgesenkt, gegenüber der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) im künftigen Ausbauzustand wird es etwas höher liegen. Im Bebauungsplan werden entsprechende Regelungen zu den maximalen Oberkanten der Böschungen und Stützmauern aufgenommen, um die relevanten Aspekte der Entwicklung des Geländes nachbar- und umfeldverträglich zu regeln. Die Vorgaben tragen auch zur Sicherung einer geordneten Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung des bestehenden Einleitungspunkts im Bereich Kreisverkehr/Im Quinhagen (ehemals Almeaue) bei.

Die äußerst südöstlich gelegene Teilfläche des ehemaligen Stadionparkplatzes P2 wird nicht für das Vorhaben in Anspruch genommen. In diesem Bereich ist eine gewerbliche Nutzung durch Dritte geplant. Diese soll sich verträglich in die bestehenden gewerblichen Nutzungen vor allem des östlich gelegenen Gewerbegebiets „Am Hoppenhof“ einfügen. Hierfür wurde ein gesondertes Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. SN 330) durchgeführt.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist gegenüber dem Ursprungsplan i. W. die Änderung der Nutzungsart erforderlich. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll dementsprechend ein Sondergebiet SO „Baumarkt mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf“ festgesetzt werden. Die weiteren Festsetzungen zu den Nutzungsmaßen, zur baulichen Gestaltung etc. werden auf das Vorhaben abgestimmt und orientieren sich zudem an der Ursprungsplanung und den

Gegebenheiten im Umfeld. Nähere Detailbestimmungen zu einzelnen Aspekten der Baugestaltung, Erschließung etc. werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Die Ausdehnung des Vorhabens, die geplanten baulichen Anlagen sowie die grundlegende Erschließung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigt, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der Nutzung

5.1.1 Sondergebiet SO „Baumarkt mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf“

Der wesentliche Teil des Plangebiets wird gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet SO „Baumarkt mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf“ ausgewiesen. Es handelt sich um einen übergreifend betriebenen, zusammenhängenden Markt. Vorgesehen ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 18.600 m². Zur klaren Definition des Betriebstyps und zur guten Nachvollziehbarkeit werden die jeweiligen maximalen Verkaufsflächen (VK) der Betriebsteile für das Baumarkt- bzw. Gartenmarktsortiment definiert. Für den Baumarktbereich (Baumarktsortiment i.e.S) sind maximal 10.810 m² VK vorgesehen, für den Gartenmarktbereich einschließlich Freiverkaufsfläche höchstens 4.530 m² VK.

Das Baumarktsortiment i.e.S. ist dabei im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn (Oktober 2015) wie folgt definiert:

- Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf, Sanitärbedarf
- Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen
- Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore
- Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz.

Der in der Verträglichkeitsanalyse verwendete Begriff „Einrichtungszubehör“ ist zudem mit dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verwendeten Begriff „Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel)“ gleichzusetzen. Beide beziehen sich bei ihrer Definition des Sortiments inhaltlich auf dieselben Nummern nach WZ 2008 (Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008). Auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird verwiesen.

Nochmals gesondert definiert werden die sowohl im Baumarkt-, als auch im Gartenmarktbereich zulässigen ergänzenden Sortimente, ebenfalls aus der Liste der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Umfang von insgesamt maximal 1.960 m². Zentrenrelevante Randsortimente werden auf Grundlage der Vorhabenplanung auf maximal 1.300 m² von 18.600 m² zugelassen. Mit den Regelungen liegt der Gesamtumfang der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente bei deutlich unter 10 %.

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

Die Vorgaben gewährleisten, dass diese Verkaufsflächen sich in den Gesamtbetrieb einfügen und keinen eigenständigen Charakter mit entsprechender Anziehungskraft entwickeln. Dies entspricht ihrer dienenden bzw. ergänzenden Funktion im Betriebstyp „Baumarkt mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf“.

Die einzelhandelsgutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung ist anhand des konkreten Sortimentskonzepts des Vorhabenträgers bis Februar 2018 erstellt worden.

Als weitere Elemente zur Abrundung des heute nachgefragten Angebots im Bau- und Gartenmarktbereich sind auf der Stellplatzfläche ein Imbiss mit bis zu etwa 60 m² Fläche sowie ein Mietcenter für Werkzeuge und Maschinen mit bis zu etwa 350 m² Fläche vorgesehen. Hierfür sind eigene Baufelder im Bereich der Stellplatzfläche vorgesehen. Diese Nutzungen werden auf jeweils eine Anlage beschränkt. Einkaufswagenboxen dienen der geplanten Einzelhandelsnutzung, ihre Unterbringung ist grundsätzlich auf der Stellplatzfläche möglich.

Der Betriebstyp versteht sich im Übrigen insgesamt einschließlich der dienenden Räume und Anlagen wie Verwaltungs- und Personalräume, Lagerflächen etc.

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten, dass das städtebauliche Ziel der Ansiedlung eines mit dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts konformen Baumarkts mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf am Sonderstandort „Möbel/Baumarkt“ geordnet umgesetzt werden kann.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren planungsrechtlichen Regelungen werden unter Beachtung des Vorhabens sowie der Gegebenheiten im Umfeld bedarfsorientiert entwickelt. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Das **Maß der baulichen Nutzung** wird in Anlehnung an das Projekt bestimmt und mit einem angemessenen Spielraum für die Umsetzung definiert. Somit wird eine **Grundflächenzahl GRZ** von 0,5 vorgegeben. Damit werden die hochbaulichen Anlagen des Marktgebäudes selbst sowie der Imbiss, das Mietcenter und der im Einfahrtsbereich von der Stadionallee vorgesehene Werbepylon entsprechend abgedeckt. Demnach wird das nach § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete definierte Höchstmaß der GRZ von 0,8 deutlich unterschritten. Für die erforderlichen Stellplatzflächen, sowie weitere notwendige Wegeflächen wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Nebenanlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 vorgesehen. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist aufgrund des Bedarfs für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb an solchen Flächen als vertretbar zu bewerten. Die geplanten Festsetzungen zielen damit nicht nur auf die Berücksichtigung des Vorhabens, sondern auch auf die weitere Sicherung der Einfügung in den umgebenden Siedlungskontext ab.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird insgesamt auf maximal zwei begrenzt. Dadurch kann in Teilbereichen eine zweigeschossige Ausführung zur Unterbringung z. B. von Verwaltungs- und Nebenräumen etc. ermöglicht werden. Um der Verpflichtung nachzukommen, bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Einhaltung der Höchstmaße nach § 17 BauNVO zu sichern, wird ergänzend eine **Geschossflächenzahl GFZ** von 0,8 festgesetzt. Damit wird klargestellt, dass das in sonstigen Sondergebieten mögliche Höchstmaß von 2,4 klar unterschritten bleibt. Gleichzeitig werden dem Projekt in der zweiten Geschossebene deutliche Spielräume eröffnet.
- Die **Höhen baulicher Anlagen** werden auf das konkret bekannte Vorhaben mit gewissen Spielräumen angepasst. Zielsetzung ist daneben die angemessene Einbindung in das Umfeld (überwiegend Großbauten ebenso wie kleinteilige Gewerbe-Bebauung) Die Bauhöhen werden jeweils durch eine maximale Gesamthöhe über NHN definiert. Im Bereich des Marktgebäudes wird die geplante Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses von 107,5 m über NHN als Orientierungshöhe angesetzt. Für die wesentlichen Gebäudeteile wird daher eine Gesamthöhe

von maximal etwa 11,0 m (118,5 m ü. NHN) vorgegeben. Im Bereich des Eingangsportals wird diese auf etwa 13,5 m (121,0 m ü. NHN) erhöht. Für die Fläche des Gartenfreilands sowie für die östliche Freifläche des Drive-In wird eine maximale Gesamthöhe von etwa 5,0 m (112,5 m ü. NHN) festgesetzt, die die dortigen baulichen Anlagen (z. B. Regale, Stützmauern mit Zäunen) berücksichtigt und in Richtung der Nachbarschaft sowie zum Kreisverkehr eine deutliche bauliche Abstufung erwirkt.

Für das Mietcenter (114,5 m über NHN) und den Imbiss (111,5 m über NHN) werden zusätzliche Regelungen aufgenommen, die deren deutlich untergeordnete Höhenentwicklung gegenüber dem Marktgebäude gewährleisten. Ebenfalls wird die Gesamthöhe für den Werbepylon auf eine maximale Höhe von 130,5 m über NHN gedeckelt (ca. 20 m über einer erwarteten Geländehöhe von etwa 110,5 m über NHN). Dies entspricht vergleichbaren Vorgaben an anderen Standorten in der Stadt sowie einer angemessenen Berücksichtigung des Bedarfs des künftigen Betriebs an Werbung.

Als Ausnahme kann eine Überschreitung der Höhenbegrenzungen durch Dachaufbauten für untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen etc. um bis zu 3 m zugelassen werden, um im Einzelfall entsprechende innerbetriebliche Erfordernisse zu berücksichtigen. Eine solche Überschreitung ist betriebsbezogen ggf. erforderlich, wird aber im Zuge der konkreten Planung mit entsprechenden Anforderungen zur möglichst verträglichen Einbindung in das Umfeld verbunden werden. Daher sind die Anlagen nur in untergeordnetem Umfang zulässig und müssen zusätzlich einen Abstand von 3 m zur Außenwand einhalten, um die optischen Auswirkungen zu mindern.

- Der geplante Markt-Baukörper ist deutlich länger als 50 m. Vor diesem Hintergrund wird klarstellend eine abweichende **Bauweise** geregelt, die auf der offenen Bauweise basiert, aber Gebäudelängen über 50 m zulässt. Auch dies entspricht nicht nur dem Vorhaben, sondern auch den typischen Verhältnissen an einem Gewerbestandort. Insgesamt wird sie als sinnvoll und angemessen angesehen.
- Die **überbaubaren Flächen** werden durch Baugrenzen entsprechend der Vorhabenplanung zur Errichtung des langgezogenen Marktgebäudes mit anschließenden baulichen Anlagen des Drive In definiert. Ebenfalls wird die Fläche des Gartenfreilands sowie die östliche Freifläche des Drive In aufgrund der dort teils erforderlichen Stützwände und Zäune, Regale etc. in die Baufelder inbegriffen. Hier wird eine deutlich niedrigere maximale Gesamthöhe festgelegt, um eine bauliche Abstufung zu erzielen. Sofern im Rahmen der Umsetzung erforderlich, können hier auf der Grundlage auch Einhausungen von Teilflächen o. ä. umgesetzt werden. Auch für den geplanten Imbiss sowie das Mietcenter werden jeweils gesonderte überbaubare Flächen festgesetzt, um ihre untergeordnete Einbindung in den Bereich der Stellplatzanlage zu sichern.
- Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig. Damit wird bezweckt, dass die (geringen) übrigen Flächen vom ruhenden Verkehr freigehalten werden. Darüber hinaus gewährleisten die weit gefassten überbaubaren Flächen sowie die umfassenden Stellplatzflächen genügend Raum zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.
- Nebenanlagen werden innerhalb eines Abstands von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der Stadionallee ausgeschlossen. Damit soll das Straßenbild der Stadionallee von kleinteiligen, untergeordneten baulichen Anlagen freigehalten werden. Entsprechende nachteilige optische Wirkungen im Straßenraum können damit ausgeschlossen werden. Ausgenommen von dieser

Festsetzung bleiben im Sinne der Funktionalität ausdrücklich notwendige Zugänge, Zufahrten und Einfriedungen.

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

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Für die geplanten Gebäude ist grundsätzlich eine Ausführung mit Flachdächern vorgesehen. Für den Drive-In ist ein flach geneigtes Satteldach vorgesehen. Daher werden innerhalb des Plangebiets Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 12° als zulässig festgesetzt. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Regelungen gewährleisten eine relativ einheitliche Dachlandschaft für den gewerblich geprägten Standort.

Zur Sicherung sowie zur Gestaltung des Geländes sind teilweise Einfriedungen vorgesehen. Die Einfriedungen müssen dabei einen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinien einhalten und sind bis zu einer Höhe von 3,0 m als Zäune zulässig. Zudem sind Zäune als Stabgitterzaun herzustellen. Abweichungen können aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden. Die Vorgaben sichern eine harmonische Einbindung dieser erforderlichen technischen Anlagen in den gewerblich und durch das nahe gelegene Stadion geprägten Gesamtstandort.

Neben freistehenden Werbeanlagen sind solche am Gebäude vorgesehen. In den Bebauungsplan werden grundlegende Gestaltungsregelungen aufgenommen, die analog zu ähnlichen Planungen der Stadt getroffen werden und an dem entsprechend vorgeprägten Sonderstandort „Möbel/Baumarkt“ noch einen deutlichen Spielraum für das Vorhaben belassen, gleichzeitig aber das Umfeld berücksichtigen. Ebenfalls werden gängige Regelungen zur Stellplatzbegrünung festgesetzt, um die zu erwartende Versiegelung durch Bepflanzungen aufzulockern. So ist je angefangene 8 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die äußere Erschließung der Planflächen erfolgt über einen direkten Anschluss an die Stadionallee im Süden sowie die Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) im Nordwesten. Die Straßen treffen sich in einem Kreisverkehr direkt westlich des Geltungsbereichs. Sie sind damit in das vorhandene bzw. in Umsetzung befindliche Erschließungsnetz des bestehenden, gewerblich vorgeprägten Standorts eingebunden. Darüber sind Anschlüsse an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben (Paderborner Straße im Süden, Stedener Feld und Heinz-Nixdorf-Ring im Osten, Bundesstraße B 1, Autobahn A 33). Das Plangebiet ist somit sehr gut in das überörtliche und innerstädtische Straßennetz eingebunden.

a) Geplante Erschließung des Baumarkts mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf

Für den geplanten Baumarkt mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf sind separate Erschließungswege für Pkw-Verkehr (Kunden/Mitarbeiter) sowie Lkw-/Lieferverkehr vorgesehen. Der Kunden- und Mitarbeiterverkehr soll über zwei Ein- und Ausfahrten von der Stadionallee auf das Grundstück und die Stellplatzanlage erfolgen. Weitere Ein- und Ausfahrten auf das Vorhabengrundstück werden durch Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbots entlang der übrigen Geltungsbereichsgrenze an der Stadionallee unterbunden. Dadurch soll eine gebündelte,

geordnete Erschließung an der Stadionallee mit besonderer Bedeutung auch für Besucher Paderborns und für das Stadtbild gewährleistet werden.

Der Schwerlastverkehr hingegen soll über die Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) und eine Zufahrt in ihrem westlichen Abschnitt erfolgen. Die Lkw werden dann in insgesamt vier Anlieferbereichen ent- und tlw. beladen. Nach den Ladetätigkeiten wird der Schwerlastverkehr i. W. über eine neu zu schaffende Wendeanlage in der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) im Norden vom Grundstück fahren. Nur die Lkw zur Belieferung des Drive In befahren das Betriebsgrundstück im Nordosten und verlassen es anschließend über eine der Ein-/ Ausfahrten zur Stadionallee. Die Anlieferung erfolgt nur während der Betriebszeiten (7:00 Uhr – 20:00 Uhr). Eine Nachtanlieferung ist nicht geplant.

Innerhalb des Plangebiets liegen die bisherigen Stadionparkplätze P2 und P3. Diese entfallen zukünftig. Die Stadt hat dies bereits unabhängig von der vorliegenden Planung in ihren städtebaulichen Überlegungen für den Gesamtbereich um das Stadion berücksichtigt.

b) Verkehrsgutachten

Durch die Errichtung des Baumarkts mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf ist gegenüber der Bestandssituation mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Kunden, Mitarbeiter und den Lieferverkehr zu rechnen. Festzuhalten ist aber auch, dass bereits nach den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen mit allgemeinem gewerblichen Entwicklungsinhalt ebenfalls mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch weitere gewerbliche Siedlungsentwicklung zu rechnen ist.

Um die künftige Verkehrssituation unter Berücksichtigung des aktuellen Vorhabens einzuschätzen, ein Konzept zur Anbindung an das übergeordnete Straßennetz zu erstellen und letztendlich den Nachweis der Leistungsfähigkeit der erschließungsrelevanten Knotenpunkte zu erbringen, wurde durch den Vorhabenträger ein Verkehrsgutachten⁹ beauftragt (siehe Anlage A.3). Es wurde bereits im Jahr 2016 zum Vorentwurfsstand des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ erstellt. Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Hinweise und Anregungen bezüglich der Verkehrsbelastung der Straße Im Quinhagen wurde das Gutachten zum Entwurfsstand (Verkehrsgutachten 2018) ergänzt. Generell behalten die Aussagen des Gutachtens aus dem Jahr 2016 ihre Gültigkeit. Die Ergänzung bezieht sich auf eine gesonderte Betrachtung der Verkehrsbelastung der Straße Im Quinhagen unter Berücksichtigung einer aktuellen Verkehrserhebung in dieser Straße sowie die Untersuchung von zwei weiteren Knotenpunkten im Umfeld. Im Folgenden werden die Aussagen des aktuellen Gutachtens aus dem Jahr 2018 erläutert.

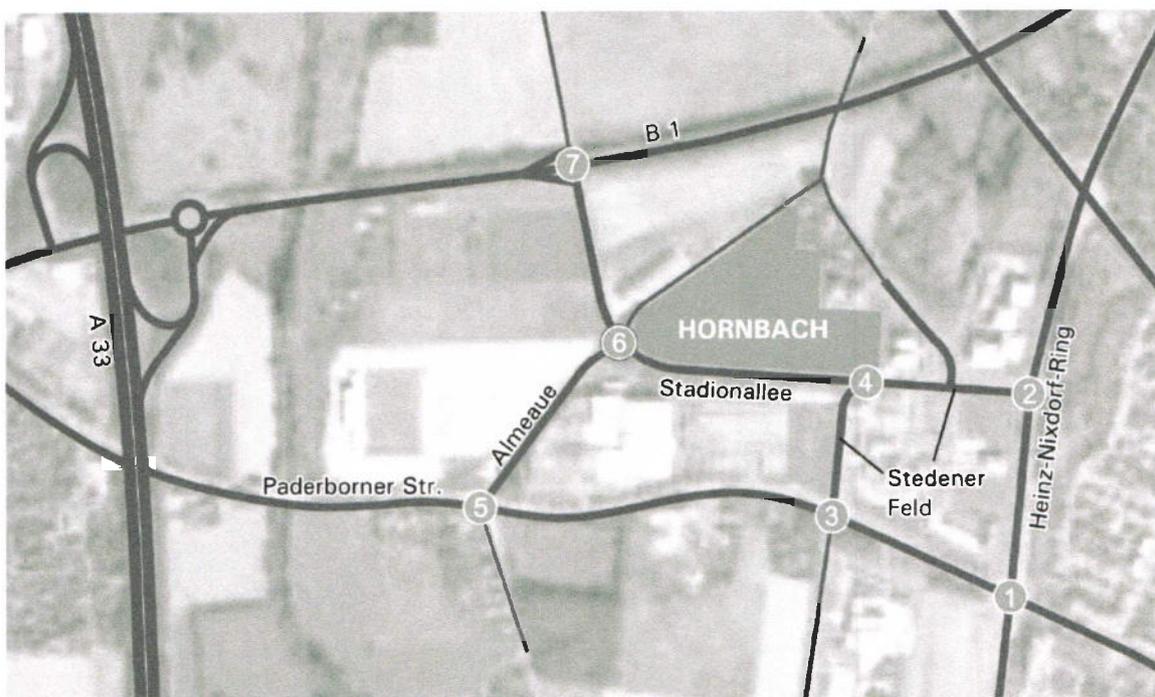
Grundlage für die Verkehrsuntersuchung sind diverse vorhergehende Verkehrsuntersuchungen in diesem Bereich, auf deren Erkenntnisse hier aufgebaut werden kann. Das im Gutachten berücksichtigte Verkehrsaufkommen setzt sich aus den Analyseverkehrsstärken im Normalverkehr, dem Stadionbetrieb bei Vollausslastung, der durch Bebauungspläne planungsrechtlich abgesicherten, künftigen Erweiterung des Einrichtungshauses „Finke“, der künftigen Projektentwicklung des „Almepark-Nord“ sowie des vorliegenden Projekts des Hornbach Baumarkts mit Gartencenter zusammen. Die Untersuchung verfolgt eine „worst-case“ Betrachtung, um den schlimmsten zu erwartenden Fall abzubilden.

⁹ SHP Ingenieure (2018): Verkehrsuntersuchung für den Bau eines Hornbach Bau- und Gartenmarktes an der Stadionallee, Hannover, Januar 2018. (siehe Anlage A.3)

- **Ausgangslage Verkehrsaufkommen allgemein**

Wesentliche Grundlage dieser Untersuchung ist die Kenntnis über die derzeitige Situation im Kraftfahrzeugverkehr an den erschließungsrelevanten Knotenpunkten (KP):

- KP1 Heinz-Nixdorf-Ring / Paderborner Straße / Elsener Straße
- KP2 Heinz-Nixdorf-Ring / Stedener Feld
- KP3 Paderborner Straße / Stedener Feld / Lise-Meitner-Straße
- KP4 Stedener Feld / Stadionallee
- KP5 Paderborner Straße / Almeaue
- KP6 Im Quinhagen / Almeaue / Stadionallee
- KP7 Im Quinhagen / B1



Abgrenzung des Plangebiets sowie Darstellung der Knotenpunkte (Quelle: SHP Ingenieure, Januar 2018)

An den hochbelasteten Knotenpunkten KP 1, KP 2 und KP 3 wurde bereits in den vorhergehenden Untersuchungen (Verkehrsgutachten 2016) an verschiedenen Wochentagen der Bestandsverkehr erhoben. Das Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkten KP 4 und KP 5 wurde daraus abgeleitet. Für die Knotenpunkte KP 6 und KP 7 wurden Verkehrsstärken auf Grundlage einer Querschnittsmessung und Verkehrsbefragung angenommen.

An normalen Werktagen (d. h. ohne Fußballspiel) liegt die verkehrliche Spitzenstunde im Zeitraum von 16:30 Uhr bis 17:30 Uhr. Der Knotenpunkt Heinz-Nixdorf-Ring / Paderborner Straße / Elsener Straße (KP 1) weist in diesem Zeitraum eine Verkehrsstärke von 3.050 Kfz/h auf. Deutlich geringer ist das Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkten KP 2 und KP 3 mit 1.800 Kfz/h am Knotenpunkt Heinz-Nixdorf-Ring / Stedener Feld (KP 2) und 1.350 Kfz/h am Knotenpunkt Paderborner Straße / Stedener Feld / Lise-Meitner-Straße (KP 3). Am Wochenende sind die Normalverkehre an allen Knotenpunkten deutlich geringer. Bemessungsrelevant sind daher die Tage Montag bis Freitag.

- **Ausgangslage Verkehrsaufkommen Im Quinhagen**

Auf Grund der Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat die Stadt Paderborn hier eine Verkehrszählung mit Querschnittsmessgeräten durchgeführt. Die Erhebung erfolgte werktags am 17.11.2017 sowie im Zeitraum vom 20.11.2017 bis 23.11.2017.

In Richtung Stadion wurde ein durchschnittliches Tagesverkehrsaufkommen von 652 Kfz/24 h erhoben. Die morgendliche Spitzenstunde liegt im Zeitraum von 07:00 bis 08:00 Uhr (109 Kfz/h). Nachmittags ist das Verkehrsaufkommen zwischen 16:00 und 17:00 Uhr am höchsten (88 Kfz/h). In Richtung Schloss Neuhaus liegt das Verkehrsaufkommen werktags im Durchschnitt bei 935 Kfz/24h. Nachmittags wurden deutlich höhere Verkehrsstärken gezählt als vormittags.

Die Spitzenstunde liegt hier ebenfalls im Zeitraum von 16:00 bis 17:00 Uhr (71 Kfz/h). Hieraus ergibt sich eine Spitzenstundenbelastung von 159 Kfz/h und eine Tagesbelastung von 1.587 Kfz/24h.

Ergänzend zu der Verkehrserhebung wurde durch den Gutachter in der Straße Im Quinhagen eine Verkehrsbefragung durchgeführt. Diese erfolgte am 08.01.2018 im Zeitraum der nachmittäglichen Spitzenzeit (14:00 bis 18:00 Uhr). Befragt wurde dabei in beide Richtungen. Ziel dieser Verkehrsbefragung war es, Informationen über das Ausmaß der Schleichverkehre (gebietsfremder Verkehr) zu erhalten. Zum gebietsbezogenen Verkehr gehören dabei alle Verkehre, die ihre Quelle oder ihr Ziel in der Straße Im Quinhagen bzw. im direkten Umfeld haben. Als Quellen und Ziele sind hier sowohl das an der Straße liegende Wohngebiet als auch der Zoomarkt Ellenbürger zu nennen. Es zeigt sich, dass der Anteil des gebietsfremden Verkehrs 82 % des Gesamtverkehrs ausmacht.

- **Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens**

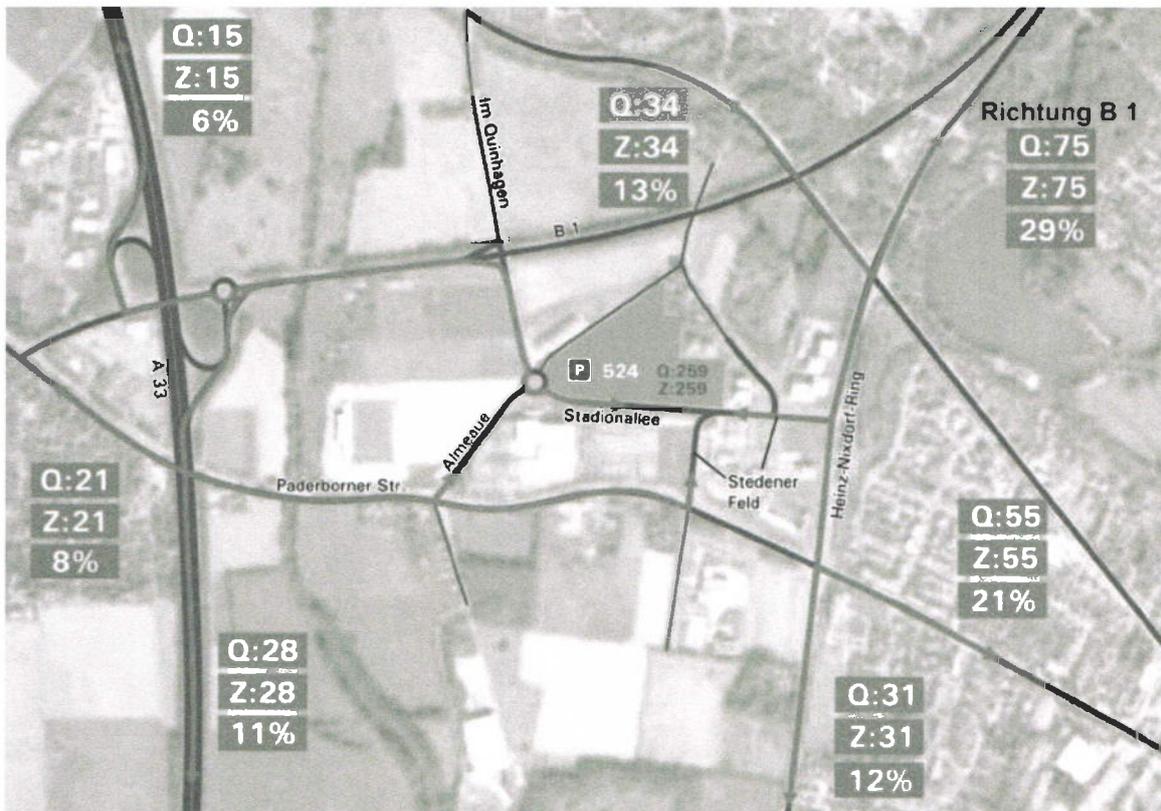
Die Verkehrserzeugung des Bau- und Gartenmarkts mit Drive In und Freiverkauf beruht auf statistischen Werten, die der Vorhabenträger anhand von eigenen Untersuchungen und Erfahrungen ermittelt hat. Darüber hinaus wurden die Ansätze über anerkannte Verfahren der Verkehrserzeugung verifiziert. Danach prognostiziert der Gutachter ein Verkehrsaufkommen von bis zu 3.100 Kunden am Tag (freitags). Die verkehrliche Spitzenstunde wird dabei zwischen 16:30 Uhr und 17:30 Uhr benannt. Der Quell- und Zielverkehr beträgt in der Spitzenstunde knapp 260 Kfz/h. Der Mitarbeiterverkehr findet außerhalb der verkehrlichen Spitzenstunden statt. Die Warenanlieferung erfolgt in einem Zeitfenster zwischen 6:30 Uhr und 17:30 Uhr. Überschlägig wird ein Lkw pro Stunde kalkuliert, in Spitzenzeiten bis zu zwei Lkw pro Stunde. An einem Werktag erfolgen im Durchschnitt 15 Anlieferungen sowie fünf Auslieferungen von Kundenbestellungen.

- **Verteilung des Verkehrsaufkommens**

Der geplante Bau- und Gartenmarkt mit Drive In und Freiverkauf an der Stadionallee wird zukünftig den bestehenden HORNBACH-Baumarkt im Norden von Paderborn ersetzen. Ob dort ein neuer, ähnlicher Markt errichtet werden wird, ist derzeit nicht zu beantworten. In Paderborn sind zudem noch weitere Baumärkte ansässig und auch in den umliegenden Städten sind diverse Baumärkte vorhanden. Es kann daher von einem regionalen Einzugsgebiet ausgegangen werden. Die Verkehrsverteilung wurde über die Einwohnerzahlen in den verschiedenen Stadtteilen von Paderborn ermittelt und mit Kundenangaben aus dem Jahr 2016 überlagert.

Der größte Teil der Kunden ist demnach aus dem Nordosten aus Richtung der B 1 zu erwarten (29 %). Aus dem Kernstadtgebiet reisen insgesamt 33 % an, wobei etwa 21 % davon über die Elsener Straße kommen und 12 % direkt über den Heinz-Nixdorf-Ring. Aus den Stadtteilen Schloss Neuhaus und Sennelager werden 13 % erwartet und aus Elsen 8 %. Die verbleibenden 17 % reisen über die A 33 an, davon 6 % aus dem Norden und 11 % aus dem Süden. Dem Verkehr aus Schloss Neuhaus und

Sennelager wird hier eine Anreise über den Heinz-Nixdorf-Ring und anschließend über die Münsterstraße unterstellt. Dieses sind jedoch potentielle Verkehre, die den Schleichweg durch den Wirtschaftsweg Im Quinhagen nutzen könnten (13,7 %). Bei einem zu erwartenden Kundenaufkommen von ca. 260 Kfz in der Spitzenstunde könnte dies für den Weg Im Quinhagen eine Mehrbelastung von maximal 34 Kfz/h je Richtung bedeuten. Bei Betrachtung des Gesamtverkehrsaufkommens von etwa 3.580 Fahrten/24h bedeutet dies eine Mehrbelastung von 460 Fahrten/h. Dies stellt jedoch ein völlig unrealistisches Szenario dar, da es voraussetzen würde, dass sämtliche Baumarkt-Kunden aus Schloss Neuhaus und Sennelager ausschließlich den Schleichweg und kein einziger Kunde die Hauptverkehrsstraßen nutzen würde.



Verteilung des durch Kunden des Bau- und Gartenmarkts mit Drive In und Freiverkauf verursachten Verkehrsaufkommens (Quelle: SHP Ingenieure, Januar 2018)

• Leistungsfähigkeitsbetrachtung

Mit Hilfe von Leistungsfähigkeitsbetrachtungen soll überprüft werden, ob das zu erwartende Verkehrsaufkommen an den erschließungsrelevanten Knotenpunkten abgewickelt werden kann. Die Qualität des Verkehrsablaufs wird insgesamt in sechs Stufen gegliedert (A-E), wobei die Verkehrsqualitätsstufe E und F im Normalverkehr als nicht akzeptabel angesehen werden. Für die Gesamtbewertung eines Knotenpunkts ist der Verkehrsstrom mit der schlechtesten Verkehrsqualitätsstufe maßgebend. Für die Festlegung der Bemessungszeiträume wird der Bestandsverkehr mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen überlagert. Es wurden folgende Verkehrsqualitäten festgestellt:

- KP1 ausreichende Verkehrsqualität (Qualitätsstufe D)
- KP2 gute Verkehrsqualität (Qualitätsstufe B)
- KP3 befriedigende Verkehrsqualität (Qualitätsstufe C)

- KP4 sehr gute Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A)
- KP5 befriedigende Verkehrsqualität (Qualitätsstufe C)
- KP6 sehr gute Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A)
- KP7 sehr gute Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A)

Ebenfalls wurden die Verkehrsqualitäten im Planungsszenario mit Stadionbetrieb (Volle Auslastung) überprüft. Im Rahmen der Stadionanreise und -abreise wird in Abstimmung mit der Stadt Paderborn die Qualitätsstufe E als vertretbar eingeschätzt, da es sich um ein kurzzeitiges Ereignis im Rahmen einer Sportveranstaltung handelt und die Situation nicht werktäglichen bzw. „normalen“ Verkehrsablauf widerspiegelt. Auch hier wurden mindestens ausreichende Verkehrsqualitäten an den untersuchten Knotenpunkten ermittelt. Die Knotenpunkte KP 6 und KP 7 wurden im Rahmen dieses Szenarios nicht untersucht, da die Anbindung an Spieltagen gesperrt ist.

Der Gutachter kommt in der Gesamtschau zu dem Ergebnis, dass diese zusätzlichen Verkehrsstärken bereits im Bestand durch die vorhandenen Knotenpunkte aufgenommen werden können. Bauliche Maßnahmen werden insgesamt nicht erforderlich.

- **Fazit**

Die Stadt hält die im Verkehrsgutachten berücksichtigten Daten, Ansätze und Rahmenbedingungen für belastbar zur Erlangung einer realistischen Bewertung der künftigen Verkehrssituation.

Grundvoraussetzung für die Inbetriebnahme des Baumarkts mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf ist die Realisierung der Stadionallee, die wie oben dargelegt eine entscheidende Rolle in der Erschließungskonzeption im Bereich zwischen Gewerbegebiet um die Straße Stedener Feld im Osten, Möbeleinrichtungshaus Finke im Süden sowie Benteler-Arena im Westen einnimmt. Diese wurde mittlerweile fertiggestellt. Durch den Neubau entfallen die derzeitigen Stadionparkplätze P2 und P3. Da künftig ebenfalls von einem Wegfall des Parkplatzes P4 auszugehen ist, betreibt die Stadt unabhängig von diesem Vorhaben Planungen zur Neuordnung der Stadionparkplätze, um den ruhenden Verkehr bei Stadionbetrieb aufnehmen zu können. Womöglich werden diese Möglichkeiten südlich der Paderborner Straße geschaffen, der hier inzwischen geltende Bebauungsplan Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ hält entsprechende Flächen und Baumöglichkeiten vor (offene Parkplätze, Parkpalette).

Um darüber hinaus den Verkehrsfluss zu optimieren, werden im Gutachten verschiedene Maßnahmen angesprochen. Zum einen wird für den neuen Knotenpunkt „Stadionallee / Stedener Feld“ empfohlen, den Knotenpunktarm „Stedener Feld“ unterzuordnen und die West-/Ostrichtung als Hauptrichtung festzulegen. Ebenso sollte während der Stadionan- und Stadionabreise durch entsprechende Möglichkeiten (z. B. durch Klapptafeln) darauf hingewiesen werden, dass die Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) nicht zur Verfügung steht und der Baumarktparkplatz in Richtung Osten zum Stedener Feld verlassen werden sollte.

Zudem wurde festgestellt, dass der Wirtschaftsweg Im Quinhagen bereits heute mit erheblichem gebietsfremden Verkehr belastet ist. Unabhängig von der Errichtung des Baumarkts mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf besteht daher Handlungsbedarf, um die Verkehrssituation zu entspannen. Der durch den Baumarkt mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf erzeugte, zusätzliche Verkehr auf dem Weg Im Quinhagen kann demnach nicht als Auslöser für verkehrsberuhigende Maßnahmen angesehen werden. Da die Realisierung des Vorhabens nicht als Auslöser angesehen werden kann und die Knotenpunkte KP 6 und KP 7 nach dem Gutachten weiterhin leistungsfähig sind, sind keine weiteren Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplans SN 303 erforderlich und werden seitens der Stadt in dem Zuge auch nicht vorgesehen.

Eine weitergehende Behandlung der Thematik wird von der Stadt außerhalb dieses Bauleitverfahrens und unabhängig davon angestrebt.

Aufgrund des Gutachtens und der gewählten Erschließung wird daher von einer umgebungsverträglichen Mehrbelastung durch Verkehr durch das Vorhaben ausgegangen.

Der im Nordwesten verlaufende derzeitige Wirtschaftsweg Im Quinhagen (ehemals Almeaue), welcher auch Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist, wird durch den Vorhabenträger als Erschließungsstraße hergestellt. Die im Süden verlaufende Stadionallee wurde durch die Stadt Paderborn Ende 2018 fertiggestellt.

Der private Stellplatzbedarf ist insgesamt auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

c) Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV

Für Fußgänger und Radfahrer stehen die vorhandenen und in Umsetzung befindlichen Straßenräume und Seitenbereiche zur Verfügung. Für den Radverkehr wird dabei grundsätzlich eine Führung auf den Fahrbahnen favorisiert. Eine Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz ist durch die ca. 200 m südlich gelegene Haltestelle „Stedener Feld“ sowie die ca. 400 m südöstlich gelegene Haltestelle „Arena/Almeaue“ gewährleistet. Diese werden von den Buslinien 6 (Sande - Hbf – Auf der Lieth) und 68 (Sande – Hbf – Schöne Aussicht) angefahren. Über diese Linien sind die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof in kurzer Zeit zu erreichen.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch auf das Plangebiet einwirkende Immissionen aus Verkehr, Gewerbe etc. oder durch aus dem Planvorhaben resultierende Emissionen auf das Umfeld waren aus Sicht des Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen. Insbesondere zum Thema Lärmschutz wurde daher eine Schalltechnische Untersuchung eingeholt. Konflikträchtige Vorbelastungen für das Plangebiet (Immissionen von Verkehrswegen, aus der Landwirtschaft, von bestehenden Gewerbenutzungen etc.) sind angesichts der angestrebten Planungsziele und -inhalte nicht bekannt. Für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind i. W. die durch die Planung verursachten Immissionen für die umgebenden Nutzungen zu betrachten. Entsprechende Konflikte sind im Bestand bisher nicht bekannt.

5.5.1 Schallschutz

a) Herangehensweise

Das Plangebiet liegt innerhalb des i. W. gewerblich und durch den Möbeleinzelhandel sowie das Stadion geprägten Gesamtstandorts nördlich der Paderborner Straße. Die Flächen, welche für die Sondergebietsentwicklung vorgesehen sind, werden derzeit i. W. landwirtschaftlich und als Stadionparkplatz genutzt. Der Großteil der Flächen ist dabei bereits durch den Bebauungsplan Nr. 260 A als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Gewerbe- und Einzelhandelsstandort nördlich der Paderborner Straße ist großflächig durch Bebauungspläne überplant. Die rechtskräftigen Bebauungspläne weisen überwiegend eine Gliederung nach Lärmemissionskontingenten LEK auf. Zunächst war eine modifizierte Übernahme der Kontingentierung auch für den vorliegenden

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen. Zur Prüfung sinnvoller Kontingente wie auch der Machbarkeit der Umsetzung des Vorhabens wurde ein Schallgutachten¹⁰ eingeholt (siehe Anlage A.4).

Die Bezeichnungen der hier maßgeblichen Immissionsorte erfolgen somit nicht fortlaufend sondern entsprechend der vorangegangenen bzw. für das Umfeld ebenfalls in Neubearbeitung befindlichen Gutachten.

Die örtlich relevante, plangegebene Vorbelastung wurde i. W. anhand der festgesetzten bzw. in Neuordnung befindlichen LEK angesetzt. Für Teilflächen östlich der Straße Stedener Feld und westlich der Straße Am Hoppenhof wurden im Rahmen der vormaligen schalltechnischen Untersuchung ebenfalls LEK vorgeschlagen. Diese wurden jedoch nicht in Bebauungsplänen festgesetzt. Die örtlich vorhandenen Betriebe werden nach den Aussagen des neuen Schallgutachtens jedoch durch die vorgeschlagenen LEK mit deutlichem Entwicklungsspielraum abgedeckt. Zur Berücksichtigung dieser Vorbelastung durch die östlich benachbarten Gewerbebetriebe legt der Gutachter somit die bereits vor dieser Bauleitplanung vorgeschlagenen LEK zu Grunde. Die Stadt erachtet dies ebenfalls als sinnvoll und folgerichtig. Weitere zu berücksichtigende Vorbelastungen sind nicht gegeben.

Die maßgeblichen Immissionsorte für die aktuelle Planung liegen nordöstlich im festgesetzten Mischgebiet. Hier sind aufgrund der dortigen Festsetzung der überbaubaren Flächen die nächstgelegenen Grundstücksgrenzen zuzüglich 3 m (Mindestabstandsfläche nach BauO NRW) zu betrachten. Weitere Immissionsorte liegen in den östlich benachbarten Gewerbeflächen sowie in den nächstgelegenen Wohnnutzungen südlich der Paderborner Straße. Für diese Immissionsorte sind laut Schallgutachten die folgenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte zu berücksichtigen:

Bezeichnung	Planungsrecht	Orientierungs-/ Immissionsrichtwert (tags/nachts)	Bemerkungen
IP6	MI (faktisch)	MI (60/45)	Wohnraumfenster, 2. Obergeschoss
IP9	MI (faktisch)	MI (60/45)	Wohnraumfenster, 1. Obergeschoss
IP12, IP29, IP 30	GE (faktisch)	GE (65/50)	Bürogebäude mit möglichen Büroraumfenstern, 1. Obergeschoss
IP14	WA (B-Plan)	WA (55/40)	Wohnraumfenster, 1. Obergeschoss
IP28, IP31, IP32, IP33	MI (B-Plan)	MI (60/45)	Mögliche Wohnraumfenster, 2. Obergeschoss

Tabelle 1: Immissionsorte für den vB-Plan Nr. SN 303 (Auszug aus Schallgutachten, DEKRA GmbH 2018)

¹⁰ DEKRA Automobil GmbH (2018): Prognose von Schallimmissionen, Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Baumarktes / vorhabenbezogener Bebauungsplan SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ in Paderborn, Bielefeld, 29.03.2018 (siehe Anlage A.4)

b) Lärmemissionskontingentierung

Die Rechtsprechung zur Lärmemissionskontingentierung hat sich in den letzten Jahren weiterentwickelt, insbesondere Ende 2017 hat das BVerwG (Urteil vom 07.12.2017, 4 CN 7/16) eine Entscheidung getroffen, die die Anwendung dieses steuernden Planungsinstruments für die kommunale Praxis in einer Region mit weitverbreiteter Streubebauung erheblich erschwert, wenn nicht sogar in vielen Fällen unmöglich macht.

Die im vorliegenden Fall zunächst vorgesehene Einbeziehung auch des Sondergebiets in die Lärmemissionskontingentierung für den Gesamtstandort hatte zum Ziel, das Lärmemissionspotenzial dieses Gesamtstandorts unter angemessener Berücksichtigung der Nachbarbelange transparent und nachvollziehbar zu steuern und den künftigen Betrieben eine möglichst große Planungssicherheit zu gewährleisten. Für den vorliegenden, Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Festsetzung einer Lärmemissionskontingentierung zur angemessenen Berücksichtigung der Schallschutzbelange der Nachbarschaft aber nicht unerlässlich, da hier ein Sondergebiet für ein konkret definiertes Vorhaben bestimmt wird. Im Schallgutachten wurde neben der Emissionskontingentierung mit positivem Ergebnis auch die Umsetzbarkeit des konkreten Vorhabens in Bezug auf einen angemessenen Schallschutz geprüft (s. u.). Vor diesem Hintergrund entscheidet sich die Stadt hier aus Gründen der Rechtssicherheit letztlich gegen die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten im Bebauungsplan.

c) Prüfung der Umsetzbarkeit des Vorhabens „Baumarkt mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf“

Da es sich vorliegend um eine Vorhabenbezogene Planung handelt, die zu erwartenden Betriebsabläufe und Geräuschquellen des Projekts bekannt sind und mit der Planung konkret ermöglicht werden sollen, ist es vorliegend auch möglich und erforderlich, schalltechnisch zu überprüfen, ob die geplanten Nutzungen und Abläufe unter Berücksichtigung der nachbarlichen Schallschutzbelange umsetzbar sind. Da zunächst die Festsetzung einer Lärmemissionskontingentierung vorgesehen war, ist die Prüfung in der Weise erfolgt, dass zunächst die Einhaltung der umgebenden Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte durch die Lärmimmissionskontingente betrachtet wurde, die sich aus den vorgeschlagenen Lärmemissionskontingenten ergeben. Sodann wurden die sich aus dem konkreten Projekt und den zugehörigen Betriebsabläufen ergebenden Beurteilungspegel daraufhin untersucht, ob sie die o. g. Lärmimmissionskontingente einhalten.

Dazu hat der Gutachter Ausbreitungsberechnungen für Gewerbelärm durchgeführt. Dabei unterscheidet er zwischen schallabstrahlenden Außenbauteilen und Außenquellen. Die rechnerische Prognose erfolgt anhand der TA Lärm mit Schallpegeln entsprechend der DIN ISO 9613-2.

Als Grundlage der Berechnung dienen die Betriebsbeschreibung des Vorhabens sowie der zu erwartende Verkehr. Relevant hierfür sind i. W. Geräuschemissionen durch die Nutzung der Pkw-Stellplätze, die Anlieferaktivitäten (nur während der Betriebszeiten (7:00 Uhr – 20:00 Uhr, keine Nachtanlieferung), den Betrieb eines Walzenverdichters und die Emissionen aufgrund von Entsorgung und Nutzung der Einkaufswagen. Die genauen Eingangsdaten sind im Gutachten ausführlich dargelegt, darauf wird verwiesen.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass die geplanten Nutzungen die o. g., vorgeschlagenen Lärmimmissionskontingente i. W. unterschreiten und an einem Immissionsort (IP33) ausschöpfen. Auf diese Weise ist mittelbar nachgewiesen, dass die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte der maßgeblichen Nachbarschaft durchgängig unterschritten werden.

Um dies zu gewährleisten werden lediglich im Rahmen des Projekts umsetzbare bauliche und organisatorische Maßnahmen erforderlich. Dies betrifft beispielsweise die Einhausung des Walzenverdichters oder dessen Betrieb innerhalb des Gebäudes und die Asphaltierung der Pkw-Stellplätze oder alternativ die Nutzung lärmarmen Einkaufswagen. Die genauen Maßnahmenvorschläge sind im Einzelnen dem Schallgutachten zu entnehmen.

c) Fazit

Die jeweiligen Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte nach DIN 18005/TA Lärm an den Immissionspunkten im Umfeld werden durchgängig unterschritten. Laut Gutachter wird daneben auch das sogenannte Spitzenpegelkriterium, d. h. der Richtwert für besondere, kurzzeitige Geräuschspitzen, deutlich eingehalten. Auch die Auswirkungen des an- und abfahrenden betriebsbedingten Verkehrs durch den Baumarkt auf öffentlichen Straßen wurden überprüft. Das Erfordernis organisatorischer Maßnahmen zur Minderung dieses Verkehrs bzw. des resultierenden Lärms hat sich dabei aus schalltechnischer Sicht nicht ergeben.

Die im Rahmen der Projektplanung und Umsetzung erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind üblich sowie technisch und wirtschaftlich umsetzbar. Daher erfolgt keine Festsetzung dazu im Bebauungsplan. Es handelt sich um Details der Projektplanung, die im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht durch planungsrechtliche Bestimmungen vorgegeben werden sollen. Ein „Konflikttransfer“ auf das folgende Genehmigungsverfahren für das Vorhaben ist aufgrund des oben dargelegten Nachweises der umgebungsverträglichen Umsetzbarkeit hier möglich.

Im Baugenehmigungsverfahren ist dann auf der Grundlage der konkreten Antragsunterlagen zu prüfen und bauaufsichtlich sicherzustellen, dass die Anforderungen des Gebots der Rücksichtnahme gewahrt sind.

5.5.2 Sonstige Immissionen im Plangebiet

Eine Belastung durch sonstige Immissionen (z. B. Staub, Geruch, Erschütterungen) entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im gewerblich geprägten Siedlungsgefüge in der Nähe übergeordneter Verkehrsstraßen. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen liegen nicht vor. Erhebliche derartige Belastungen durch die Planung werden nicht erwartet.

Im Rahmen der Umsetzung können Lichtimmissionen durch die Beleuchtung der Betriebe, beleuchtete Werbeanlagen u. ä. auftreten. Unzumutbare erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind auf Genehmigungsebene zu unterbinden.

Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt.

Derzeit wird kein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Fragen der technischen Erschließung werden nach bisherigem Kenntnisstand im Bestand i. W. als gesichert angesehen. Anschlüsse an die im Umfeld vorhandenen Verbundnetze etc. sind vorzusehen.

Gemäß Versorgungsträger befinden sich im Plangebiet Richtfunktrassen. Diese können durch bauliche Vorhaben beeinträchtigt werden, wenn diese höher als 20 m sind. Bei der Bundesnetzagentur heißt es hierzu: „Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der Bundesnetzagentur zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist daher im Kontext des Richtfunks zu verzichten.“ Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Gebäudehöhen - einschließlich des Werbepylons - im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ wird eine Beeinträchtigung der Richtfunktrasse nicht gesehen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind somit insgesamt keine weiteren Maßnahmen dazu erforderlich.

Grundlegende Fragen des Brandschutzes wurden in einem Vorgespräch zwischen Vertretern des Vorhabenträgers, des Bauordnungsamt und der Feuerwehr im April 2017 erörtert. Danach haben sich keine Brandschutzaspekte ergeben, die spezielle Festsetzungen im vB-Plan erfordern würden. Die Zugänglichkeit des künftigen Betriebsgrundstücks für die Feuerwehr aus der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) und der mittlerweile fertiggestellten Stadionallee mit innerer Verbindung über die Freifläche des Drive-In wird im Ergebnis als ausreichend erachtet. Daneben wird die Lieferzufahrt parallel zur Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) als Feuerwehrdurchfahrtsfläche herangezogen. Erforderliche Breiten und Räume der Fahrwege sowie ergänzende Aufstellflächen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung und Umsetzung nach den Vorgaben der Feuerwehr zu sichern. Die erforderliche Feuerwehrumfahrt kann dabei ausreichend unter teilweiser Inanspruchnahme öffentlicher Straßen gewährleistet werden. Daneben wird der erforderliche Löschwasserbedarf im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt. Hierfür sieht die Projektplanung einen Löschwasserbehälter südlich des Drive-In vor, der mit einem gewissen zusätzlichen Spielraum durch die festgesetzten überbaubaren Flächen abgedeckt ist. Zur Einbindung in das Gesamtgebäude des Bau- und Gartenmarkt mit Drive In und Freiverkauf soll dieser Löschwasserbehälter bei oberirdischer Ausführung allseits von Wänden eingefasst werden. Aktuell ist eine unterirdische Ausführung vorgesehen.

Der Umfang der erforderlichen Löschwasserversorgung, Abstände zwischen Hydranten etc. sind grundsätzlich unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regelung zu sichern ((insbesondere entsprechende DVGW-Arbeitsblätter). Nach Angaben der Westfalen Weser Netz GmbH im Rahmen der bisherigen Beteiligungsschritte kann der Trink- und Löschwasserbedarf aus dem umliegenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

b) Wasserwirtschaft und Landeswassergesetz

Nach Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen des Stadtentwässerungsbetriebs (STEB) und des Stadtplanungsamts ist aufgrund der vorherrschenden hydrogeologischen Verhältnisse eine

Vollversickerung des Regenwassers ausgeschlossen. Aufgrund von Änderungen in der Gesamterschließung sind auch Überlegungen zur Entwässerung des Umfelds im Bereich der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) angestellt worden. Insgesamt ist laut STEB folgende Vorgehensweise denkbar:

In der zu ertüchtigenden Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) ist nur ein Straßenenwässerungskanal (Durchmesser DN 300-400) erforderlich. Es ist keine weitere Kanalisation vorgesehen. Demnach erfolgt eine komplette Einleitung des Schmutzwassers sowie des Regenwassers in die Trennkanalisation der Stadionallee. Eine Drosselung wird nicht durch Festsetzungen, sondern durch Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert. Die Flächen nördlich der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) sind bereits an die Schmutzwassererschließung angebunden. Für die nordwestliche Hälfte ist zudem im Rahmen der schadlosen Oberflächenentwässerung ein Anschluss in westliche Richtung an die Straße Im Quinhagen vorgesehen. Für die nordöstliche Hälfte wird derzeit eine Anbindung an den geplanten Straßenenwässerungskanal der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) bzw. eine Ableitung in nördliche Richtung geprüft. Für die Bestandsflächen nordöstlich der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) soll eine Vorflut nach Osten errichtet werden. Auch die Flächen westlich der Straße Am Hoppenhof sind bereits an die Schmutzwassererschließung angebunden. Für diese Fläche gibt es noch keine Erkenntnisse bezüglich der schadlosen Oberflächenentwässerung. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Planung auch nicht relevant.

Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser kann die abzuleitende Niederschlagsmenge reduzieren. Dies wird bei Beachtung der einschlägigen technischen Regeln dafür aus ökologischer Sicht grundsätzlich empfohlen.

Entwässerung des Sondergebiets

Wie oben dargelegt ist eine komplette Einleitung des Schmutzwassers sowie des Regenwassers in die Trennkanalisation der Stadionallee geplant. Die Regenwasserklärung ist für das Sondergebiet unter der Parkplatzfläche vorzusehen. Die erforderlichen Drosselungen von Einleitungsmengen werden über den Durchführungsvertrag geregelt.

Für die Entwässerung des Sondergebiets wurde im Rahmen des Entwässerungsantrags eine Entwässerungsbeschreibung¹¹ erstellt. Im Folgenden wird der grobe Aufbau der geplanten Entwässerung nach Angaben des Fachgutachters kurz erläutert:

Insgesamt soll die Sicherstellung einer schadlosen Grundstücksentwässerung für das Plangebiet durch die Herstellung entsprechend bemessener Entwässerungsanlagen in Form von Abläufen und Rinnen in Verbindung mit Kanalleitungen und Regenwasserrückhaltesystemen gewährleistet werden. Hierbei wird die Notentwässerung in Form einer getrennten Ableitung und Regenrückhaltung berücksichtigt. Die erforderliche Regenwasserrückhaltung erfolgt über Schachtbauwerke bzw. Stauraumkanäle.

Es ist eine komplette Ableitung des Abwassers in den städtischen Kanal (Trennsystem) vorgesehen, da eine Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ausgeschlossen ist. Auch die Entwässerung des Gebäudes, der Dachflächen und der befestigten Außenflächen erfolgt über ein Trennsystem (Regenwasser/Schmutzwasser) auf dem Grundstück bis zum Hausanschluss mit Ableitung in den städtischen Kanal (Höhe Kreisverkehrsplatz). Zusätzlich

¹¹ Ingenieurbüro Weinand (2018): Entwässerungsbeschreibung zur Entwurfsplanung für Neubau eines Hornbach Baumarkts mit Drive In, Parkplätzen und Zubehör Stadionallee 33104 Paderborn, Kandel, 12.10.2018

werden aufgrund der Vollversiegelung der Stellplatzfläche gemäß den Vorgaben des STEB erforderliche Regenwasserklärsysteme eingebaut und die Vorplanung der Flächenentwässerungen des STEB berücksichtigt.

Aufgrund der DIN 1986-100 wird für das Gesamtgrundstück ein Überflutungsnachweis mit Rückhaltevolumen auf dem Parkplatz bei einem 30-jährigen Hochwasser geführt. Zu Einzelheiten wird auf die Entwässerungsbeschreibung des Fachgutachters verwiesen.

5.7 Grünordnung, Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt eine Restfläche im Siedlungszusammenhang im Nordwesten von Paderborn dar. Es ist durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung sowie die Stellplatzflächen im Osten bereits stark anthropogen überprägt. Gleiches gilt für das Umfeld, welches durch die großen Gebäude des Stadions und des vorhandenen Einrichtungshauses sowie weitere kleinteiligere Gewerbenutzungen ebenfalls einer deutlich anthropogenen Überprägung unterliegt. Wertvolle Grünstrukturen sind hier nicht vorhanden. Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen hier und im nahen Umfeld ist für alle natur- und landschaftsschutzbezogenen Schutzgüter von mehr oder weniger starken Vorbelastungen auszugehen.

Westlich der Straße Im Quinhagen beginnt ein Landschaftsschutzgebiet (LSG-4218-0002). In diesem befindet sich etwa 400 m westlich das schutzwürdige Biotop „Almeaue zwischen Schloss Neuhaus und Almehof am westlichen Rand“ (BK-4218-025). Die Alme ist zudem ein gesetzlich geschütztes Biotop (GB-4218-201). Weitere Schutzgebiete oder geschützte Biotope liegen in größerer Entfernung im Westen und Osten. Insgesamt sind diese durch Verkehrsflächen und Bebauung vom überplanten Bereich abgesetzt. Die Planung entwickelt den Siedlungsbereich im Inneren weiter. Vor diesem Hintergrund sind keine Beeinträchtigungen der geschützten Gebiete durch die Planung zu erwarten.

Der Ursprungsplan enthält mit Ausnahme von straßenbegleitenden Baumpflanzungen für die Planflächen keine grünordnerischen Festsetzungen. Auch im Rahmen der vorliegenden Planung wird aufgrund der gegebenen Situation über die Festsetzung einer Stellplatzbegrünung hinaus kein Anlass bzw. Erfordernis für zusätzliche grünordnerische Regelungen gesehen. Im Rahmen der Umsetzung ist mit einer gewissen Eingrünung auf den nicht überbaubaren Flächen insbesondere entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der Einfahrtssituationen zu rechnen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen umweltprüfungspflichtig (UP-pflichtig). Die Umweltprüfung ist nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Danach sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des Bauleitplans zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht liegt als Teil II dieser Begründung vor.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Nach den **Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**¹² ist für die im nördlichen Teilbereich vorhandenen Braunerden keine spezielle Schutzwürdigkeit benannt. Die Gley-Braunerden im westlichen Bereich sind landesweit als **Stufe 1, schutzwürdige Böden (Fruchtbarkeit)** und die im östlichen und zentralen Teilbereich vorkommenden Parabraunerden sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden (Fruchtbarkeit)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, hier insbesondere als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Die zu überplanenden Flächen werden seit längerer Zeit i. W. als landwirtschaftliche Ackerflächen bzw. als Parkplatz genutzt und weisen somit bereits eine deutliche anthropogene Überprägung auf bzw. sind schon versiegelt. Die Planung auf dieser von Bebauung umgebenen Fläche dient der Weiterentwicklung des gewerblich geprägten Standorts im Nordwesten Paderborns. Planungsrechtlich waren auch bisher zusätzliche Bodeneingriffe im Rahmen der Ursprungsplanung mit dem festgesetzten Gewerbegebiet sowie den Stellplatzflächen möglich. Eine Beibehaltung der intensiven baulichen Nutzung für die Fortentwicklung des Sonderstandorts wird wegen der bereits gegebenen Vorbelastungen im Umfeld sowie der städtischen Zielsetzungen hier als vertretbar angesehen. Die zulässige versiegelbare Fläche wird sich durch die Umnutzung für einen Baumarkt mit Drive Inn, Gartencenter und Freiverkauf gegenüber den planungsrechtlichen Möglichkeiten des Gewerbegebiets (bisher GRZ 0,8) und der Stellplatzfläche (bisher GRZ 1,0) nicht relevant vergrößern.

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

Ergänzend wird für die Umsetzung ein schonender Umgang mit dem vor Ort vorhandenen Mutterboden empfohlen bzw. seine Wiederverwertung angeregt.

¹² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Bei der Prüfung kann die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW¹³ zu Grunde gelegt werden. Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können bei Abfrage im November 2018 für das Messtischblatt 4218 (Quadrant 3, Paderborn) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* 3 Fledermausarten (alle streng geschützt) sowie etwa 26 Vogelarten (davon 12 streng geschützt) vorkommen. Aufgrund der Grenzlage Paderborns zwischen kontinentaler (KON) und atlantischer (ATL) biogeografischer Region ist das Artenvorkommen für beide Regionen wiedergegeben.

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

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

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bislang liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen entsprechender Arten auf den überplanten Flächen vor.

Das Plangebiet wird seit Jahrzehnten anthropogen genutzt und ist in wesentlichen Teilen bereits versiegelt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch Acker-, Gewerbe-, Wohn- und Gartennutzungen, das Stadion sowie die angrenzenden Verkehrswege wird angenommen, dass planungsrelevante Arten bereits nach Norden in die freie Landschaft jenseits der Bundesstraße B 1 ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird daher von den planungsrelevanten Arten sowie von den sogenannten „Allerweltsarten“ voraussichtlich allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt.

Durch die Planung kann es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung und Beseitigung von Gehölzen zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sogenannte Wirkfaktoren nach der o. g. Handlungsempfehlung). Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung gegenüber den jetzt bestehenden i. W. ackerwirtschaftlichen Nutzungen verschlechtern, da im Zuge der Planungen bisher unversiegelte Flächen durch die Marktgebäude, weiträumige Stellplatz- und

¹³ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf

dazugehörige Wegeflächen künftig versiegelt werden. Das Gebiet wird daher aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung allenfalls auf unversiegelten Randflächen ein geringes Lebensraumpotenzial analog zum Bestand und auf umgebenden Flächen behalten.

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

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

6.4 Eingriffsregelung

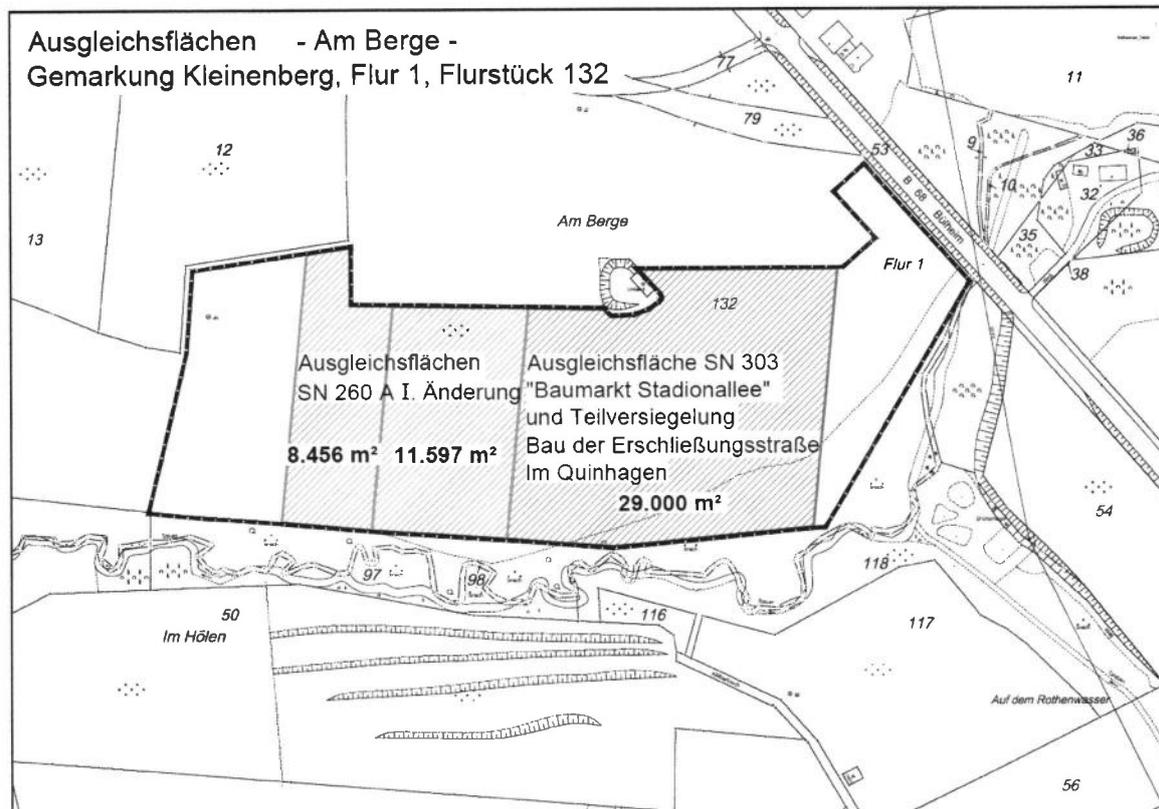
Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, und -aufhebungen ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Aufgrund der oben dargelegten, städtischen Entwicklungsziele ist die Planung erforderlich. Nach § 1a(3) Satz 6 BauGB ist kein Ausgleich erforderlich soweit der Eingriff bereits erfolgt oder zulässig ist. Der Bebauungsplan Nr. SN 303 überplant Teilflächen mehrerer bereits seit langem rechtskräftiger Bebauungspläne mit überwiegend gewerblichen Entwicklungszielen und entsprechender Erschließung (B-Pläne Nr. 189, I. Änderung, Nr. 260 und Nr. 260 A).

Für die etwa 1,35 ha große Teilfläche des bisherigen Bebauungsplans Nr. 260 ist rechtskräftig eine GRZ von 1,0, somit eine Vollversiegelung, zugelassen. Dies entspricht den örtlichen Gegebenheiten (Stadionparkplatz). Auch der Ausgleich hierfür ist bereits hergestellt. Hier ist somit kein weiterer Ausgleich erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 260 A ist auf der Teilfläche im Plangebiet Nr. SN 303 (etwa 3,18 ha) bisher nicht umgesetzt, gleiches gilt für den entsprechenden Ausgleich. Hier erfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. SN 303 somit eine Neuordnung. Für diese Fläche wird nach der Berechnung des städtischen Fachamts bei Ansatz eines Ausgleichs von 1:1 der versiegelbaren Flächen unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,9 (inklusive versiegelbare Freiflächen) ein externer Ausgleichsflächenbedarf von etwa 28.600 m² ermittelt. Zuzüglich entsteht durch die Teilversiegelung des Flurstückes 651 für den Bau der Erschließungsstraße Im Quinhagen (ehemas Almeaue) ein Kompensationsbedarf von rund 400 m². Der Kompensationsbedarf soll auf bereits vorgesehenen/hergestellten Kompensationsausgleichsflächen in Lichtenau-Kleinenberg (Gemarkung Kleinenberg, Flur 1, Flurstück 132) gedeckt werden. Die

Kostentragung wird mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag geregelt, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.



Ausgleichsflächen „Am Berge“ (Quelle: Stadt Paderborn, Februar 2019)

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung muss die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ des BauGB ist aber inzwischen klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden)Bezug im Plangebiet gegeben ist.

Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

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

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

Im Gebiet des vorliegenden, Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 ist zunächst zu berücksichtigen, dass hier bereits aufgrund der Ursrungspläne eine gewerbliche Nutzung mit erheblichem Versiegelungsgrad auf privaten Flächen sowie auch auf öffentlichen Verkehrsflächen und Stellplatzflächen vorgesehen ist.

In der vorliegenden Planung wird die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche im Siedlungsbereich für die weitere gewerbliche Siedlungsentwicklung beibehalten. Die vorhandenen unversiegelten i. W. landwirtschaftlichen Ackerflächen nehmen eine gewisse Funktion für das örtliche Klima als Kaltluftentstehungsgebiet ein. Aufgrund ihrer untergeordneten Größe wird diese jedoch eher als geringfügig eingestuft.

Trotz der Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Errichtung des Baumarkt mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf wird die Umnutzung in diesem gewerblich vorgeprägtem Umfeld für sinnvoll erachtet.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt grundsätzlich Dachbegrünungen und Solaranlagen zu. Eine Nutzung regenerativer Energien ist möglich (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme). Vor dem Hintergrund der Planungsziele und der vorgesehenen Weiterentwicklung des ausgewiesenen Sonderstandorts „Möbel/Baumarkt“ wird von weiteren speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen.

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

7. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/ Nutzung	Fläche in ha*
Sondergebiet „Baumarkt mit Drive In, Gartencenter und Freiverkauf“	4,10
Straßenverkehrsfläche	0,30
Gesamtfläche	4,40

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Nach Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB und der Öffentlichkeit am 07.09.2017 fand die frühzeitige Beteiligung im September/Oktober 2017 statt. In dem Zuge wurde auch eine öffentliche Veranstaltung am 14.09.2017 durchgeführt. Während der frühzeitigen Beteiligung gingen, teils im Rahmen von Unterschriftenlisten, abwägungsrelevante Stellungnahmen von knapp 210 Einwendern aus der Öffentlichkeit ein. Die Einwände bezogen sich weit überwiegend auf die bestehende und künftig zu erwartende Verkehrsbelastung der Straße Im Quinhagen zwischen Verkehrskreisel und Ortslage Schloß Neuhaus. Daher ist das Verkehrsgutachten nach einer örtlichen Verkehrszählung dazu ergänzt worden. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die Straße Im Quinhagen im Bestand bereits sehr stark durch gebietsfremden Verkehr belastet ist. Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass durch das Vorhaben keine wesentliche Zusatzbelastung zu erwarten ist. Der durch das Vorhaben zu erwartende, geringfügige zusätzliche Verkehr kann hier demnach nicht als Auslöser für verkehrsberuhigende Maßnahmen angesehen werden. Der Umgang mit dem bestehenden „Schleichverkehr“ wird außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens weiter zu behandeln sein.

Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen u. a. in Bezug auf Umweltbelange sowie in Bezug auf technische Aspekte ein. Diese sind soweit erforderlich in die Planung einbezogen worden.

Von Nachbarkommunen gingen teilweise Stellungnahmen mit Bedenken im Hinblick auf versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens in den jeweiligen Standgebieten ein. Die im Einzelnen vorgetragenen Aspekte sind unter Einbeziehung des Einzelhandelsgutachters näher untersucht worden. Im Ergebnis können die Befürchtungen ausgeräumt werden. Ergänzungen im Einzelhandelsgutachten und entsprechend in der Begründung dienen der besseren Nachvollziehbarkeit.

Die landesplanerische Zustimmung ist mit Schreiben vom 16.04.2018 erteilt worden.

Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung wurde im Juli/August/September 2018 durchgeführt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen weitere Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen u. a. in Bezug auf Umweltbelange ein. Diese sind wiederum soweit erforderlich in die Planung einbezogen worden.

Von Nachbarkommunen wurden nochmals Bedenken im Hinblick auf versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens in den jeweiligen Stadtgebieten ein. Aufgrund dieser Stellungnahmen wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ eine externe rechtliche Prüfung der Festsetzungen des Bebauungsplans, des Planverfahrens sowie der ortsüblichen Bekanntmachung durchgeführt. Neben einer notwendigen, aber geringfügigen Modifizierung des Planinhaltes wurden im Rahmen der rechtlichen Prüfung zum vorgenannten Bebauungsplan auch mögliche rechtliche Unwägbarkeiten im Text der Auslegungsbekanntmachung aufgezeigt. Diese beziehen sich auf den in der Auslegungsbekanntmachung dargelegten Detaillierungsgrad der unterschiedlichen Arten der verfügbaren umweltbezogenen Information und der damit verbundenen gesetzlich gewollten Anstoßwirkung. Zur rechtlichen Absicherung wurde empfohlen den Bekanntmachungstext zu überarbeiten und eine erneute Auslegung durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung wurde daher im Januar/Februar 2019 wiederholt. Es ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen weitere Stellungnahmen i. W. nur zu redaktionellen Aspekten ein. Diese sind wiederum soweit erforderlich in die Planung einbezogen worden.

Von Nachbarkommunen wurden nochmals Bedenken im Hinblick auf versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens in den jeweiligen Stadtgebieten vorgetragen. Aufgrund dieser Stellungnahmen wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ eine ergänzende Stellungnahme des Gutachters zur Verträglichkeitsanalyse eingeholt. Änderungsbedarf an den Festsetzungen des Bebauungsplans hat sich daraus nicht ergeben.

Mit dem Beschluss des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt vom 08.11.2018 wurde die Umbenennung der „Almeaue“ im Norden des Plangebiets in „Im Quinhagen“ und die Benennung der neugebauten Straße zwischen Stedener Feld und Verkehrskreisel am Stadion in Stadionallee beschlossen. Im Zuge des Satzungsbeschlusses wurde die Benennung der Straßen in der Begründung sowie der Planzeichnung angepasst.

Auf die Beratungsvorlagen der politischen Gremien der Stadt Paderborn wird verwiesen.

b) Planentscheidung

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht dem Vorhabenträger den Neubau eines Baumarkts mit Drive In, Gartencenter und Freiverkauf an der Stadionallee im Nordwesten von Paderborn.

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

Paderborn, im März 2019

In Zusammenarbeit mit
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB

Roger Loh



Stadtplanungsamt Paderborn



Volker Schultze