

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1 **Sonstiges Sondergebiet -SO-** (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel“

Im Sondergebiet ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.250 m² Verkaufsfläche zulässig.

Zulässige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn als Kernsortiment sind:

- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)

Die in der folgenden Sortimentsliste als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, zentrenrelevante Sortimente sowie die nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind als Randsortimente und Aktionsware zulässig.

Alle Randsortimente / Aktionswaren zusammen dürfen eine Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

- (Schnitt-) Blumen
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten
- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)
- Bettwaren (ohne Matratzen)
- Bücher
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Hausrat
- Heimtextilien/Gardinen
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Kinderwagen
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Uhren/schmuck
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
- Wohnungseinrichtungsbedarf (ohne Möbel)

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Baumarkt-Sortiment i.e.S.
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Erotikartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
- Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad- Zubehör und Motorradfunktionsbekleidung)
- Leuchten/Lampen
- Matratzen
- Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Pflanzen/Samen, Pflanzgefäße
- Waffen/Jagdbedarf/Angeln/Reitsportartikel (inkl. Reitsportfunktionsbekleidung)
- Zoologischer Bedarf
- Sonstige Sortimente, anderweitig nicht genannt

Hinweise:

1)

Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf Grundlage der „Paderborner Sortimentsliste“ der Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn (STADT+HANDEL, Dortmund, Oktober 2015). Die Aufführung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn als nicht kritisch gesehen werden.

2)

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird und auf der dem Kunden die Waren zum Verkauf angeboten werden. Dazu zählen die Standflächen für Waren, Warenträger, Konsumbereiche und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Dies gilt auch für Kassenbereiche, vom Kunden begehbbare Schaufensterflächen sowie Freiflächen, auch wenn diese nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden.

3)

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen sind in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.

Für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gelten die folgenden Bezugspunkte:

- Unterer Bezugspunkt nach § 18 BauNVO ist die Oberkante der fertig ausgebauten Verkehrsfläche der Neuhäuser Straße in der Mitte der Zufahrt / Abfahrt der zum Sondergebiet gehörenden Stellplatzanlage (112,00 m ü. NHN)
- Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist bei dem Flachdach der oberste Abschluss des Gebäudes (Attika).

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe aufgrund installationstechnischer Bauteile, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie o.ä. kann bis maximal 9,50 m zugelassen werden.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Abweichende Bauweise

Für das Gebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen über 50,00 m zulässig sind.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen Laubbäumen, Strauchpflanzungen, Bodendeckern sowie Hecken zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Die innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Baumstandorte können mit ihrem genauen Pflanzstandort von der zeichnerischen Festsetzung bis max. 1,50 m abweichen.

4.3 Je angefangene 10 Stellplätze ist in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und / oder in der Fläche für Stellplätze ein Baum (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, 3-mal verpflanzt mit Drahtballierung einschließlich fachgerechter Pflanzung und Befestigung mit einem Dreibock sowie Bindematerial) der im Durchführungsvertrag enthaltenen Vorschlags-Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Bei Pflanzungen innerhalb der Fläche für Stellplätze ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² vorzusehen.

5. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche (südlich und westlich der Stellplatzanlage) ist eine Lärmschutteinrichtung zu erstellen:

- Länge $\geq 60,00$ m
- Höhe $\geq 6,30$ m (bezogen auf das Niveau der angrenzenden Stellplatzanlage)
- Schalldämmung: mind. RW = 25 dB. Das Flächengewicht der Lärmschutzwand muss mindestens $m' \geq 10$ kg/m² betragen.
- Absorptionsgrad mind. lt. der folgenden Tabelle

Kurzbeschreibung	Schallabsorptionsgrad α_p bei Oktavmittelfrequenz in Hz					
	125	250	500	1000	2000	4000
Lärmschutzwand	0,30	0,70	0,85	0,60	0,50	0,50

5.2 Beleuchtung der Flächen für Stellplätze:

- streuende Parkplatzbeleuchtung ist unzulässig,
- für die Beleuchtung der Stellplätze im Sondergebiet sind nur Lichtmasten zulässig, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbelichtung nicht überschreiten.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift (§ 89 BauONRW)

1. Werbeanlagen

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes ist ausschließlich vorhabenbezogene, auf die Stätte der Leistung bezogene Werbung zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.

2. Freistehende Werbeanlagen

- 2.1 Für die gesamte Sondergebietsfläche ist die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen auf 1 Werbepylon / Stele begrenzt. Diese dürfen auch innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen errichtet werden. Der Pylon / die Stele darf eine maximal zulässige Größe von 2,10 m Breite, 6,00 m Höhe, 0,40 m Tiefe nicht überschreiten (unterer Bezugspunkt: Oberkante der fertig ausgebauten Verkehrsfläche der Neuhäuser Straße in der Mitte der Zufahrt / Abfahrt zum Sondergebiet).

Der Abstand der äußeren Begrenzung des Pylones / der Stele muss mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze / öffentlicher Fußweg / Straßenbegrenzungslinie betragen. Hinweisschilder die der Leitung des Kunden- und Anlieferverkehrs dienen, sind von der Festsetzung nicht betroffen.

3. Außenwerbung an dem Gebäude und den übrigen, untergeordneten Anlagen wie Vordach etc.

- 3.1 Anlagen der Außenwerbung an dem Gebäude und den übrigen, untergeordneten Anlagen wie Vordach etc. sind ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika sowie zu jeder Fassadenseite / Gebäudeecke einhalten.

Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 30 % der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten. Einzelne Werbeanlagen dürfen vertikal maximal 50 % der Gebäudehöhe umfassen. Alle an einer Fassadenseite angebrachten Werbeanlagen dürfen horizontal in der Summe maximal 50 % der Gebäudebreite umfassen sind Einzelanlagen im Sinne von Plakatwerbewänden, Angabe von Öffnungszeiten sowie im Sinne von Logo-, Namens- und Schriftzügen zulässig. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände mit wechselnden Bildern oder Beleuchtungseffekten sind unzulässig.

4 Dachform

- 4.1 Für den Hauptbaukörper ist ausschließlich ein Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig.

C. Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

An den Pflanzflächen zugewandten Gebäudeteilen können Strukturen vorhanden sein, die durch Säugetiere / Fledermäuse als Sommer- und / oder Winterquartier genutzt werden können (Lüftungsfugen, Hohlschichten, Abdeckungen u.ä.). Ebenso kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass die Gebäudestrukturen als Brutplätze für Vögel genutzt werden.

Aufgrund der möglichen Quartierseignung für Säugetiere / Fledermäuse als Sommer- und / oder Winterquartier muss vor dem An- / Umbau des Gebäudes (Lüftungsfugen, Hohlschichten, Abdeckungen u.ä.) eine Untersuchung auf tatsächliche Quartiersnutzung erfolgen, um eine Gefährdung eventuell übertagender oder winterschlafender Fledermäuse zu vermeiden. Ebenso ist im Rahmen dieser Untersuchungen festzustellen, ob Vogelbruten von dem Teil-Gebäudeabriss betroffen sind, um die Verbotstatbestände der Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte und der Tötung zu vermeiden.

Hierzu ist im Vorfeld der Abbruchmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, in welchem Umfang Untersuchungen erforderlich sind und in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt eventuell erforderliche Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen sind.

D. Hinweise / Sonstiges

1. Archäologische Bodenfunde

Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL-Archäologie für Westfalen – Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251/2077105, Fax: 05251/6931799, E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich zu kontaktieren.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o.g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittelfunde

Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden.

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

3. Starkregenereignisse

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die aktuelle Fassung der Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das Wasser gefasst sowie geordnet abgeleitet wird. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden, wenn bei Extremregenereignissen Niederschlagswasser über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen und befestigten Flächen abfließt.

4. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von den bebauten und befestigten Flächen ist in die vorhandene städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Wassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-).

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421).

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 500.

Stand: 04.03.2019