

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. SN 334 „Möbelhaus Stadionallee“



Erstellt von

WoltersPartner  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Coesfeld

10.09.2019

Verfahrensschritt:  
Satzungsbeschluss

## INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung.....	3
1. Verfahrensstand .....	3
2. Anlass und Ziel der Planung .....	3
3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet.....	4
4. Übergeordnete Vorgaben.....	4
4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen / Ziele der Raumordnung.....	4
4.2 Regionalplanung.....	6
4.3 Flächennutzungsplanung.....	6
4.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn .....	9
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse.....	11
6. Städtebauliches Konzept.....	12
6.1 Städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse .....	12
7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	14
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche .....	16
7.4 Gestaltungsvorgaben / Werbeanlagen .....	17
8. Erschließung .....	17
8.1 Anbindung an das Straßennetz .....	17
8.2 Ruhender Verkehr .....	19
8.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	19
9. Ver- und Entsorgung .....	20
9.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung .....	20
9.2 Abwasserentsorgung.....	20
9.3 Abfallentsorgung.....	20
9.4 Richtfunk.....	20
10. Immissionsschutz .....	21
11. Altlasten / Kampfmittel / (Boden-)Denkmalpflege.....	22
12. Natur und Landschaft / Freiraum.....	23
12.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung.....	23
12.2 Eingriffsregelung.....	24
12.3 Biotop- und Artenschutz / artenschutzrechtliche Prüfung.....	25
12.4 Wasserwirtschaftliche Belange.....	29
12.5 Forstliche Belange .....	29
12.6 Belange des Klimaschutzes.....	29
13. Flächenbilanzierung .....	29
14. Bestandteile des Bebauungsplanes .....	29
15. Bodenordnung.....	29

### Anlage:

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

### II. Umweltbericht (als separater Teil der Begründung)

## **I. Begründung**

### **1. Verfahrensstand**

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 11.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 334 „Möbelhaus Stadionallee“ beschlossen.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt fasste am 11.04.2019 den Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. SN 334 „Möbelhaus Stadionallee“ für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 23.04.2019 bis zum 24.05.2019. In dem Zuge wurde auch eine öffentliche Veranstaltung am 14.05.2019 durchgeführt.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt fasste am 27.06.2019 den Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. SN 334 „Möbelhaus Stadionallee“ für die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. Der Entwurf wurde vom 15.07.2019 bis zum 30.08.2019 offengelegt.

### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Im Jahr 2012 hat die Stadt Paderborn den Bebauungsplan Nr. SN 285 „Einzelhandelsstandort Paderborner Straße“ als Satzung beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des bestehenden Finke-Möbelhauses zu einem Möbelkompetenzzentrum zu ermöglichen. Geplant war die Ergänzung des bestehenden Möbelhauses um einen Möbelfachmarkt für „junges Wohnen“ und einen Möbeldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von jeweils ca. 9.300 qm. Die Gesamtverkaufsfläche am Standort Paderborner Straße belief sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 285 auf maximal 63.860 qm. Der Ausbau zum Möbelkompetenzzentrum wurde jedoch nicht realisiert, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterhin nur das Finke-Möbelhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 42.998 qm ansässig ist.

Die Krieger Unternehmensgruppe (u.a. Möbel Höffner, Möbel Kraft, Sconto) hat im Spätsommer 2018 das Möbelhandelsunternehmen Finke übernommen. Gegenstand der Übernahme war auch der Paderborner Standort. Der neue Betreiber beabsichtigt, das Betriebsgrundstück neu zu strukturieren und die vorhandene Bebauung durch ein modernes Möbelhaus der Marke Höffner mit angegliederten Lagerflächen zu ersetzen. Das neue Möbelhaus soll zukünftig eine Verkaufsfläche von 39.576 qm umfassen.

Obwohl die geplante Verkaufsfläche die bisher zulässigen Obergrenzen des Bebauungsplanes Nr. SN 285 „Einzelhandelsstandort Paderborner Straße“ weit unterschreitet, stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes - insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen - dem Vorhaben entgegen. Um den Bau des geplanten Möbelhauses zu ermöglichen, ist somit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 334 „Möbelhaus Stadionallee“ erforderlich.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**

Das ca. 9,44 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. SN 334 „Möbelhaus Stadionallee“ befindet sich im Nordwesten der Stadt Paderborn östlich der Autobahn BAB 33. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des bestehenden Möbelhauses Finke nebst zugehöriger Stellplatzanlage sowie Parkplätze, die dem westlich gelegenen Fußballstadion dienen und Teile der angrenzenden Verkehrsflächen. Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt durch

- die Flächen der Wilfried-Finke-Allee (vormals Stadionallee) und eines geplanten Baumarktes im Norden,
- die Straße Stedener Feld und Gewerbeflächen im Osten,
- die Wilfried-Finke-Allee und die Flächen des Fußballstadions „Benteler-Arena“ im Westen sowie
- die Paderborner Straße und Freiflächen im Süden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 651 (teilw.), 652, 654, 655, 658, 739, 793, 853-855, 858, 867 (teilw.), 1250, 1252, 1262, 1263, 1269 (teilw.), 1296 (teilw.), 1298, 1325 (teilw.), 1327 (teilw.), 1328, 1331, 1336, Flur 1 sowie die Flurstücke 1763 (teilw.), 1816 (teilw.), 1860 (teilw.), 1862 (teilw.) Flur 2, Gemarkung Schloss Neuhaus. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **4. Übergeordnete Vorgaben**

#### **4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen / Ziele der Raumordnung**

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wurde am 25.01.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht und trat am 08.02.2017 in Kraft. Die hier formulierten Ziele und Grundsätze für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Grundlage für die vorliegende Planung sind die Regelungen des Ziel 6.5-7 „Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel“ des LEP NRW. Demnach dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Im Rahmen einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse<sup>1</sup> wurde die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW geprüft.

Mit der Realisierung des Planvorhabens finden eine Reduzierung der Gesamtverkaufsflächen sowie eine erhebliche Reduzierung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente im Vergleich zum Bestand statt. Im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente erfolgt insgesamt eine Reduzierung um 1.204 qm bzw. 16,7 % - bezogen auf die im SO1 des Bebauungsplans SN 285 festgesetzten Verkaufsflächen. Das Planvorhaben entspricht somit

---

<sup>1</sup> Stadt+Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Neuerrichtung eines Möbelmarktes in Paderborn, Standort „Finke“. Dortmund, Karlsruhe 14.08.2019

zunächst den Vorgaben des durch Ziel 6.5-7 des LEP NRW gewährleisteten baurechtlichen Bestandsschutzes.

Bei einer detaillierteren Analyse der Randsortimentsgruppen wird ersichtlich, dass die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente des Planvorhabens insgesamt zwar deutlich reduziert werden, in einigen zentrenrelevanten Randsortimentsbereichen jedoch Verkaufsflächenzuwächse geplant sind. Verkaufsflächenzuwächse erfolgen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich:

- Bettwaren um 153 qm,
- Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte um 325 qm und
- Baby- und Kleinkindartikel um 201 qm.

Wie die vorliegende Auswirkungsanalyse belegt, sind mit den vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auch keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten (vgl. Kapitel 4.1).

Anhand einer Gegenüberstellung mit den im Paderborner Stadtgebiet vorhandenen Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Bettwaren (rd. 2.000 qm) wird ersichtlich, dass die die Festsetzungen des Bebauungsplans überschreitende Verkaufsfläche (153 qm) nur einen geringen Anteil von rd. 7,7 % einnimmt. Darüber hinaus zeigt sich, dass das Paderborner Innenstadtzentrum sowie die Paderborner Stadtteilzentren insgesamt nur geringe Verkaufsflächenanteile des Sortimentsbereichs Bettwaren aufweisen (max. 5,0 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche des Sortimentsbereichs Bettwaren) und nicht wesentlich durch das genannte Sortiment geprägt werden (Anteil an Gesamtverkaufsfläche der ZVB maximal 0,1 %).

Anhand einer Gegenüberstellung mit den im Paderborner Stadtgebiet vorhandenen Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte (rd. 5.700 qm) wird ersichtlich, dass die die Festsetzungen des Bebauungsplans überschreitende Verkaufsfläche (325 qm) nur einen geringen Anteil von rd. 5,7 % einnimmt. Darüber hinaus zeigt sich, dass das Paderborner Innenstadtzentrum sowie die Paderborner Stadtteilzentren insgesamt nur geringe Verkaufsflächenanteile des Sortimentsbereichs Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte aufweisen (max. 10,5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche des Sortimentsbereichs Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte) und nicht wesentlich durch das genannte Sortiment geprägt werden (Anteil an Gesamtverkaufsfläche der ZVB maximal 1,8 %).

Die Sortimentsgruppe Baby- und Kleinkindartikel besteht aus den Einzelsortimenten Kinderwagen, Kindersitze, Spielwaren, Kinderbekleidung, Drogeriewaren (Kinder). Es ist davon auszugehen, dass die je Einzelsortiment bestehenden Verkaufsflächen entsprechend gering ausfallen und nur einen sehr geringen Anteil an den im Paderborner Stadtgebiet vorhandenen sortimentspezifischen Verkaufsflächen einnehmen.

Auch in diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass mit der Umsetzung des Planvorhabens und der Neuaufrichtung des Bebauungsplanes eine deutliche Rücknahme der in den Sondergebieten 1, 2 und 3 des Bebauungsplanes Nr. SN 285 bauplanungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente erfolgt. Durch Realisierung des Planvorhabens werden somit die landesplanerischen Zielstellungen maßgeblich unterstützt.

Zu berücksichtigen ist auch, dass der Vorhabenträger auf der Basis des bestehenden Bebauungsplans ein Vorbescheid zur Zulässigkeit des Planvorhabens mit den projektierten Verkaufsflächengrößen erteilt wurde. Dieser ist bei der Realisierung des Planvorhabens zu beachten, da dieser im späteren Baugenehmigungsverfahren Bindungswirkung für die Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzung entfaltet.

Im Bereich des nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiments Möbel ist eine Reduzierung der Verkaufsfläche geplant.

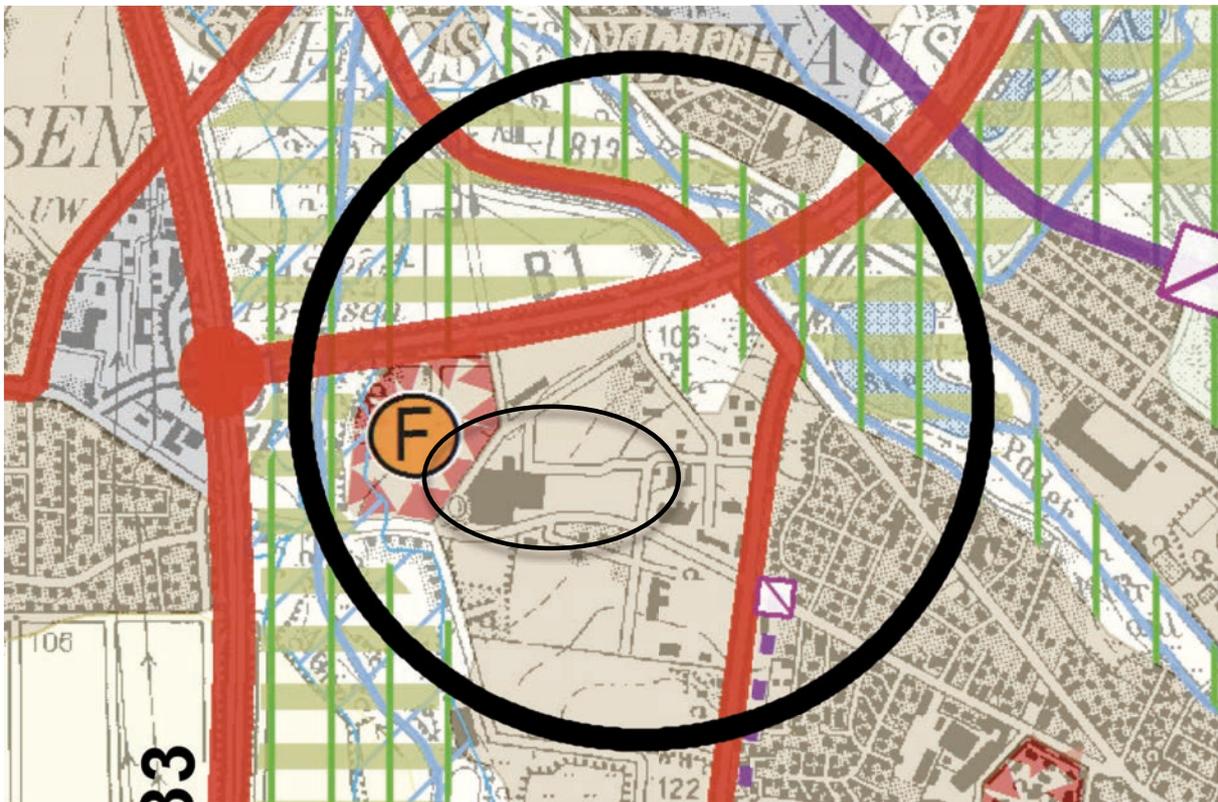
Eine Konformität des Planvorhabens hinsichtlich des Ziel 6-5-7 des LEP NRW 2016 ist in der Zusammenführung der obenstehenden Aspekte anzunehmen.

#### 4.2 Regionalplanung

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Stand der 9. Änderung<sup>2</sup> liegt das Plangebiet im „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“.

Für die umliegenden Flächen trifft der Regionalplan ebenfalls die Darstellung ASB. Für die Flächen des Fußballstadions westlich des Plangebietes wurde für den ASB eine „zweckgebundene Nutzung“ für „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ definiert.

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



Auszug aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Stand der 9. Änderung (maßstabslos)

#### 4.3 Flächennutzungsplanung

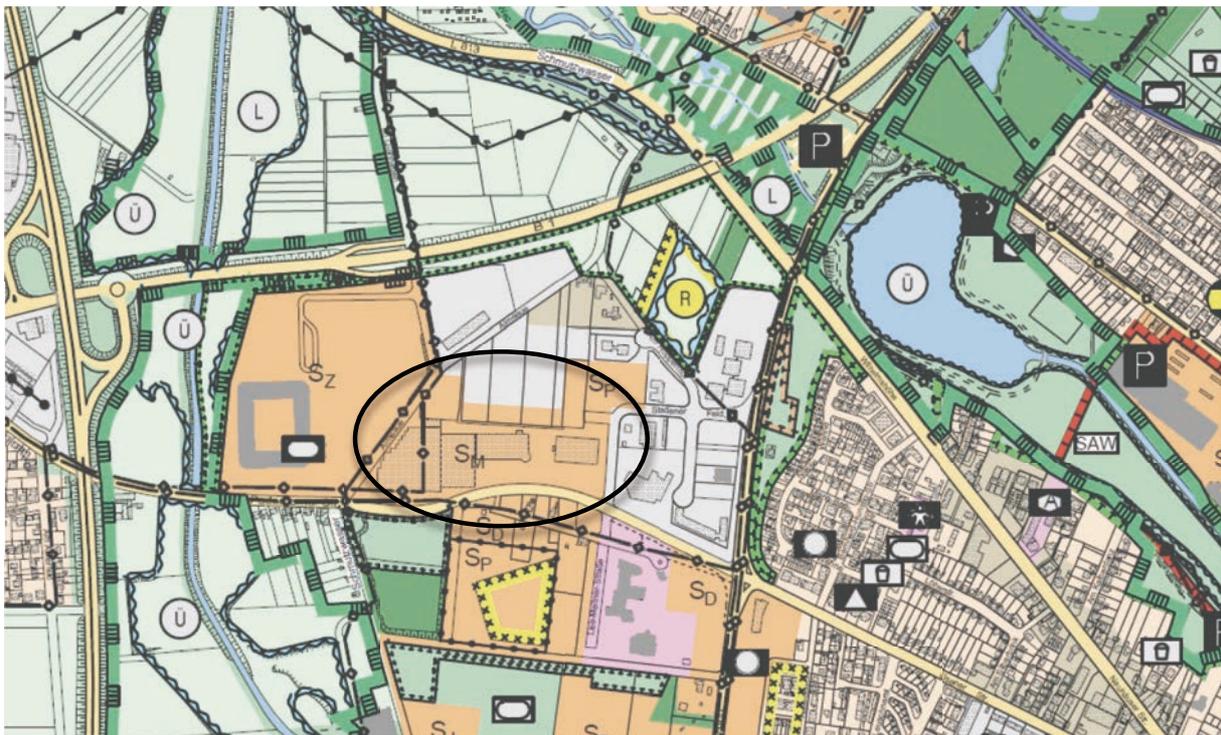
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn wird das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbeleinrichtungshaus“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

<sup>2</sup> Bezirksregierung Detmold, Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): 9. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn – Höxter - auf dem Gebiet der Stadt Paderborn. Detmold 2016

Die direkt angrenzenden Flächen sind als „Gewerbliche Bauflächen“ und als „Sonderbauflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Zentralstadion“, „Parkplatz“ und „Dienstleistung“ dargestellt.

Durch die 138. Änderung des Flächennutzungsplanes von „Gewerbliche Baufläche“ zu „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ werden aktuell die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Baumarktes auf den nördlich angrenzenden Flächen geschaffen.

Die Paderborner Straße wird als „örtliche oder überörtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn (maßstabslos)

#### 4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Wie unter Pkt. 2 erläutert hat die Stadt Paderborn den Bebauungsplan Nr. SN 285 „Einzelhandelsstandort Paderborner Straße“ im Jahr 2012 als Satzung beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des bestehenden Finke-Möbelhauses zu einem Möbelkompetenzzentrum zu ermöglichen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gutachterlich nachgewiesen, dass durch eine Erweiterung des bestehenden Standortes um einen Möbelfachmarkt für „junges Wohnen“ und einen Möbeldiscountmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von jeweils maximal 9.330 qm keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind. Laut der Wirkungsanalyse<sup>3</sup> aus dem Jahr 2010 werden die Vorgaben des § 24a LEPro NRW sowie die Kriterien des beschlossenen kommunalen Einzelhandelshandels-

<sup>3</sup> Junker und Kruse: Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn. Dortmund 11/2010

konzeptes der Stadt Paderborn (2009) und des regionalen Einzelhandelskonzeptes für Ostwestfalen-Lippe für die untersuchte Vorhabendimensionierung ebenfalls grundsätzlich erfüllt. Im Bebauungsplan Nr. SN 285 „Einzelhandelsstandort Paderborner Straße“ wurden die in der folgenden Tabelle dargestellten sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt:

Sortimente / Kurzbezeichnung gem. Paderborner Liste 2009	Zulässige VKF in qm im SO 1 (Bestand)	Zulässige VKF in qm im SO 2	Zulässige VKF in qm im SO 3
<b>Maximale Gesamtverkaufsfläche:</b>	<b>45.200</b>	<b>9.330</b>	<b>9.330</b>
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>			
Glas, Porzellan, Feinkeramik Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren Geschenkartikel und Souvenirs	2.080	250	250
Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen Bettwäsche	1.660	200	200
Bettwaren	200	150	150
Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen Wohneinrichtungsbedarf, Dekorationsartikel	1.180	250	250
Teppiche (Einzelwaren)	1.900	200	200
Elektrogroßgeräte Elektrokleingeräte	180	150	150
Baby- und Kleinkinderartikel	-	100	100
<b>Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>			
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	38.000	8.000	8.000
Leuchten		300	300
Matratzen		150	150
Baummarktsortimente		340	340

Die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche von maximal 63.860 qm wird durch den geplanten Neubau des Möbelhauses mit einer Verkaufsfläche von 39.576 qm deutlich unterschritten. Das Betriebsgelände soll jedoch nach dem Abriss der Bestandsimmobilie grundsätzlich neu strukturiert werden (s. Pkt. 5). Das geplante Vorhaben stimmt insbesondere im Hinblick auf die folgenden Planinhalte nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 285 „Einzelhandelsstandort Paderborner Straße“ überein:

- Maximale Baukörperhöhen
- Lage der überbaubaren Flächen
- Gliederung des Betriebsgrundstücks in die Teilflächen SO 1 – 6 mit Zweckbestimmungen
- Festsetzungen zur Grüngestaltung
- Gestalterische Festsetzungen

#### 4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn

In der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse<sup>4</sup> wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn aus dem Jahr 2015<sup>5</sup> untersucht.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert den Bereich nördlich der Paderborner Straße zwischen den Straßen Wilfried-Finke-Allee und Stedener Feld als „Sonderstandort Möbel/Baumarkt“, der sich in die beiden Teilflächen „Möbel“ und „Baumarkt“ gliedert. Für den „Sonderstandort Möbel“, der im Wesentlichen die Flächen des bestehenden Möbelhauses umfasst, wird folgende Empfehlung bzw. Zielvorstellung für die zukünftige Entwicklung formuliert: *„Positivraum für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit dem Hauptsortiment Möbel“*.

Ergänzend definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept einen restriktiven Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und weiterer nicht genannter Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sowie einen differenzierten Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten. Sowohl der Bestandsbetrieb, als auch das Planvorhaben weisen mit dem Sortiment Möbel ein nach der Paderborner Sortimentsliste nicht zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment auf, welches am „Sonderstandort Möbel/Baumarkt“ konzeptkonform ist.

Der Bestandsbetrieb und das Planvorhaben weisen zentrenrelevante Randsortimente auf. Dem am Sonderstandort empfohlenen differenzierten Umgang mit diesen Sortimenten wird durch die detaillierte Untersuchung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse Rechnung getragen. Zu berücksichtigen ist diesbezüglich, dass das Flächenprogramm des Planvorhabens sowohl eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche sowie eine Reduzierung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente (alle zentrenrelevanten Sortimente zusammengefasst) vorsieht. Eine Konformität des Planvorhabens hinsichtlich der grundsätzlichen Zielstellungen des EHK Paderborn 2015 bezüglich des Vorhabenstandorts ist demnach festzustellen.

Darüber hinaus wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der folgende Steuerungsgrundsatz III für großflächige Einzelhandelsbetriebe (i.S.d. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO) mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten formuliert:

*Großflächige Einzelhandelsbetriebe (i.S.d. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO) mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur in der Hauptlage des Innenstadtzentrums und an den bestehenden Sonderstandorten angesiedelt.*

*Diese Standorte gelten für nicht großflächige Ansiedlungsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten als Vorrangstandorte.*

---

<sup>4</sup> Stadt+Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Neuerrichtung eines Möbelmarktes in Paderborn, Standort „Finke“. Dortmund, Karlsruhe 14.08.2019

<sup>5</sup> Stadt+Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn. Dortmund 2015

*Zentrenrelevante Sortimente sind in diesen Betrieben nur als Randsortimente zulässig, wenn sie branchenüblich sind und auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche (höchstens jedoch auf 2.500 qm Verkaufsfläche) begrenzt sind.*

Sowohl der Bestandsbetrieb, als auch das Planvorhaben weisen zentrenrelevante Randsortimente auf. Diese betragen mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und auch mehr als 2.500 qm. Damit entspricht die Planung diesen Zielstellungen zunächst nicht.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass der Bestandsbetrieb und gemäß Ziel 6.5-7 des LEP NRW (siehe Kapitel 4.1) analog auch das Planvorhaben Bestandsschutz genießen und im Zuge der Realisierung des Planvorhabens die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt deutlich reduziert werden. Hervorzuheben ist an dieser Stelle zudem die mit der Beschränkung der Randsortimente verfolgte Zielstellung des Steuerungsgrundsatzes III – *„die Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente, um einer potenziellen Gefährdung des Entwicklungsziels für die zentralen Versorgungsbereiche entgegenzuwirken“* (EHK Paderborn 2015).

Obwohl die zentrenrelevanten Randsortimentsverkaufsflächen des Planvorhabens insgesamt um 1.204 qm bzw. 16,7 % reduziert werden, erfolgen in einigen Randsortimentsbereichen auch Verkaufsflächenzuwächse. Zu berücksichtigen ist zudem, dass das Planvorhaben eine deutlich höhere Flächenleistung als der Bestandsbetrieb aufweist. Hieraus resultieren in einigen zentrenrelevanten Randsortimentsbereichen trotz Verkaufsflächenreduzierungen (Bestand zu Planvorhaben) Umsatzumverteilungen. Wie die vorliegende Auswirkungsanalyse belegt sind mit den vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auch keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten (vgl. Kapitel 6).

Im Zuge der Umsetzung und Anwendung des kommunalen Einzelhandelskonzepts ist sowohl der Aspekt der deutlichen Verkaufsflächenrücknahme in den zentrenrelevanten Randsortimentsbereichen (insgesamt) sowie die mit den vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen nicht einhergehenden städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungssituation als gewichtige Belange in die Abwägung einzustellen und auch mit dem Grundsatz zum Umfang zentrenrelevanter Randsortimente in großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben abzuwägen.

Einzustellen ist in die Abwägung auch der Umstand, dass mit der Umsetzung des Planvorhabens und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine deutliche Rücknahme der in den Sondergebieten 1, 2 und 3 des Bebauungsplanes Nr. SN 285 bauplanungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente erfolgt. Durch Realisierung des Planvorhabens werden somit die stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen Paderborns maßgeblich unterstützt.

Im Bereich des nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiments Möbel ist eine geringfügige Verkaufsflächenreduzierung geplant.

Eine Konformität des Planvorhabens hinsichtlich der Steuerungsgrundsatzes III des EHK Paderborn 2015 ist aufgrund des zentrenrelevanten Sortimentsumfanges von mehr als 10% an der Gesamtverkaufsfläche zunächst nicht gegeben. Allerdings ist die erhebliche Verkaufsflächenrücknahme in den zentrenrelevanten Randsortimentsbereichen insgesamt sowie die Rücknahme bauplanungsrechtlich genehmigter Verkaufsflächen zentrenrelevanter Verkaufsflächen am Sonderstandort im Zuge der Umsetzung des kommunalen Einzelhandelskonzepts als gewichtiger Belang in die Abwägung einzustellen und gegenüber dem vorgenannten Grundsatz abzuwägen.

Zu beachten ist zudem, dass mit den vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auch keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung der hinsichtlich des Steuerungsgrundsatzes III in die Abwägung einzustellenden Aspekte, entspricht das Planvorhaben der Intention des Einzelhandelskonzepts Paderborn 2015.

## 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet ist derzeit maßgeblich geprägt durch das bestehende Möbelhaus, das sich im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet. Das Möbelhaus verfügt nach Angaben des Betreibers über eine Gesamtverkaufsfläche von 42.998 qm. Nachfolgend sind die sortimentspezifischen Verkaufsflächen des Bestandes im Finke-Möbelhaus dargestellt:

Sortimente Kurzbezeichnung	Verkaufsfläche in qm
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	
Bettwaren (ohne Matratzen)	200
Heimtextilien / Gardinen	650
Elektrogroßgeräte*	180
Elektrokleingeräte**	
Glas / Porzellan / Keramik	3.260
Hausrat	
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel)***	
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1.010
Baby- und Kleinkindartikel****	0
Teppiche (ohne Teppichböden)	1.900
<b>Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	458
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	
Matratzen	
Leuchten/Lampen	1.092
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	34.248

Quelle: Angaben des Vorhabenträgers sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes SN 285

\* Die Sortiment Elektrogroßgeräte umfasst Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen) nicht aber Neue Medien/Unterhaltungselektronik.

\*\* Die Sortiment Elektrokleingeräte umfasst Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (nur: Einzelhandel mit Elektrogeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen) nicht aber Neue Medien/Unterhaltungselektronik.

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

\*\*\*\* Die Sortimentsgruppe Baby- und Kleinkindartikel enthält die Sortimente Kinderwagen, Kindersitze, Spielwaren, Kinderbekleidung, Drogeriewaren (Kinder). Diese fal-

len unter die Sortimentsgruppen der Paderborner Sortimentsliste: Kinderwagen, Kfz-Zubehör inkl. Motorrad-Zubehör und Motorradfunktionsbekleidung, Spielwaren, Bekleidung ohne Sportbekleidung inkl. Kürschnerwaren, Parfümerieartikel und Drogeriewaren und Kosmetika inkl. Wasch- und Putzmittel.

Der Haupteingang des Möbelhauses liegt im Süden und ist zur Paderborner Straße ausgerichtet. Die Warenanlieferung erfolgt von Norden. Die Kundenstellplätze liegen östlich und südlich des Hauptbaukörpers und können von der Paderborner Straße angefahren werden. Eine Anbindung an die westlich verlaufende Wilfried-Finke-Allee oder an den nördlichen Kreisverkehr besteht nicht. Die Stellplatzanlage ist mit Bäumen durchgrünt. Im Kreuzungsbereich Paderborner Straße / Wilfried-Finke-Allee befindet sich zudem ein erhaltenswerter Altbaubestand.

Im östlichen Plangebiet befinden sich zwei teilbefestigte Parkplätze für die Besucher der westlich angrenzenden „Benteler-Arena“, dem Fußballstadion des SC Paderborn 07 e.V..

Nördlich des bestehenden Betriebsgrundstücks liegen die Wilfried-Finke-Allee sowie landwirtschaftliche Nutzflächen auf denen die Errichtung eines Baumarktes geplant ist.

Östlich des Plangebietes befinden sich Gewerbeflächen und im Süden liegen Freiflächen, die für sportliche Zwecke genutzt werden. Geplant ist außerdem die Entwicklung eines Dienstleistungsparks, die Flächen sind im Bebauungsplan SN 263 entsprechend als Sondergebiet ausgewiesen. Südwestlich befinden sich Wohngebäude.

## **6. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Neuordnung des gesamten Betriebsgrundstücks vor. Das geplante Möbelhaus liegt weiterhin im westlichen Bereich des Grundstücks aber orientiert sich zukünftig mit seinem Eingang, der Stellplatzanlage und der Hauptzufahrt in Richtung Norden. Vorgesehen ist ein Anschluss an den bestehenden Kreisverkehr und ergänzende Zufahrten zur Wilfried-Finke-Allee im Norden und zur Paderborner Straße im Süden. Geplant ist zunächst die Errichtung von ca. 355 Stellplätzen nördlich des Möbelhauses und weiteren 230 optional im Westen und Süden. Das Grundstück wird zu den umliegenden Verkehrsflächen eingegrünt. Die Stellplatzanlage wird mit Bäumen bepflanzt, das Dach des Verkaufsgebäudes wird extensiv begrünt.

Das neue Möbelhaus soll über eine Verkaufsfläche von 39.576 qm verfügen. Die sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen sind unter Pkt. 7.1 dargestellt.

Im östlichen Bereich des Grundstücks soll ein Lager entstehen, um eine hohe Verfügbarkeit und sofortige Auslieferung der Waren sicherzustellen. Hier werden auch die An- und Abliefernorgänge abgewickelt. Östlich des Lagers werden Flächen für eine optionale Erweiterung gesichert.

### **6.1 Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse**

In der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse<sup>6</sup> wurde ermittelt, welche Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen aus dem Vorhaben resultieren. An-

---

<sup>6</sup> Stadt+Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Neuerrichtung eines Möbelmarktes in Paderborn, Standort „Finke“. Dortmund, Karlsruhe 14.08.2019

schließlich wurden die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen bewertet.

Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiments Möbel:

In Paderborn ergeben sich Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Möbel von nahezu bzw. geringfügig mehr als 10 % bezüglich einzelner strukturprägender systemähnlicher Anbieter an den Sonderstandorten Dören und Frankfurter Weg. Die systemähnlichen Anbieter profitieren unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation (Konzentration Möbelanbieter in Paderborn) bereits aktuell bzw. zukünftig auch weiterhin von Kopplungsbeziehungen mit dem systemähnlichen Wohnkaufhaus (Finke bzw. Planvorhaben) sowie von Kopplungsbeziehungen mit den in den Sondergebieten angesiedelten Fachmärkten. Unter weiterer Berücksichtigung der Höhe der Umsatzumverteilungen, die im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel deutlich unter 20 % liegen, sind keine Standortaufgaben der genannten systemähnlichen Anbieter oder weiterer strukturprägender Anbieter und somit auch keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

In Delbrück ergeben sich Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Möbel von etwas unter 10 % bezüglich eines strukturprägenden Anbieters (kleines Wohnkaufhaus). Das Mittelzentrum Delbrück übernimmt insbesondere Versorgungsfunktionen für die umliegenden überwiegend ländlich geprägten Grundzentren und Kommunen ohne zentralörtlichen Status. Das Delbrücker Wohnkaufhaus liegt im westlichen Stadtgebiet. Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber befinden sich in Lippstadt und Rietberg. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass diese deutlich kleiner als das Delbrücker Wohnkaufhaus sind und eine deutlich geringere Angebotsvielfalt aufweisen. Das Einzugsgebiet des Wohnkaufhauses wird dementsprechend im Westen vorrangig durch die nächstgelegenen Wohnkaufhäuser in Unna, Oelde und Gütersloh bzw. im Osten durch das Planvorhaben eingeschränkt.

Für die insbesondere westlich und südlich von Delbrück gelegenen Kommunen stellt das Wohnkaufhaus somit das nächstgelegene Wohnkaufhaus dar. Auch wenn das Delbrücker Wohnkaufhaus eine im Vergleich zum Planvorhaben geringere Dimensionierung bzw. eine dementsprechend geringere Angebotsvielfalt aufweist, ist unter Berücksichtigung der überwiegenden Orientierung auf die lokale bzw. im ländlich geprägten Umfeld Delbrücks wohnende Bevölkerung bzw. das nach Westen ausgedehnte Einzugsgebiet davon auszugehen, dass das Delbrücker Wohnkaufhaus nur in mittelbarer Konkurrenz zum Planvorhaben steht. Insgesamt ist unter Beachtung der Höhe der auf den strukturprägenden Möbelanbieter entfallenden Umsatzumverteilungen, die im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel unter 10 % liegen, eine Standortaufgabe nicht zu erwarten. In Delbrück sind daher keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

In allen weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes Möbel liegen die im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel auf die strukturprägenden Anbieter entfallenden Umsatzumverteilungen deutlich unterhalb von 10 %. Betriebsaufgaben und versorgungsstrukturellen Auswirkungen sind in den weiteren Kommunen daher nicht zu erwarten.

Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der untersuchungsrelevanten Randsortimente auf zentrale Versorgungsbereiche:

Für die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum Paderborn ergeben sich – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimentsbereichen

- GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf von max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 4 %,
- Haus-/Bett-/Tischwäsche von weniger als 0,1 Mio. Euro bzw. max. 5 % und
- Elektrokleingeräte/Elektrogroßgeräte von weniger als 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 %.

In den Sortimentsbereichen Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren, Leuchten/Lampen sowie im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel ergeben sich keine vorhabenbedingten empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen.

Da sich die Umsatzumverteilungen in drei Sortimentsbereichen jeweils auf eine Vielzahl von Bestandsbetrieben bzw. überwiegend auf Randsortimentsverkaufsflächen verteilen, sind anhand der monetären wie auch prozentualen Höhe der Umsatzumverteilungswerte in den aufgeführten Sortimentsbereichen vorhabenbedingte Betriebsaufgaben für den ZVB Innenstadtzentrum Paderborn auszuschließen. Für betroffene Fachgeschäfte in den drei Sortimentsbereichen – die nur jeweils einen Teil der betroffenen Sortimentsbereiche stellen – bestehen zudem Möglichkeiten sich durch Spezialisierung, veränderte Sortimentsausrichtung und ein angepasstes Betriebskonzept auf die veränderte Wettbewerbskonstellation einzustellen. Strukturprägende Betriebe des ZVB sind nur marginal in Randsortimentsbereichen betroffen, so dass keine Betriebsaufgaben von diesen zu erwarten sind.

Angesichts der differenzierten Bestandsstrukturen des ZVB Innenstadtzentrum Paderborn sowie der über den Einzelhandel hinausgehenden Bedeutung des ZVB als Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort (Stadtzentrum) werden sich durch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben.

Für die ZVB STZ Elsen und STZ Schloß Neuhaus ergeben sich – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel sowie in allen untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimentsbereichen Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die vorgenannten weiteren zentralen Versorgungsbereiche Paderborns in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

#### Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen für weitere zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum Randsortimente

Auswirkungen auf die weiteren, außerhalb des Paderborner Stadtgebiets gelegenen ZVB für die ZVB IZ Bad Driburg, IZ Bad Lippspringe, IZ Büren, IZ Delbrück, IZ Geseke, IZ Hövelhof, IZ Horn- Bad Meinberg, NZ Horn- Bad Meinberg, IZ Salzkotten, STZ Holte und STZ Stukenbrock ergeben sich – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel sowie in allen untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimentsbereichen Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die vorgenannten zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums Randsortimente in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

## **7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

## 7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der o.g. Zielsetzung dient das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Möbeleinzelhandelsbetrieb“ der Unterbringung eines großflächigen Möbeleinzelhandelsbetriebs in Form eines Möbelhauses.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Möbeleinzelhandelsbetrieb“ ist ein Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von max. 39.576 qm mit folgenden Sortimenten und sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

Sortimente Kurzbezeichnung	Zulässige Verkaufsfläche in qm
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	
Bettwaren (ohne Matratzen)	353
Heimtextilien / Gardinen	643
Elektrogroßgeräte*	505
Elektrokleingeräte**	
Glas / Porzellan / Keramik	2.885
Hausrat	
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel)***	
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	732
Baby- und Kleinkindartikel****	201
Teppiche (ohne Teppichböden)	677
<b>Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	201
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	
Matratzen	
Leuchten/Lampen	1.085
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	32.294

\* Die Sortiment Elektrogroßgeräte umfasst Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen) nicht aber Neue Medien/Unterhaltungselektronik.

\*\* Die Sortiment Elektrokleingeräte umfasst Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (nur: Einzelhandel mit Elektrogeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen) nicht aber Neue Medien/Unterhaltungselektronik.

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

\*\*\*\* Die Sortimentsgruppe Baby- und Kleinkindartikel enthält die Sortimente Kinderwagen, Kindersitze, Spielwaren, Kinderbekleidung, Drogeriewaren (Kinder). Diese fallen unter die Sortimentsgruppen der Paderborner Sortimentsliste: Kinderwagen, Kfz-Zubehör inkl. Motorrad-Zubehör und Motorradfunktionsbekleidung, Spielwaren, Bekleidung ohne Sportbekleidung inkl. Kürschnerwaren, Parfümerieartikel und Drogeriewaren und Kosmetika inkl. Wasch- und Putzmittel.

Die o.g. Verkaufsflächenobergrenzen entsprechen dem Flächenprogramm des geplanten Möbelhauses.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Möbele Einzelhandelsbetrieb“ sind außerdem dem Möbelhaus funktional zugeordnete Büro-, Lager- und Versandnutzungen sowie dem Möbelhaus funktional zugeordnete Gastronomienutzungen zulässig. Im östlichen Bereich soll das geplante Lager inkl. potentieller Erweiterungsflächen entstehen, um eine hohe Verfügbarkeit und sofortige Auslieferung der Waren sicherzustellen

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Baukörperhöhen**

Die höchstzulässigen Baukörperhöhen sind in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN festgesetzt. Die Baukörperhöhen orientieren sich an der vorliegenden Planung. Die maximal zulässige Baukörperhöhe beträgt demnach 130,0 m ü. NHN. Das entspricht einer Höhe von 20,5 m über der gemittelten Geländehöhe von 109,5 m ü. NHN. Dabei geben die Festsetzungen einen gewissen Spielraum von 0,5 – 1,5 m für eventuelle Anpassungen der Planung.

Im nordwestlichen Plangebiet südlich des Kreisverkehrs ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von ca. 29 m über der gemittelten Geländehöhe geplant. So soll die Sichtbarkeit des Möbelhauses von den umliegenden Verkehrswegen gewährleistet und die Auffindbarkeit erleichtert werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des beschriebenen Pylons zu schaffen, wird festgesetzt, dass ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für Nebenanlagen in Form eines Werbepylons bis zu einer Höhe von 136,0 m über NHN zugelassen werden kann.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Technikzentrale, Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 4 m zugelassen werden, sofern diese Bauteile mindestens 4 m von der Außenwand des Gebäudes zurücktreten, um so einer Beeinträchtigung des öffentlichen Raums vorzubeugen. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

Die zulässige Grundflächenzahl wird im sonstigen Sondergebiet wie bisher mit 1,0 festgesetzt. Zwar wird das Betriebsgrundstück nicht vollständig versiegelt, zukünftig unversiegelte Flächen auf dem Betriebsgrundstück werden jedoch zum Großteil als „private Grünflächen“ festgesetzt und sind somit nicht bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen. Aufgrund der getroffenen Grünfestsetzungen, die die grüngestalterischen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes übersteigen, ist folglich mit Umsetzung des Planvorhabens nicht von einem verbleibenden Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen.

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

## 7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem Vorhabenlayout des großflächigen Betriebs wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen umfassen die geplanten Gebäude. Die Festsetzungen berücksichtigen geringfügige Spielräume für ggf. erforderliche Anpassungen im Rahmen der Umsetzung.

Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen in Form eines Werbepylons auf die hierfür festgesetzte Fläche im Nordwesten des Plangebietes beschränkt.

#### **7.4 Gestaltungsvorgaben / Werbeanlagen**

Entsprechend der umgebenden Bebauungsstrukturen und der vorliegenden Planung wird als Dachform das Flachdach mit einer Neigung von bis zu 5° festgesetzt. Die Regelungen gewährleisten eine einheitliche Dachlandschaft für den gewerblich geprägten Standort.

Um einer Schädigung des Stadtbildes durch ein Übermaß an Werbeanlagen entgegen zu wirken, werden entsprechende gestalterische Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Größe und Ausladungen  
Die Summe der Fläche aller fassadenbegleitenden Werbeanlagen darf 1/4 der jeweiligen Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- Beleuchtung  
Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.
- Anbringungsort  
Oberhalb des Gebäudeabschlusses sind Werbeanlagen an Gebäuden unzulässig.
- Werbepylon  
Im Plangebiet ist maximal ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 136,0 m über NHN zulässig.

### **8. Erschließung**

#### **8.1 Anbindung an das Straßennetz**

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Bundesstraße 1 im Norden und die Autobahn BAB 33. Die Autobahnanschlussstelle „Paderborn Elsen“ befindet sich ca. 500 m nordwestlich des Plangebietes.

Im Rahmen der durchgeführten Verkehrsuntersuchung<sup>7</sup> wurde die Machbarkeit des Vorhabens geprüft und ein leistungsfähiges Erschließungskonzept entwickelt. Auf Basis einer Verkehrszählung an zwei Knotenpunkten sowie vorhandener, aktueller Verkehrsstärken wurde die Analysesituation aufbereitet. Anhand der vorgesehenen Nutzungen wird die künftige Verkehrserzeugung ermittelt. Da sich die Verkaufsfläche von 43.000 qm auf 39.576 qm reduzieren wird, ist trotz der Attraktivitätssteigerung mit einem vergleichbaren, in der Tendenz geringeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Somit wurden die heutigen Verkehre als Grundlage angesetzt. Aus der Überlagerung dieser Verkehre und der künftig zu erwartenden Verände-

---

<sup>7</sup> SHP Ingenieure: Paderborn – Errichtung eines Möbelhauses an der Stadionallee. Hannover 05.06.2019

rungen (Almepark-Nord, Bau- und Gartenmarkt) werden Prognoseverkehrsstärken abgeleitet. In separaten Szenarien wird darüber hinaus die Vollauslastung im Stadionbetrieb geprüft. Auf der Grundlage der Prognoseverkehrsstärken wird die Verkehrsqualität für die umliegenden Knotenpunkte ermittelt. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung zeigt auf, dass die Knotenpunkte, das zu erwartende Verkehrsaufkommen in beiden Szenarien mit entsprechenden Signalprogrammen leistungsfähig abwickeln können.

Die äußere Erschließung ist über die Wilfried-Finke-Allee geplant. Hier werden zwei Anbindungen vorgesehen: eine Anbindung als fünfter Arm im Kreisverkehr Wilfried-Finke-Allee/Im Quinhagen und eine weitere Anbindung etwa in der Mitte der Wilfried-Finke-Allee zwischen Kreisverkehr und der Einmündung der Straße Stedener Feld. Letztere Anbindung stellt auch die Lkw-Anbindung für das Lager dar.

Durch die Anpassung der Wilfried-Finke-Allee (südwestlicher Knotenpunktarm) lässt sich der fünfte Knotenpunktarm auch mit Fahrbahnteiler einrichten. Zur Veranschaulichung des Verkehrsflusses am fünfarmigen Kreisverkehr wurde eine mikroskopische Simulation durchgeführt. Die Visualisierung des Verkehrsablaufs am fünfarmigen Knotenpunkt zeigt, dass eine Anbindung der Parkplatzzufahrt an den Kreisverkehr möglich ist. Im weiteren Verfahren erfolgt die Ausbauplanung.

Der Parkplatz, der überwiegend nördlich des Einrichtungshauses liegt, wird entsprechend von Norden kammartig erschlossen. Westlich und südlich des Gebäudes werden weitere Stellplätze erschlossen, die wegen ihrer größeren Entfernung zum Haupteingang auf der Nordseite voraussichtlich vorrangig von Beschäftigten genutzt werden.

Die Anbindung an die Paderborner Straße stellt die Feuerwehrezufahrt dar. Für den normalen Kundenverkehr soll die Anbindung an die Paderborner Straße ausschließlich während des Spielbetriebs des benachbarten Stadions genutzt werden, wenn die Anbindung an die Wilfried-Finke-Allee wegen verkehrslenkender Maßnahmen für den Stadionverkehr nicht möglich oder eingeschränkt ist. Die Anbindung an die Paderborner Straße ist mit einer Breite von 7,00 m vorgesehen. Diese Breite genügt als Pkw-Anbindung und ist für diese auch im Begegnungsfall befahrbar. Bei einem Feuerwehreinsatz kann die Anbindung exklusiv für die Feuerwehr genutzt werden, so dass diese ohne Begegnungsfall auch für Lkw problemlos befahrbar ist. Die Anbindung ist wie die heutige Anbindung des Finke-Einrichtungshauses vorfahrtgeregelt mit einem Linksabbiegestreifen vorgesehen. Hierfür wird die heute vorhandene Sperrfläche zwischen dem heutigen Linksabbiegestreifen zum Finke-Einrichtungshaus und dem Linksabbiegestreifen in die Straße Almeaue am Knotenpunkt Paderborner Straße/Almeaue/ Wilfried-Finke-Allee genutzt. Der Linksabbiegestreifen zum heutigen Einrichtungshaus würde dann entsprechend Sperrfläche werden. Der Linksabbiegestreifen ist entsprechend der Lage außerorts nach den RAL zu entwerfen. Bei beidseitiger Verziehung ist die Länge der Verziehung mit 50 m vorzusehen. Die Verzögerungsstrecke ist mit 20 m einzuplanen und die Aufstellstrecke mit weiteren 20 m. Insgesamt wird entsprechend eine Länge von 90 m benötigt. Der Abstand zum Beginn des Linksabbiegestreifens in die Straße Almeaue beginnt ca. 100 m entfernt, so dass die richtliniengerechte Anlage des Linksabbiegestreifens möglich ist.

Die geplanten Ein- und Ausfahrten werden in der Planzeichnung festgesetzt. Für alle weiteren Übergänge zu Verkehrsflächen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs zu vermeiden.

Die Verkehrsflächen der Wilfried-Finke-Allee, der Paderborner Straße sowie der Straße Stedener Feld werden innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend als „Straßenverkehrsflä-

chen“ festgesetzt. Vorhandenes oder geplantes Straßenbegleitgrün wird als „begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche“ nachrichtlich dargestellt.

Das Plangebiet ist über die entlang der umliegenden Straßen verlaufenden Gehwege fußläufig erreichbar.

## **8.2 Ruhender Verkehr**

Es liegen aktuelle Verkehrszählungen für den Bereich der Zufahrt des bestehenden Möbelhauses vor (Februar 2019). Zudem kann auf Verkehrsgutachten aus den vergangenen Jahren zurückgegriffen werden. Hieraus lassen sich sowohl die Verkehrsbewegungen an einem Samstag als auch an einem Donnerstag entnehmen. Auf Grundlage dieser Daten kann abgeleitet werden, wie hoch das Verkehrsaufkommen nach Neubau des Möbelhauses etwa sein wird. Da sich die Verkaufsfläche von 42.998 qm auf 39.576 qm reduzieren wird, ist mit einem vergleichbaren, in der Tendenz geringeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Verkehrszählungen zeigen, dass samstags mit einem Tagesverkehrsaufkommen von 4.196 Kfz/24h gerechnet werden kann. In der Spitzenstunde (15:00 – 16:00 Uhr) liegt das Verkehrsaufkommen bei 575 Kfz/h. Daraus ergibt sich samstags ein maximaler Stellplatzbedarf von 367 Stellplätzen. Werktags (montags bis freitags) wurde ein Verkehrsaufkommen von 1.998 Kfz/24h ermittelt. Das Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde liegt bei 304 Kfz/h. Daraus ergibt sich ein für Werkstage maximaler Stellplatzbedarf von 195 Stellplätzen. Maßgebend ist damit der Stellplatzbedarf samstags von 367 Stellplätzen. Geplant ist zunächst die Errichtung von ca. 355 Stellplätzen nördlich des Möbelhauses und weiteren 230 optional im Westen und Süden.

Auf dem Grundstück des geplanten Einrichtungshauses liegen heute die Parkplätze P3 und P4 des Stadions, die nominell eine Kapazität von 379 Stellplätzen bieten. Diese Stellplätze sollen zukünftig entfallen. Bereits in vorangegangenen Untersuchungen wurde betrachtet, ob und wie die Stellplätze der Parkplätze P2 - P6 an anderer Stelle bereitgestellt werden können. In einem Gutachtenentwurf wird von der Situation ausgegangen, dass als Stadionparkplätze nur der Parkplatz P0/P1 direkt am Stadion (ggf. um einige Stellplätze ergänzt) sowie ein P+R-Platz zur Verfügung stehen. Im Gutachten wird gezeigt, dass auch in den Zeiträumen der An- und Abreise zu Fußballspielen verträgliche Verkehrsqualitäten auftreten. Dabei wird die Qualitätsstufe E für diese Sondersituation als ausreichend angesehen. Eine Beibehaltung der Parkplätze P3 und P4 bzw. deren Wiederherstellung auf dem Grundstück wäre zudem kontraproduktiv, da die Verkehrslenkung der Stadionverkehre wesentlich komplexer würde. Zudem sind die Anreiseströme so stark, dass der vergleichsweise kleine Parkplatzbereich P3/P4 bereits nach wenigen Minuten gefüllt wäre und sehr schnell mit der Verkehrslenkung reagiert werden müsste.

## **8.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch die an der Paderborner Straße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen sind die Haltestelle „Stedener Feld“ und „Arena/Almeaue“.

Dort verkehren die Linien 6 zwischen Sande und Auf der Lieth und 68 zwischen Sande und Schöne Aussicht während der Taktzeiten im 15-Minuten-Verkehr.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird durch die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

### **9.2 Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers kann durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ist in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die Anschlusspunkte hierfür befinden sich nordwestlich am Kreisverkehr. Die Einleitung von Regenwasser in den städtischen Regenwasserkanal ist auf maximal 500 l/s begrenzt.

Ein Teil des Niederschlagswassers soll durch eine extensive Dachflächenbegrünung des Möbelhauses zurückgehalten werden.

Abschließend erfolgt die Abstimmung der Entwässerungsplanung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und im Zustimmungsverfahren des Stadtentwässerungsbetriebes (STEB).

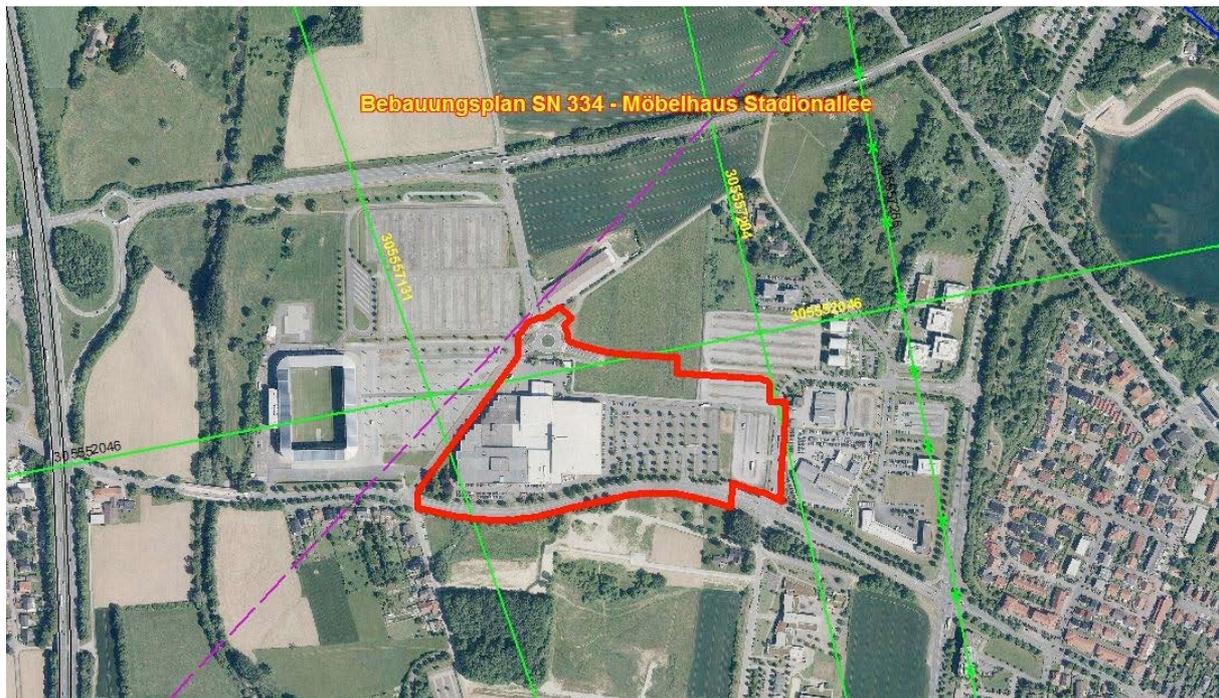
### **9.3 Abfallentsorgung**

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

### **9.4 Richtfunk**

Das Plangebiet wird von drei bestehenden Richtfunktrassen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG tangiert. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 305557131 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 68 m und 108 m über Grund. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 305552046 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 20 m und 60 m über Grund. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 305557204 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 32 m und 62 m über Grund.

Um mögliche Interferenzen zu vermeiden, sind bauliche und sonstige Anlagen im Bereich des jeweiligen Schutzkorridors mit Ausnahme des Hauptbaukörper mit den Richtfunkbetreibern abzustimmen.



Verlauf der Richtfunktrassen (Stand: Mai 2019)

## 10. Immissionsschutz

Im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens<sup>8</sup> wurde überprüft, ob durch die Betriebsvorgänge im Plangebiet zukünftig die Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die Anforderungen der TA Lärm an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden können.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich südwestlich des Plangebietes an der Paderborner Straße westlich des Kreuzungspunktes mit der Wilfried-Finke-Allee und der Straße Almeaue. Nach den Angaben des geltenden Flächennutzungsplanes liegen die Wohnhäuser im Außenbereich. Weitere Wohnnutzungen im Außenbereich befinden sich südöstlich und nordöstlich des Plangebietes. Für diese Wohnnutzungen im Außenbereich werden die Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets mit 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht angesetzt. Für alle weiteren Nutzungen im Umfeld sind die Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebietes von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht anzusetzen.

Die wesentlichen Schallemissionen im Plangebiet ergeben sich aus Parkplatzgeräuschen, Geräuschen von Lkw (Fahrvorgänge, Leerlauf- und Rangiervorgänge, Be- und Entladen) sowie Geräuschquellen von im Freien betriebenen technischen Anlagen.

Das Vorhaben sieht die Entwicklung eines Einrichtungshauses an der Stelle vor, an welcher derzeit ein Einrichtungshaus ähnlicher Größenordnung schon im Bestand vorhanden ist. Demzufolge sind Verkehrsentwicklungen, wie sie mit einer Neuansiedlung eines derartigen Vorhabens zu erwarten sind, nicht gegeben, da die mit dem Vorhaben zusammenhängenden Verkehrsbewegungen ebenfalls im Bestand schon vorhanden sind. Eine deutliche Steige-

<sup>8</sup> Uppenkamp und Partner (09.09.2019): Immissionsschutz-Gutachten. Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung Nr. SN 334 für die Errichtung eines Einrichtungshauses mit Lagerhalle an der Wilfried-Finke-Allee (ehem. Stadionallee) in Paderborn. Ahaus.

zung des Verkehrsaufkommens und somit auch der Geräuschimmissionen im Umfeld ist nicht zu erwarten.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. die gleichgesetzten Orientierungswerte nach DIN 18005 deutlich unterschritten werden. Die Unterschreitungen betragen tagsüber mindestens 12 dB. In der ungünstigsten vollen Nachtstunde werden die zulässigen Immissionsrichtwerte ebenfalls unterschritten. Die Unterschreitungen betragen nachts mindestens 10 dB. Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten den zulässigen Immissionsrichtwert an den untersuchten Immissionsorten um deutlich mehr als 6 dB. Nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm ist das Vorhaben als irrelevant zu bezeichnen, die Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung ist nach den Vorgaben der TA Lärm nicht erforderlich. Auf die detaillierte Ermittlung der Geräuschvorbelastung wird im Rahmen dieser Ausarbeitung verzichtet. Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Schalldruckpegelspitzen werden an den untersuchten Immissionsorten ebenfalls deutlich unterschritten.

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum kann festgestellt werden, dass die Errichtung des neu geplanten Möbelhauses mit Lager keine Zusatzverkehre erzeugt, die die gemäß TA Lärm 7.4 kumulativ geltenden Bedingungen für die Erforderlichkeit einer Geräuschminderung durch organisatorische Maßnahmen erfüllt.

Durch die Entwicklung des Einrichtungshauses mit angeschlossenem Lager werden an keinem umliegenden Wohnhaus Geräuschimmissionen erzeugt, welche nach der TA Lärm als relevant zu bezeichnen sind. Aus schalltechnischer Sicht ist das Vorhaben umsetzbar.

## **11. Altlasten / Kampfmittel / (Boden-)Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Unteren Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Das Vorkommen von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Im Geltungsbereich befindet sich ein vermutetes Bodendenkmal (DKZ4218,0030:001).

Damit keine archäologischen Befunde des vermuteten Bodendenkmals (DKZ4218,0030:001) unbeobachtet zerstört werden sind folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- Sämtliche Bodeneingriffe erfolgen ausschließlich in Anwesenheit eines Archäologen. Deshalb sind die Abbrucharbeiten unterhalb des heutigen Fußbodenhorizontes durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten, die vom Bauherrn/Veranlasser zu beauftragen ist
- Anschließend unternimmt die archäologische Grabungsfirma die Dokumentation der archäologischen Befunde und gegebenenfalls die erforderliche Fundbergung bis zur Sohle der beantragten Bodeneingriffe.

Mit der Durchführung von Suchschnitten wurde gem. Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Stadtarchäologie bereits begonnen.

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](mailto: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.

## **12. Natur und Landschaft / Freiraum**

### **12.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Das Plangebiet ist durch das bestehende Gebäude sowie die Parkplatzanlage großflächig versiegelt. Die Grünstrukturen werden im Wesentlichen aus kleinflächigen und gärtnerisch gestalteten Pflanzflächen und Baumpflanzungen nördlich der Paderborner Straße sowie im Eckbereich zur Wilfried-Finke-Allee gebildet.

Der Großteil der bestehenden Grünflächen wird planungsrechtlich als private Grünflächen bzw. als begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche festgesetzt. Die ca. 50 vorhandenen Bäume im südlichen Plangebiet wurden entsprechend eingemessen und als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die im nördlichen Plangebiet dargestellten Bäume sind als Empfehlung für die Erhaltung bzw. Anpflanzung zu verstehen, um eventuell erforderliche Anpassungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen zu ermöglichen.

Entlang der Straße Stedener Feld wird entsprechend der vorliegenden Planung eine private Grünfläche mit Bindung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Nahezu das gesamte Plangebiet wird in den Randbereichen bzw. im Übergang zu bestehenden Straßenverkehrsflächen durch die Festsetzung von „Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ bzw. durch „Flächen mit Erhaltungsbindung“ eingegrünt.

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Zur Durchgrünung der Stellplatzflächen wird festgesetzt, dass auf privaten Stellplatzflächen je angefangene 8 Stellplätze mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Es eignen sich beispielsweise folgende Arten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Spitzahorn	Acer platanoides
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Hainbuche	Carpinus betulus
Ahornblättrige Platane	Platanus x hispanica
Schmalblättriger Ahorn	Acer opalus

Die Dachflächen sind mit einem Anteil von mind. 30% mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Vorgesehen ist die Begrünung des Verkaufsgebäudes.

## 12.2 Eingriffsregelung

Zur Darstellung, inwieweit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 334 „Möbelhaus Stadionallee“ ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 ff BNatSchG verbunden ist, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist, wird eine verbal-argumentative Gegenüberstellung der Festsetzungen des Bebauungsplanes SN 285 mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes vorgenommen. Soweit der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes über die Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes SN 285 hinausgeht, erfolgt eine Beurteilung anhand angrenzender Bebauungspläne. Dies betrifft den innerhalb des Plangebietes befindlichen Kreisverkehr, der sich im Bereich des Bebauungsplanes SN 260 A, 1. Änderung befindet.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ist von einer Entfernung von Bäumen im derzeitigen Stellplatzbereich auszugehen. Darüber hinaus sind durch die beabsichtigte Erschließung des Plangebietes aus nördlicher Richtung im Bereich des bestehenden Kreisverkehrs voraussichtlich 5 festgesetzte (junge) Einzelbäume betroffen. Die hierdurch entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden jedoch durch die erneute Anpflanzung von Gehölzen in den zukünftigen Stellplatzbereichen kompensiert. Darüber hinaus wird die mit älteren Bäumen bestandene Fläche im Südwesten des Plangebietes gegenüber den bislang getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes SN 285 planungsrechtlich vergrößert. Hierin stehende Einzelbäume werden - genauso wie die Baumreihe entlang der Paderborner Straße - ebenfalls planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich trifft der vorliegende Bebauungsplan für die Randbereiche des Plangebietes eine überlagernde Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit einem Pflanzgebot, so dass zukünftig von einer entsprechenden Durchgrünung der Randbereiche auszugehen ist. Mit der zusätzlich vorgesehenen Begrünung von Dachflächen - bei unveränderter Grundflächenzahl (1,0) - wird der Versiegelungsgrad im Bereich der Sondergebietsfläche im Vergleich zu den bisher getroffenen Festsetzungen insgesamt reduziert.

Aufgrund der nunmehr getroffenen Grünfestsetzungen, die die grüngestalterischen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes übersteigen, ist folglich mit Umsetzung des Planvorhabens nicht von einem verbleibenden Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen.

### 12.3 Biotop- und Artenschutz / artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>9</sup> ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren. In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage, d.h. anhand bereits vorliegender Informationen sowie einer im Februar 2019 durchgeführten Bestandserfassung erstellt (Stufe I). Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern erforderlich und auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet ist derzeit durch den bestehenden Gebäudekomplex des Möbelhauses sowie die umliegenden großflächigen Parkplatzanlagen gekennzeichnet. Die einzigen Grünstrukturen werden aus gärtnerisch gestalteten Pflanzflächen und Baumpflanzungen sowie der im Südwesten befindlichen Grünanlage im Eckbereich Paderborner Straße/ Wilfried-Finke-Allee gebildet. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes - nördlich der Paderborner Straße – stockt eine Baumreihe.

Die städtischen Grünstrukturen sind durch die bestehenden intensiven Nutzungen durch Kunden- und Anlieferungsverkehre sowie den Straßenverkehr auf der Paderborner Straße deutlich vorbelastet.

- **Potentielles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet, Messtischblatt 4218 (Quadrant 3) 23 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumkategorien (Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude) 3 Fledermaus- und 20 Vogelarten (Tab. 1).

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes SN 285 „Einzelhandelsstandort Paderborner Straße“ wurde eine Artenschutzprüfung<sup>10</sup> (Stufe I) erstellt. Konkreter Prüfgegenstand war eine zum damaligen Zeitpunkt beabsichtigte Erweiterung des Möbelhauses. Von dem Eingriff betroffen waren einige Laubbäume, die durch das Büro Echlot GbR auf das Vorkommen potentieller Fledermausquartiere untersucht wurden. Im Ergebnis waren drei Linden, eine Robinie und eine Blutbuche als potentielles Tagesversteck für Fledermäuse anzusehen.

---

<sup>9</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (Hrsg.): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen. Düsseldorf 2010

<sup>10</sup> Hellmann + Kunze reichshof Umweltplanung und Städtebau (10.02.2012): Artenschutzprüfung Stufe I (ASP) gem. § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan Nr. SN 285 „Einzelhandelsstandort Paderborner Straße“ der Stadt Paderborn. Reichshof.

Auch ein potentielles Überwinterungsquartier konnte nicht gänzlich ausgeschlossen werden<sup>11</sup>.

Inwieweit das Gebäude eine Funktion für Fledermäuse übernimmt, sollte ggf. im Zuge nachfolgender Bauarbeiten durch einen Fledermausgutachter geprüft werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde auf eine Untersuchung der Gebäude jedoch verzichtet, da ein Verlust von Wochenstuben oder Winterquartieren als unwahrscheinlich beurteilt wurde. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden Vermeidungsmaßnahmen erstellt und in der Artenschutzprüfung (vgl. Hellmann + Kunze Reichshof Umweltplanung und Städtebau, 2012) abschließend benannt. Es sollten u.a. Ersatzquartiere für Fledermäuse an der Außenfassade des Möbelhauses angebracht werden.

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Landschaftsinformationssammlung<sup>12</sup> für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld nicht vor. Potentielle Vorkommen sind westlich der Benteler-Arena im Bereich des Fließgewässers „Alme“ in einer Entfernung von rund 300 m (Biotopkatasterfläche „Almeaue zwischen Schloss Neuhaus und Almehof am westlichen Rand“, BK-4218-025) denkbar. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist daraus nicht abzuleiten.

---

<sup>11</sup> Vgl. Echlot GbR (14.12.2011): Ergebnisbericht Baumkontrolle hinsichtlich des Quartierpotenzials im Bereich des Möbelhauses Finke in Paderborn. Münster.

<sup>12</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/>. Abgerufen: Februar 2019.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4218, Stand: Februar 2019. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, unbek. = unbekannt. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes: - = Vorkommen unwahrscheinlich, + = Vorkommen potentiell denkbar.

Art	Status	Erhaltungszustand	Potential-	Gärten	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (KON/ATL)	Analyse		
<b>Säugetiere</b>					
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	N	G-	+	Na FoRu!
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	N	G	+	Na (Ru)
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	+	Na FoRu!
<b>Vögel</b>					
		B			
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	G/G-	-	Na
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	-	Na
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	B	G	-	(Na)
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	U	-	Na
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	B	unbek.	-	(FoRu), (Na)
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-	-	(Na)
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U	-	Na FoRu!
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	G/U	-	Na
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	-	Na FoRu!
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U-/U	-	Na FoRu!
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	U/G	-	FoRu
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	B	U-	-	(FoRu)
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	-	Na FoRu
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu FoRu
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	B	unbek.	-	FoRu!, Na
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	B	U-/S	-	(Na)
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	-	Na FoRu!
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	unbek.	-	Na FoRu
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	-	Na FoRu!

Unter Berücksichtigung der erfolgten Bestandserfassung wird nachfolgend eine artenschutzfachliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG geprüft. Planungsrelevante Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden (vgl. Tab. 1), weil die spezifischen Lebensraumansprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner näheren Betrachtung.

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

Das potentiell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung sowie der Vorbelastungen durch die bestehenden intensiven Nutzungen eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden. Zudem sind - auch bei einem potentiellen Vorkommen von planungsrelevanten Arten - unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht immer artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, sofern z.B. die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist.

In Bezug auf **Säugetiere** (hier: Zwerg-, Breitflügelfledermaus, Abendsegler) ist ein Vorkommen in Form von Einzelquartieren in dem bestehenden Gebäudekomplex bzw. den Bäumen im Eckbereich Paderborner Straße/ Wilfried-Finke-Allee nicht vollständig auszuschließen. Darüber hinaus stellen auch die angebrachten Ersatzquartiere (vgl. Hellmann + Kunze reichshof Umweltplanung und Städtebau, 2012) potentielle Lebensräume dar. Konkrete Hinweise auf Vorkommen, z.B. durch Einflug-, Kot-, Fraßspuren konnten gem. erfolgter Bestandserfassung (Febr. 2019) jedoch nicht festgestellt werden. Bedeutende Strukturen, die auf eine besondere Eignung als Lebensraum schließen lassen, liegen nicht vor. Relevante Leitstrukturen sind nicht vorhanden, zumal die entlang der Paderborner Straße bestehende Baumreihe zahlreiche Unterbrechungen durch Einfahrten aufweist und planungsrechtlich gesichert wird.

Im Sinne einer Worst-Case-Annahme sind jedoch im Fall von zukünftigen Abbrucharbeiten artenschutzrechtliche Konflikte gegenüber Gebäudefledermäusen durch eine fachgutachterliche Begleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuschließen. Nach derzeitigem Kenntnisstand können Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG im Rahmen der dann erforderlichen Abbruchgenehmigung vermieden bzw. sachgerecht gelöst werden.

Hinsichtlich der **Avifauna** sind bei den bestehenden Grün- und Gebäudestrukturen keine geeigneten Lebensräume für die gemäß Messtischblattabfrage potentiell vorkommenden Arten anzunehmen (vgl. Tab. 1). Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht zu prognostizieren. Die im Südwesten befindliche Grünanlage im Eckbereich Paderborner Straße/ Wilfried-Finke-Allee wird zudem planungsrechtlich gesichert, so dass eine Entfernung von Gehölzen und damit etwaige Verbotstatbestände - insbesondere das Tötungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 1 - ohnehin ausgeschlossen werden können. Insgesamt sind erhebliche Störungen gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG mit Auswirkungen auf lokale Populationen potentiell betroffener Arten bei dem Vorhaben nicht zu prognostizieren. Eine tatbestandsgemäße Entnahme/ Zerstörung bzw. Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG und damit eine Entwertung eines potentiellen Lebensraumes kann in vorliegendem Fall ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion gem. § 44 (5) BNatSchG ist durch die gleichwertigen Strukturen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang sichergestellt.

Im Rahmen der erfolgten Bestandserfassung wurden Hinweise auf Vorkommen europäischer Vogelarten (Taubennest) im Osten des Plangebietes festgestellt. Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht alle Grünstrukturen planungsrechtlich festgesetzt werden, ist im Sinne des allgemeinen Artenschutzes (europäische Vogelarten) eine Entfernung von Gehölzen nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30. 09.) eines jeden Jahres durchzuführen.

- **Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen**

Im Fall von zukünftigen Abrissarbeiten ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Gebäudefledermäusen im Zuge der dann erforderlichen Abbruchgenehmigung durch einen Fachgutachter und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu vermeiden. Eine Entfernung nicht festgesetzter Gehölze ist zum Schutz europäischer Vogelarten (Gebüschbrüter) grundsätzlich nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. - 30.09.) durchzuführen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gegen § 44 (1) BNatSchG vorbereitet werden.

#### **12.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

#### **12.5 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

#### **12.6 Belange des Klimaschutzes**

Durch die Planung erfolgt die langfristige Sicherung eines bestehenden Betriebsstandortes. Damit ist die Nutzung bereits deutlich anthropogen vorbelasteter Flächen verbunden. Eine weitere Überplanung von Freiflächen bzw. bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich wird damit vermieden. Aufgrund der integrierten Lage können Verkehrsbewegungen durch den Kundenverkehr weitgehend minimiert werden sowie auf eine bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden.

Zukünftige Gebäude werden entsprechend den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung errichtet. Damit wird der Primärenergiebedarf gegenüber dem derzeitigen Zustand gesenkt.

### **13. Flächenbilanzierung**

Gesamtfläche	9,44 ha	-	100 %
davon:			
Sonstiges Sondergebiet	6,60 ha	-	70,0 %
Straßenverkehrsfläche	2,22 ha	-	23,5 %
Private Grünfläche	0,62 ha	-	6,5 %

### **14. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. SN 334 „Möbelhaus Stadionallee“ umfasst die Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Dem Bebauungsplan Nr. SN 334 „Möbelhaus Stadionallee“ ist eine Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt. Diese umfasst auch den Umweltbericht nach § 2a BauGB als separates Dokument und Teil der Begründung.

### **15. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

## II. UMWELTBERICHT

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

Aufgestellt:  
Paderborn September 2019

Stadtplanungsamt  
i. A.

WoltersPartner

---

---

Quellen:

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn  
-Endbericht-  
Stadt + Handel  
Hörder Hafestraße 11  
44147 Dortmund  
Oktober 2015

Immissionsschutz-Gutachten. Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung Nr. SN 334 für die Errichtung eines Einrichtungshauses mit Lagerhalle an der Wilfried-Finke-Allee (ehem. Stadionallee) in Paderborn.  
Uppenkamp + Partner GmbH  
Kapellenweg 8  
48683 Ahaus  
September 2019

Verkehrsgutachten für ein Möbelhaus an der Stadionallee.  
SHP Ingenieure  
Plaza de Rosalia 1  
30449 Hannover  
Juni 2019

Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Neuerrichtung eines Möbelmarktes in Paderborn, Standort „Finke“.  
Stadt + Handel  
Hörder Hafestraße 11  
44147 Dortmund  
August 2019

## Anlage:

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

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

<sup>28</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>29</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kinderwagen <sup>30</sup>
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen
	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (hieraus nur Einzelhandel mit Sportbekleidung)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus nur Einzelhandel mit Sportartikeln)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

<sup>29</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

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

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

<sup>31</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

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

### Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

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

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

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

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