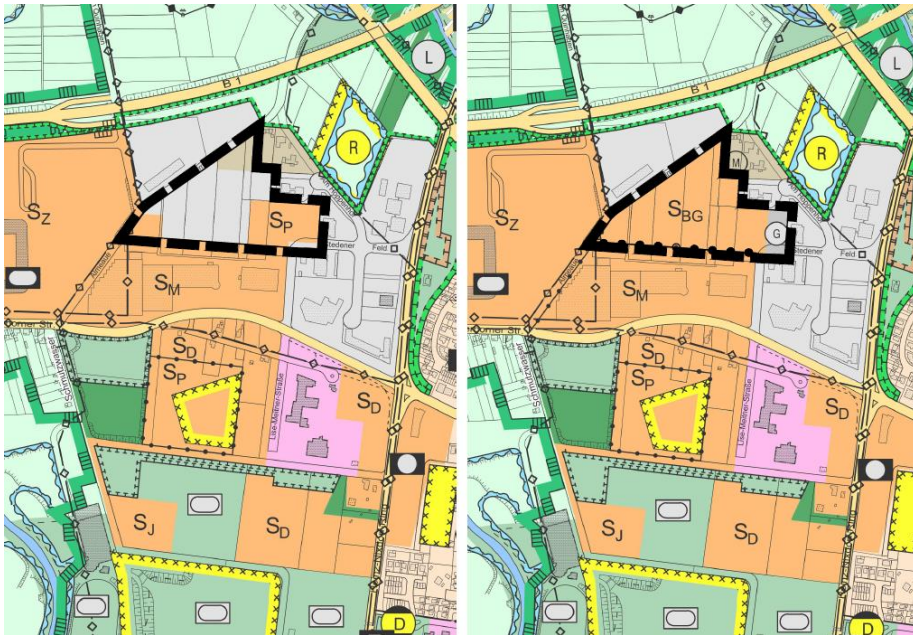


Zusammenfassende Erklärung zur 138. Änderung des Flächennutzungsplanes „Baumarkt Stadionallee“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im September
2019

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur 138. Änderung des Flächennutzungsplanes „Baumarkt Stadionallee“

Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Stadtteil Schloß Neuhaus, nördlich der Wilfried- Finke-Allee (ehem. Stadionallee), beabsichtigt die Fa. Hornbach die Errichtung eines Baumarkts mit Drive-In, Gartenmarkt und Freiverkauf mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 18.600 m². Die Planung betrifft eine Teilfläche des Sonderstandorts „Möbel/Baumarkt“ nach dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom Oktober 2015. Hier ist demnach die Weiterentwicklung und Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe schwerpunktmäßig in den Branchen Möbel-/Baumarkt vorgesehen. Das Vorhaben passt damit grundsätzlich in die Zielvorstellungen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Der Geltungsbereich der 138.FNP- Änderung umfasst eine Größe von etwa 4,7 ha und wird wie folgt begrenzt:

- o im Nordwesten durch gewerbliche Bebauung (Agrarhandel/ Hofladen) sowie landwirtschaftliche Ackerflächen nördlich der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue)
- o im Nordosten durch einen Wohnstandort mit Gartenflächen im festgesetzten Mischgebiet,
- o im Osten durch gewerbliche Bebauung im Gewerbegebiet „Am Hoppenhof“ und
- o im Süden durch die Wilfried-Finke-Allee (ehem. Stadionallee) und deren Übergang in die Straße Stedener Feld. Weiter südlich sowie südwestlich befindet sich der Standort des zukünftigen Möbelhauses Höffner mit seinen Stellplätzen.
- o Im Westen schließt der Kreisverkehr Im Quinhagen (ehemals Almeaue)/ In Quinhagen/ Stadionallee an.

Die Flächen sind bisher detailliert im Flächennutzungsplan dargestellt, überwiegend als Gewerbegebiet, teils als Sonderbaufläche „Parkplatz“, in einer geringfügigen Teilfläche als Sonderbaufläche „Möbeleinrichtungshaus“ und ebenfalls geringfügig als Mischgebiet. Bei dem Vorhaben des Bau- und Gartenmarkts mit Drive In und Freiverkauf handelt es sich um eine großflächige Einzelhandelsnutzung, daher ist die vorliegende 138. FNP-Änderung erforderlich, um die kleinteilig abweichenden Darstellungen entsprechend der heutigen Planungsziele anzupassen.

Der Änderungsbereich wird daher künftig i. W. als Sonderbaufläche „Bau- und Gartenmarkt“ ausgewiesen.

Die grundlegenden Ziele liegen in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Bau- und Gartenmarkt mit Drive In und Freiverkauf auf den bislang i. W. landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der östliche Stadionparkplatz ist derzeit Bestandteil des Bebauungsplans Nr. SN 260 und dort als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus und Stellplatzanlagen“ festgesetzt. Auf Grundlage der dort festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 1,0 ist eine Vollversiegelung zulässig. Ein großer Teil des Geltungsbereichs ist zudem durch den Bebauungsplan Nr. SN 260 A überplant. Dieser setzt i. W. Gewerbegebietsflächen und Straßenverkehrsflächen fest. Zusätzlich ist im nordöstlichen Bereich ein Mischgebiet ausgewiesen. Im Osten ist in Ergänzung zur angrenzenden Fläche des Bebauungsplans Nr. SN 250 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus und Stellplatzanlagen“ festgesetzt. Ein kleiner Teil im Osten ist zudem bereits durch den Bebauungsplan Nr. 189 A I. Änderung überplant. Dort ist Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Baumarkt mit Drive-In, Gartenmarkt und Freiverkauf beansprucht eine Teilfläche von etwa 4,1 ha des Geltungsbereichs. Hinzu kommen etwa 0,3 ha Straßenfläche der bestehenden und künftig auszubauenden Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue).

Zusätzlich soll auf einer verbleibenden, etwa 0,3 ha großen Fläche im Osten, die nicht durch den geplanten Einzelhandelsbetrieb in Anspruch genommen wird, eine allgemeine gewerbliche Nutzungsoption eröffnet werden. Diese soll sich an das gewerbliche Umfeld des Gewerbegebiets „Am Hoppenhof“ im Osten angliedern. Das örtlich geltende Planungsrecht soll entsprechend neu geordnet werden, um die Fortentwicklung des Einzelhandels-Sonderstandorts „Möbel/Baumarkt“ im Umfeld des Stadions sowie die allgemeine gewerbliche Weiterentwicklung an dieser Stelle nach den grundlegenden städtischen Entwicklungszielen zu gewährleisten. Zu diesem Zweck wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für diese Teilfläche ein Bebauungsplan (SN 330 „Gewerbeareal Stadionallee“) aufgestellt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 303 ist als Sondergebiet SO „Baumarkt mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf“, der nordwestliche Teilbereich Im Quinhagen (ehemals Almeaue) als öffentliche Straßenfläche festgesetzt.

Das neue Marktgebäude soll im Nordwesten des Plangebiets entlang der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) platziert werden. Auch der Bereich des Drive-In und der jeweiligen Freiverkaufsflächen werden hier straßenbegleitend angeordnet. Die hochbaulichen Anlagen erstrecken sich damit insgesamt überwiegend zwischen Kreisverkehr Wilfried-Finke-Allee/Im Quinhagen im Westen und der Bestandsnutzung im Mischgebiet im Nordosten. Vorgelagert liegt die große zusammenhängende Stellplatzanlage des Einzelhandelsbetriebs, die durch eine Stellplatzbegrünung aufgelockert werden soll. Daneben werden hier Werbeanlagen einschließlich eines Werbepylons von höchstens 20 m Höhe und untergeordnete, zugehörige Nutzungen wie ein Imbiss und ein Werkzeug-Mietcenter untergebracht.

Um den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan SN 303 wie auch den Bebauungsplan SN 330 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) zu entwickeln, war eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Der im Februar 2017 neu aufgestellte Landesentwicklungsplan LEP NRW definiert landesweit die grundlegenden planerischen Leitlinien. In diesem wurde unter anderem der 2013 aufgestellte und ab 2019 gültige Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) Teilplan Großflächiger Einzelhandel übernommen (LEP NRW, Kapitel 5.5 Großflächiger Einzelhandel).

Folgende Ziele sind im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens zur Ausweisung einer Sonderbaufläche für den Bau- und Gartenmarkt sowie für das Gewerbegebiet relevant:

- | | |
|-----------------|---|
| Grundsatz 6.1-5 | Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“ mit den Zielen 6.5-1 und 6.5-3: |
| Grundsatz 5.5-4 | Nicht zentren relevante Kernsortimente: Verkaufsfläche mit dem Ziel 6.5-5 |
| Grundsatz 6.5-6 | Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente |

Diesen Zielen und Grundsätzen wird die Umnutzung der Flächen zur Ansiedlung des Bau- und Gartenmarkt mit Drive In und Freiverkaufs innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sowie die bestandsorientierte Überplanung im östlichen Bereich als Gewerbegebiet in Angliederung an die östlich und nordöstlich gelegenen gewerblichen Nutzungen gerecht. Die Planung bereitet die Aktivierung einer Restfläche im vorhandenen Siedlungsbereich vor und unterstützt somit das Leitbild der nachhaltigen europäischen Stadt, indem eine kompakte Siedlungsentwicklung fortgeführt wird. Darüber hinaus wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich belegt, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Auf die Ausführungen dort wird verwiesen. Die planerischen Leitlinien des LEP NRW sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Paderborn-Höxter, weitergeführt und konkretisiert.

Im gültigen Regionalplan liegt das Plangebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Sowohl die rd. 100-200 nördlich verlaufende Bundesstraße B1, als auch Autobahn A 33 rd. 500 m westlich sind als Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt. Der Heinz-Nixdorf-Ring im Osten ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr im Regionalplan enthalten.

Die Stadt erachtet ihre Planung in der Gesamtschau als den Zielen der Raumordnung angepasst. Die landesplanerische Anfrage ist Anfang März 2018 gestellt worden. Mitte April 2018 hat Bezirksregierung die landesplanerische Zustimmung erteilt.

Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger des Bau- und Gartenmarktes hatte im Juni 2016 einen Antrag zur notwendigen Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. In seiner Sitzung vom 14.07.2016 beschloss der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt Stadt Paderborn, dem Antrag zuzustimmen.

Am 07.09.2017 erfolgten durch den Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt parallel zu den Beschlüssen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und zum entsprechenden Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB die Beschlüsse zur Aufstellung der 138. Änderung des Flächennutzungsplanes „Baumarkt Stadionallee“ und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die frühzeitige Beteiligung fand jeweils im September/Oktober 2017 statt. In dem Zuge wurde auch eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung am 14.09.2017 durchgeführt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ wurde das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 289 „Logistikzentrum Stadionallee“ aufgehoben.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Offenlage) wurde im Juli/August/September 2018 durchgeführt.

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

Ein Änderungsbedarf an den Darstellungen der 138. FNP-Änderung hat sich aus der im Januar/Februar 2019 erfolgten erneuten Offenlage nicht ergeben.

Am 26.03.2019 beschloss der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt und am 04.04.2019 der Rat der Stadt Paderborn über die vorgebrachten Stellungnahmen und über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ sowie über die vorgebrachten Stellungnahmen zur erneuten Offenlage der 138. FNP- Änderung. Ebenfalls erfolgte der Feststellungsbeschluss zur 138. FNP- Änderung.

Abwägungsvorgang

Abwägung der privaten Belange

Zum parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303 gingen während der frühzeitigen Beteiligung, teils im Rahmen von Unterschriftenlisten, abwägungsrelevante Stellungnahmen von knapp 210 Einwendern aus der Öffentlichkeit ein.

Nur eine dieser Stellungnahmen bezog sich konkret auch auf die vorliegende 138. FNP-Änderung. Die Einwände bezogen sich weit überwiegend auf die bestehende und künftig zu erwartende Verkehrsbelastung der Straße Im Quinhagen zwischen Verkehrskreisel und Ortslage Schloß Neuhaus. Daher ist das Verkehrsgutachten nach einer örtlichen Verkehrszählung dazu ergänzt worden. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die Straße Im Quinhagen im Bestand bereits sehr stark durch gebietsfremden Verkehr belastet ist. Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass durch das Vorhaben keine wesentliche verkehrliche Zusatzbelastung zu erwarten ist. Der durch das Vorhaben zu erwartende, geringfügige zusätzliche Verkehr kann hier demnach nicht als Auslöser für verkehrsberuhigende Maßnahmen angesehen werden. Der Umgang mit dem bestehenden „Schleichverkehr“ wird außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens weiter zu behandeln sein.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde im Juli/August/September 2018 durchgeführt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung wurde im Januar/Februar 2019 wiederholt. Es ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese bezog sich jedoch inhaltlich auf das Parallelverfahren des Bebauungsplans Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen i.W. nur zu redaktionellen Aspekten ein. Diese sind soweit erforderlich in die Planung einbezogen worden.

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

Die landesplanerische Zustimmung ist mit Schreiben vom 16.04.2018 erteilt worden.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde im Juli/August/September 2018 durchgeführt. Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen weitere Stellungnahmen i.W. nur zu redaktionellen Aspekten ein. Diese sind wiederum soweit erforderlich in die Planung einbezogen worden.

Von Nachbarkommunen wurden weitere Bedenken im Hinblick auf versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens in den jeweiligen Stadtgebieten vorgebracht. Aufgrund dieser Stellungnahmen wurden für den Bebauungsplan Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ eine externe rechtliche Prüfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, des Planverfahrens sowie der örtüblichen Bekanntmachung durchgeführt. Neben einer notwendigen aber geringfügigen Modifizierung des Planinhaltes wurden im Rahmen der rechtlichen Prüfung auch mögliche rechtliche Unwägbarkeiten im Text der Auslegungsbekanntmachung ausgeräumt. Zur rechtlichen Absicherung (siehe Kapitel „Verfahrensablauf“) wurde empfohlen

den Bekanntmachungstext zu überarbeiten und eine erneute Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 durchzuführen.

Änderungsbedarf an den Darstellungen der 138. FNP-Änderung hatte sich daraus nicht ergeben, lediglich redaktionelle Anpassungen in der Begründung. Aufgrund des „Parallelverfahrens“ wurde jedoch auch die 138. FNP-Änderung im Januar/Februar 2019 erneut öffentlich ausgelegt.

Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen erneut weitere Stellungnahmen i. W. nur zu redaktionellen Aspekten ein. Diese hatten auf die Inhalte der Planung keinen Einfluss.

Sonstige Modifizierungen

Bis zur öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ im Juli/August/September 2018 war auf Grundlage des § 12(4) BauGB auch eine „einbezogene Fläche“, (die unter „Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes“ genannte östliche Fläche) die nicht Bestandteil des Vorhabens „Bau- und Gartenmarkt“ war, Teil des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SN 303 gewesen.

Aufgrund einer zunehmend restriktiven Rechtsprechung zu solchen „einbezogenen Flächen“ wurde diese aus Gründen der Rechtsicherheit aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303 abgetrennt und gesondert als „Angebotsbebauungsplan“ durch den Bebauungsplan Nr. SN 330 verfolgt. Die entsprechende Geltungsbereichsfläche war bis dato als grundlegender Planinhalt Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303 und zur 138. Änderung des FNP.

Der Geltungsbereich der 138. Flächennutzungsplanänderung entspricht somit dem Plangebiet des parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ sowie dem des Bebauungsplans SN 330 „Gewerbeareal Stadionallee“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Plankarte.

Abwägung der Umweltbelange

Die Stellungnahmen des Kreises Paderborn und der Landwirtschaftskammer bezogen sich auf den Bebauungsplan SN 303, die Umsetzung sowie städtische Planungen im weiteren Umfeld und wurden auf Ebene der Flächennutzungsplanung daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise auf das Auskunftssystem „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ bezieht sich auf die weitere Planung und Umsetzung außerhalb der Bauleitplanung. Die Flächen des Plangebiets Nr. SN 303 sind bereits seit Jahrzehnten für eine gewerbliche Siedlungsentwicklung rechtskräftig überplant. Der Stadt liegen keine Erkenntnisse vor, die aus ingenieurgeologischer Sicht durchgreifend gegen die Planung sprechen würden.

Der Planbereich und das Umfeld sind bereits in der Vergangenheit wiederholt Gegenstand städtebaulicher und sonstiger städtischer Planungen gewesen. Daher liegen der Stadt sowie dem Stadtentwässerungsbetrieb STEB ausreichende Informationen vor, um festzustellen, dass eine örtliche Niederschlagswasserversickerung i.W. nicht möglich ist. Daher ist die Ableitung des Abwassers in die örtliche Trennkanalisation in der Wilfried-Finke-Allee (ehemalige Stadionallee vorgesehen). Ein entsprechender Anschlusspunkt für das Niederschlagswasser ist im Bereich des Kreisverkehrs Finkeallee/ Im Quinhagen vorhanden.

Fazit

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht dem Vorhabenträger den Neubau eines Baumarkts mit Drive In, Gartencenter und Freiverkauf an der Wilfried-Finke-Allee (ehemals Stadionallee) im Nordwesten von Paderborn.

Die Planung entspricht grundsätzlich den Zielen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt. Die konkrete Verträglichkeit des Markt- bzw. Sortimentskonzepts ist gutachterlich nachgewiesen worden. Weiterhin wird mit der Planung das Arbeitsplatzangebot in der Stadt fortentwickelt.

Zur Realisierung des beschriebenen Vorhabens, der Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes wurde die 138. FNP-Änderung erforderlich. Unter Berücksichtigung aller Aspekte entspricht die 138. FNP-Änderung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stimmt zudem mit den Zielen der Landesplanung überein. Die Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf ist aus Sicht der Stadtentwicklung sowie aus städtebaulichen Gründen folgerichtig und sinnvoll.

Durch die mehrstufige Verkehrsuntersuchung, die Schalltechnische Untersuchung sowie den Umweltbericht wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung der Maßnahmen die Umweltbelange ausreichend berücksichtigt werden können. Weitergehende Erläuterungen zur Planung sind aus der städtebaulichen Begründung sowie dem Umweltbericht zur 138. Änderung des Flächennutzungsplanes „Baumarkt Stadionallee“ zu entnehmen.

Aufgestellt:

Paderborn, 28.09.2019
Stadtplanungsamt
i. A.

Thomas