

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan SN 327

## "Lebensmittelmarkt Dubelohstraße / Hatzfelder Straße"

### Textliche Festsetzungen

#### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet -SO- gemäß § 11 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO  
Zweckbestimmung: „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“

In dem Gebiet sind als Art der Nutzung zulässig:

- A. Ein Lebensmittelmarkt einschl. Windfang, Kassenbereich und Bäckereishop mit Café / Sitzbereich (max. 102 m<sup>2</sup>) mit min. 801 m<sup>2</sup> sowie max. 1.467 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment

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

Der Verkauf von Randsortimenten sowie Aktionsware mit zentrenrelevanten Sortimenten ist in der Summe auf einer Fläche von maximal 147 m<sup>2</sup> (10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche) zulässig. Der Verkauf von Aktionsware mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist davon unbenommen.

Hinweis:

Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf der Grundlage der „Paderborner Sortimentsliste“ der Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn (Stadt+Handel, Dortmund, Oktober 2015).

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

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

Zentrenrelevante Sortimente:

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

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan SN 327 "Lebensmittelmarkt Dubelohstraße / Hatzfelder Straße" Textliche Festsetzungen

## Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

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

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### 2.1 Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl ist durch Stellplätze und ihre Zufahrten, die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnet sind, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu 0,95 (GRZ) zulässig.

Es sind im gleichen Verhältnis zu der zusätzlichen Inanspruchnahme von Fläche (von 0,8 bis maximal 0,95) die Dachflächen extensiv zu begrünen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Zur Mindestaufbauhöhe siehe Festsetzung 5.1 Für Teile baulicher Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Abzugs-, Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 2,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO wird entsprechend der heutigen Höhenlage eine NHN-Höhe von xxx m festgesetzt. Dieser untere Höhenreferenzpunkt entspricht dem Grunde nach der Höhe der ausgebauten Hatzfelder Straße. Der Bezugspunkt ist innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnet.

## **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### 3.1 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit Baukörperlängen von über 50 m zulässig.

## **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports**

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche und der überbaubaren Grundstücksflächen sind Fahrradstellplätze zulässig.

Stellplätze sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

### 5.1 Für Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flachdächer sind extensiv zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Mindestaufbaustärke der Substratschicht wird mit 8 cm vorgegeben.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan SN 327

## "Lebensmittelmarkt Dubelohstraße / Hatzfelder Straße"

### Textliche Festsetzungen

#### 5.2 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die fachgerechte Pflege und ein dauerhafter Erhalt i. S. einer geschlossenen Bepflanzung vorzusehen. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Für eine Strauch- /Staudenbepflanzung und eine Baumpflanzung ist eine Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Pflanzen vorzusehen.

Befestigte Wege können, sofern sie dem Anschluss des Gebietes an die öffentlichen Fußwege, dem Objektschutz sowie zur Erreichbarkeit von Notausgängen dienen, innerhalb der Fläche ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **B. Festsetzungen nach Landesrecht** (§ 9 Abs. 4 BauGB) **Örtliche Bauvorschrift** (§ 89 BauONRW )

##### Dachform / Dachneigung

Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 10° zulässig.

##### Werbeanlagen

Innerhalb des Gebiets ist ausschließlich auf die Stätte der Leistung bezogene Werbung zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.

##### Freistehende Werbeanlagen

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche und der überbaubaren Grundstücksflächen sind freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig.

Freistehende Werbeanlagen als Pylon bzw. als Fahnenmasten sind mit einer Höhe von maximal 8,00 m oberhalb des festgesetzten unteren Bezugspunktes zur Höhe baulicher Anlagen, einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes einschließlich der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage hat mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze / zum öffentlichen Fußweg zu betragen.

##### Außenwerbung an Gebäuden

Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden sind ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika einhalten.

Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflichter, elektronische Laufbänder, Videowände oder ähnliches sind unzulässig. Zulässig sind ausschließlich Leuchtdichten von max. 50 cd/m<sup>2</sup> (Candela pro Quadratmeter) für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup>. Für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> sind Leuchtdichten von max. 2 cd/m<sup>2</sup> zulässig. Hintergründe sind dunkel zu halten.

Flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung sind unzulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen in Richtung benachbarter Wohnnutzung sind unzulässig.

Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 30 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

##### Beleuchtung der Stellplatzanlage

Zulässig sind bei Neuerrichtung ausschließlich:

- voll abgeschirmte Leuchten, die die Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale komplett abschirmen (Upward Light Ratio ULR 0 %)
- Beleuchtungsstärken von max. 10 Lux
- Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1600 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin). Zum Schutz nachtaktiver Tiere (Fledermäuse, Insekten) sollten die Lampen mit möglichst niedriger Lichtpunkthöhe und auf die zu beleuchtenden Flächen ausgerichtet installiert werden, sodass keine Beleuchtung über die Nutzfläche hinaus erfolgt. Zusätzlich sollte nach Ladenschluss eine Nachtabsenkung der Beleuchtungsstärke auf 30 % erfolgen. Wenn möglich sollte eine dauerhafte Beleuchtung in den Nachtstunden gänzlich vermieden werden (Steuerung über Bewegungsmelder).

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan SN 327

## "Lebensmittelmarkt Dubelohstraße / Hatzfelder Straße"

### Textliche Festsetzungen

#### **C. Hinweise / Sonstiges**

##### **1. Archäologische Bodenfunde**

Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL-Archäologie für Westfalen - Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 207 - 7105, Fax: 05251 69317-99, E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich zu kontaktieren.

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

##### **2. Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

##### **3. Vogelschutz**

Große Glasflächen sind so auszuführen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.

##### **4. Schutz vor Starkregen**

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des zuständigen Bundesministeriums.

##### **5. Rückstauebene**

Bei der Errichtung der Baukörper und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Die Definition der Rückstauebene ergibt sich aus der aktuellen Abwassersatzung der Stadt Paderborn.

##### **6. Regenwassernutzung**

Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen

##### **7. Grundwasser**

Bauliche Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers entstehen kann. Gebäudeöffnungen unter der Geländeoberkante sind zu vermeiden bzw. entsprechend geschützt auszubilden.

##### **8. Kampfmittelfunde**

Im Plangebiet kann keine Kampfmittelfreiheit garantiert werden. Deshalb ist vor Baubeginn eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich. Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

##### **9. DIN-Normen / Richtlinien**

Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan SN 327 "Lebensmittelmarkt Dubelohstraße / Hatzfelder Straße" Rechtsgrundlagen

- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353);
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S.674);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);
- § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 822);
- Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470).
- Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139).

Stand: 11.07.2022

---

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 :500

---