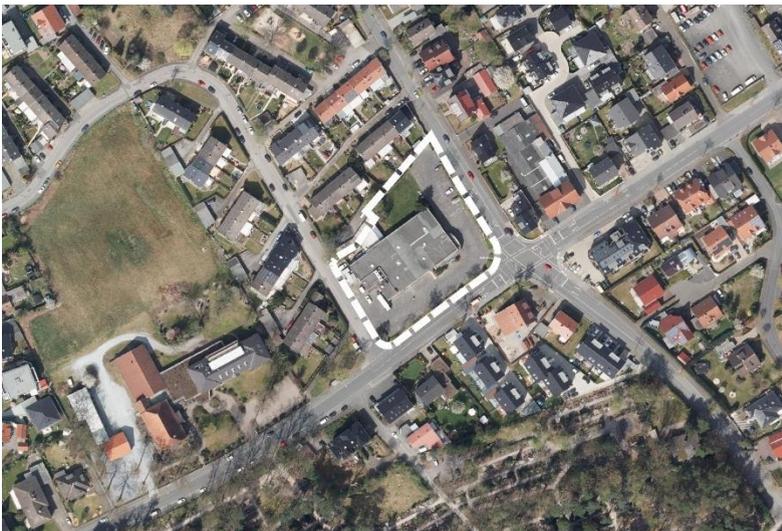


Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 327 „Lebensmittelmarkt Dubelohstraße / Hatzfelder Straße“



Erstellt von

Drees & Huesmann Planer
Bielefeld

in Abstimmung mit
Stadtplanungsamt
Paderborn

im Juli 2022

Verfahrensschritt:

Aufstellungsbeschluss

Frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit gemäß § 3
Abs.1 BauGB sowie der
Behörden und der sonsti-
gen Träger öffentlicher Be-
lange gemäß § 4 Abs.1
BauGB

STADTPLANUNGSAMT PADERBORN

STADTENTWICKLUNG - VERKEHRSPLANUNG - BAULEITPLANUNG - DENKMALPFLEGE

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	1
2. Planungsinstrument: Vorhabenbezogener Bebauungsplan	1
3. Verfahren	3
4. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplans	4
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
6. Planungsvorgaben	7
6.1 Landesentwicklungsplan	7
6.2 Regionalplan	7
6.3 Flächennutzungsplan	8
6.4 Schutzgebiete	9
7. Bauungskonzept und Erschließung / Vorhaben- und Erschließungsplanung	10
7.1 Planungsalternativen	11
8. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
8.1 Art der baulichen Nutzung	11
8.2 Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche / Höhe baulicher Anlagen	13
8.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	14
8.4 Nebenanlagen/Stellplätze	15
8.5 Verkehrsflächen	16
8.6 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien	16
8.7 Pflanzflächen	16
8.8 Baugestalterische Festsetzungen	17
9. Planungsauswirkungen	18
9.1 Belange der Ver- und Entsorgung	18
9.2 Belange der Denkmalpflege	19
9.3 Belange der Umwelt / Umweltprüfung / Umweltbericht	20
9.4 Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	20
9.5 Belange des Artenschutzes	20
9.6 Belange des Immissionsschutzes	21
9.7 Belange des Bodenschutzes	21
9.8 Altlastenbelange	22
9.9 Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung / Starkregenereignisse	22
9.10 Belange der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Paderborn oder in anderen Gemeinden	23
10. Hinweise / Sonstiges	25
11. Gesamtabwägung	26

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild mit Lage des Plangebietes, o. M. (Luftbild: Land NRW (2021)	4
Abbildung 2:	Blick von Nordosten auf den Bereich der nordöstlichen Erweiterung (Verkaufsfläche, Leergutlager)	5
Abbildung 3:	Blick von Südosten auf den Bereich der südöstlichen Erweiterung (Außenverkauf, Sitzbereich).....	6
Abbildung 4:	Blick von Westen auf den Bereich der nordwestlichen Erweiterung (Kaltlager)	6
Abbildung 5:	Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, TA Paderborn- Höxter (Kreise Paderborn und Höxter), Detmold 2008 - mit der Lage des Plangebietes, o. M. (Quelle: Bezirksregierung Detmold).....	7
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (in Erarbeitung) - mit der Lage des Plangebietes, o. M. (Quelle: Bezirksregierung Detmold)	8
Abbildung 7:	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn mit Änderungsbereich, o. M.	9
Abbildung 8:	Änderungsbereich mit Änderungsinhalt der 154. Änderung des Flächennutzungsplans, o. M.	9
Abbildung 9:	Lageplan / Vorhaben- und Erschließungsplan, o. M. (Quelle: Körber & Möllenbrok, Blomberg, Juni 2022).....	10
Abbildung 10:	Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan, o. M. (Quelle: Körber & Möllenbrok, Blomberg, Juni 2022).....	11

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 327 „Lebensmittelmarkt Dubelohstraße / Hatzfelder Straße“ und die parallele 154. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des in dem Gebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebes:

Betrieb	Verkaufsfläche Bestand in m ²	Beabsichtigte zukünftige maximal zulässige Ver- kaufsfläche in m ²
Lebensmittelmarkt einschl. Windfang	1.026	1.365 (+ 339)
sowie Bäckershops mit Verzehrereich	26	102 (inkl. 45 m ² Sitzbereich) (+ 76)
Gesamt	1.052	1.467

Die insgesamt rd. 415 m² umfassende Verkaufsflächenerweiterung ist durch den Bauherrn/Eigentümer der Immobilie beantragt worden. Die Erweiterung der Verkaufsfläche berücksichtigt auch die Überdachung der sog. Außenverkaufsflächen im Eingangsbereich sowie die für die Kunden zugänglichen Sitzbereiche des Bäckershops.

Zudem soll außerhalb der Verkaufsflächen der Bereich der Anlieferung um ein neues sog. Kaltlager erweitert sowie die Neuerrichtung des Leergutlagers im Zusammenhang mit der Getränkeabteilung vorgesehen werden.

Weitere Gründe für die erforderliche Erweiterung der Verkaufsfläche sind:

- Großzügiger und barrierefreier Eingangsbereich
- Weniger komprimierte Sortimentspräsentation bei gleichzeitig breiterer Aufstellung in einzelnen Produktgruppen spiegelt sich in der Ausweitung der Regalmeter wider,
- Niedrigere Regalhöhen, um Waren besser erreichbar zu machen (Barrierefreiheit),
- Verzicht auf Regale über den Tiefkühltruhen zur verbesserten Orientierung/Übersichtlichkeit sowie für eine ansprechendere Warenpräsentation.

2. Planungsinstrument: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Standort befindet sich zurzeit innerhalb eines nicht beplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB und somit nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Um die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung der Verkaufsfläche zu erlangen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB erforderlich.

Die Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes für die Projekt- und Vorhabenplanung soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplans, hier im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB, erfolgen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in einem Urteil vom 17.10.2019 klargestellt, dass die Beschränkung der Anzahl einer in einem SO zulässigen Anlage auf „eine“ mangels Rechtsgrundlage innerhalb eines sog. „Angebots-Bebauungsplans“ unwirksam ist (Vgl. BVerwG, Urt. v. 17.10.2019 – 4 CN 8/18).

Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben lässt sich nicht als Festsetzung der Zweckbestimmung verstehen.

Die Zweckbestimmung setzt den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen in dem konkret festgesetzten Sondergebiet und umschreibt den Zweck, dem es dienen soll. In welcher Anzahl der Art nach zulässige Vorhaben in einem bestimmten Baugebiet verwirklicht werden, spielt für diesen Zweck keine Rolle und kann daher auch nicht im Wege der Zweckbestimmung festgesetzt werden (OVG Nordrhein-Westfalen Urt. V. 26.10.2020 - 10 D 66/18). In diesem heranzuziehenden Urteil hat der 10. Senat des Gerichtes hervorgehoben, dass in Fällen, in denen Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, dem Plangeber die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans offensteht und sich ggf. auch „aufdrängt“. So wurde grundlegend herausgestellt, dass das Instrumentarium der Angebotsplanung aufgrund seiner Zielrichtung für die „maßgeschneiderte Planung“ eines konkreten Vorhabens „nur eingeschränkt tauglich“ ist.

Im Ergebnis besteht danach bei einer Angebotsplanung ein Risiko, dass die Verkaufsflächenobergrenze als unzulässige baugebietsbezogene Kontingentierung eingeordnet wird. Dies hätte die Gesamtunwirksamkeit eines Bebauungsplans zur Folge. Dieses Risiko wird vermieden, wenn für das Vorhaben ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, da ein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Vorhaben- und Erschließungsplan ist, in dem die zulässigen Vorhaben nach Anzahl und städtebaulich relevanten Parametern konkret festgelegt werden.

Der Antrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 327 „Lebensmittelmarkt Dubelohstraße / Hatzfelder Straße“ wurde am 17.02.2022 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn angenommen.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beantragte Erweiterung der Verkaufsfläche kann das aktuelle Marktkonzept des betreffenden Betreibers umgesetzt werden und so ein bestehender Einzelhandelsstandort gesichert werden.

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 Abs. 3 BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung – mag sie nun mittels eines Antrages von privater Seite initiiert worden sein oder nicht – in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dies ist hier der Fall, indem der vorhandene Einzelhandel an dem Standort im Sinne der Versorgungsfunktion gesichert und entwickelt wird.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten grundsätzlich dieselben verfahrensrechtlichen und materiellen Regelungen, die auch sonst für Bebauungspläne maßgeblich sind. Spezielle Sonderregelungen sind dadurch bedingt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan seiner Konzeption nach eine objektbezogene Vorhabenplanung und keine Angebotsplanung ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat drei Bestandteile:

- den Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP – (objektbezogene Vorhabenplanung),
- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- den Durchführungsvertrag.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte „Regelungspaket“ (VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit seinen verbindlichen Festsetzungen zum einen und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag zum anderen) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des zuständigen Organes der Stadt gemacht werden, keines der drei Elemente ist entbehrlich. Verzichtet man auf das Erfordernis eines eigenen Vorhaben- und Erschließungsplans, so würde sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht von einem herkömmlichen Angebotsbebauungsplan unterscheiden.

Das durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben ist mit all seinen städtebaulich relevanten Parametern textlich und zeichnerisch so konkret zu beschreiben, dass eine Umsetzung der Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin eindeutig feststellbar ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan inhaltlich übereinstimmt, muss daher das zulässige Gesamtvorhaben textlich und zeichnerisch hinreichend regeln. Durch die textlichen Festsetzungen sind die im Einzelnen zulässigen Nutzungen ihrer Art nach hinreichend zu bestimmen.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 4 BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind zwar in den nachfolgenden Prüfungsaspekten gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebiets liegt unter 20.000 m² (Hinweis: Plangebietsgröße / Baugrundstücksgröße: 0,5 ha).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Jedoch lässt sich aufgrund von Rechtsprechungen der Verwaltungsgerichte einschließlich des OVG NRW (Oberverwaltungsgerichtes Münster vom 10.04.2015 (7 D 57/12.NE)) in der Sache Umweltprüfung bei Errichtung großflächigen Einzelhandels mit einer zulässigen Geschossfläche > 1.200 m² eine Verallgemeinerung ableiten, die auch für die hier in Rede stehende Planung relevant ist: Danach kann die Notwendigkeit zur Durchführung einer vollständigen formalen Umweltprüfung gesehen werden, wenn in dem Bebauungsplan Festsetzungen als umweltrelevante Schutz-, Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen getroffen werden.

Somit kann bei einem Ausbleiben der Umweltprüfung im Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB nicht pauschal unterstellt werden, dass durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Planaufstellung erfolgt somit als sog. Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen **im weiteren Verfahren** zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (gemäß § 2a Satz 3 BauGB als gesonderter Teil; Höke Umweltplanung I Landschaftsarchitektur, Bielefeld) zu beschreiben und zu bewerten sind.

Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird **im weiteren Verfahren** vorgenommen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Diese ist unterteilt in:
Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
Teil B: Umweltbericht (Höke, Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld)

Als Fachgutachten für die Bauleitplanung sind bislang erstellt worden:

- Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines REWE-Marktes in Paderborn, Dubelohstraße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt+Handel, Dortmund, Juni 2022

Als Fachgutachten werden für die Bauleitplanung genutzt:

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

Verfahrensschritte:

Annahme des Antrages auf Einleitung des Verfahrens	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn	17.02.2022
Aufstellungsbeschluss	Bezirksausschuss Schloß Neuhaus	10.08.2022
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn	16.08.2022

4. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplans

Das Plangebiet (ca. 0,5 ha) befindet sich im Paderborner Ortsteil Schloß Neuhaus, im Kreuzungsbereich Dubelohstraße / Hatzfelder Straße.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 10 das Flurstück 730.



Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes, o. M. (Luftbild: Land NRW (2021))

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das unmittelbare Umfeld des Vorhabenstandortes ist im Norden, Westen und Osten durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Das südliche Umfeld wird insbesondere durch den Waldfriedhof Schloß Neuhaus dominiert. Der Vorhabenstandort weist somit einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist als integriert einzuordnen.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr ist über die Dubelohstraße, wie auch über die Hatzfelder Straße / Von-Spiegel-Straße gegeben. Der Vorhabenstandort ist damit gut an die umliegenden Siedlungsgebiete und über die Dubelohstraße auch an die Paderborner Kernstadt angebunden.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über eine Bushaltestelle an der Hatzfelder Straße auf Objekthöhe gegeben. Hier verkehren in regelmäßigen Abständen Busse der Linie 11. Es besteht somit eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.

Das Vorhabengebiet ist geprägt durch das eingeschossige Marktgebäude mit Flachdach und einer Attikahöhe von 7,00 m. Östlich und südlich des Standortes befinden sich die Stellplatzanlagen, die An- und Ablieferung erfolgt im Westen von der Von-Spiegel-Straße.



Abbildung 2: Blick von Nordosten auf den Bereich der nordöstlichen Erweiterung (Verkaufsfläche, Leergutlager)



Abbildung 3: Blick von Südosten auf den Bereich der südöstlichen Erweiterung (Außenverkauf, Sitzbereich)



Abbildung 4: Blick von Westen auf den Bereich der nordwestlichen Erweiterung (Kaltlager)

6. Planungsvorgaben

6.1 Landesentwicklungsplan

Bei der Bauleitplanung ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 2017 zu beachten, der Ziele der Raumordnung enthält. Diese sind gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten Festlegungen. Es handelt sich somit um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind.

(Siehe hierzu Kapitel 9.10 Belange der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Paderborn oder in anderen Gemeinden)

6.2 Regionalplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter weist das Plangebiet und sein Umfeld als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus.

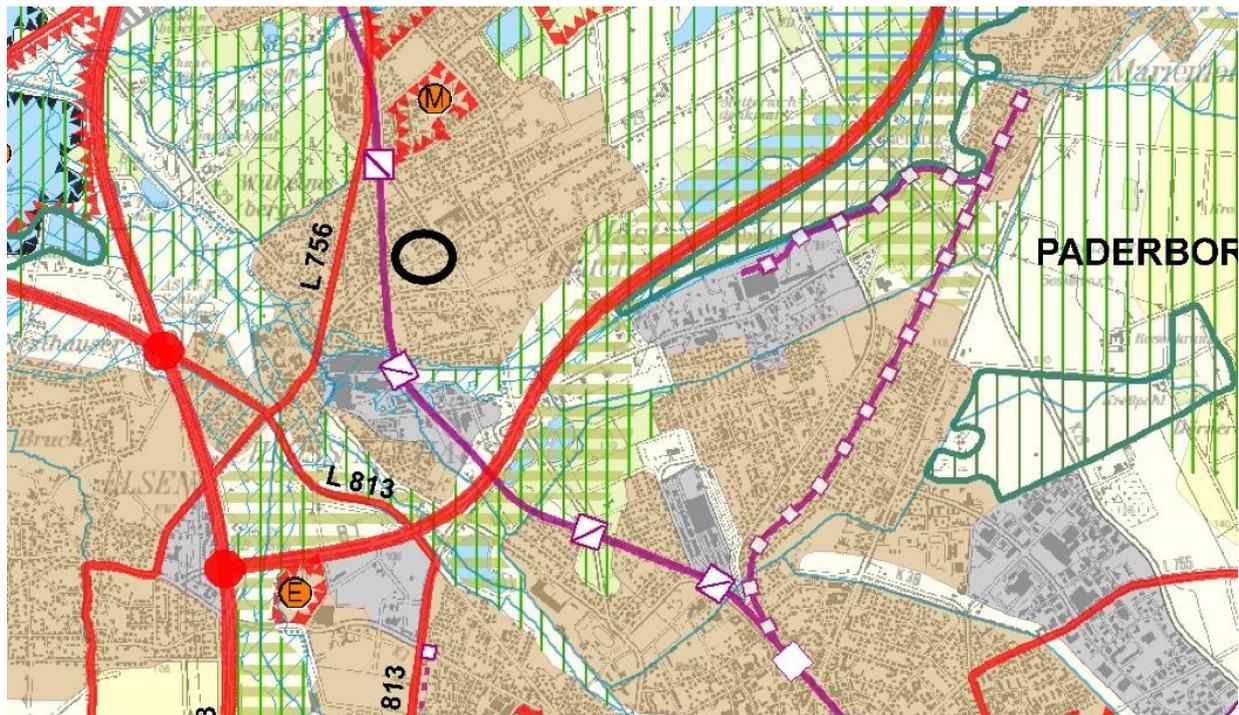


Abbildung 5: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, TA Paderborn-Höxter (Kreise Paderborn und Höxter), Detmold 2008 - mit der Lage des Plangebietes, o. M. (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 28. September 2015 die Regionalplanungsbehörde (Dezernat 32 der Bezirksregierung Detmold) beauftragt, mit der Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold als einheitlicher Regionalplan für den gesamten Planungsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) zu beginnen. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2020 einstimmig das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet.

Sobald das Raumordnungsplanverfahren mit dem Erarbeitungsbeschluss begonnen hat, ist von einem in Aufstellung befindlichen Ziel auszugehen. Mithin sind die Darstellungen des Regionalplan OWL – Entwurf 2020 bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Regionalplan OWL – Entwurf 2020 wird das Plangebiet weiterhin als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 327 „Lebensmittelmarkt Dubelohstraße / Hatzfelder Straße“ und die erforderliche parallele Änderung des Flächennutzungsplans stehen somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL – Entwurf 2020 (in Erarbeitung) - mit der Lage des Plangebietes, o. M.
(Quelle: Bezirksregierung Detmold)

6.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Diese Darstellung erfolgt auch für die angrenzenden Flächen. Südlich der Dubelohstraße ist Grünfläche (Friedhof) dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. SN 327 „Lebensmittelmarkt Dubelohstraße / Hatzfelder Straße“ ist somit in diesem Teilbereich mit der beabsichtigten Festsetzung eines Sonstiges Sondergebiet -SO- gemäß § 11 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 154. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (von „Wohnbaufläche (W)“ in Sonderbaufläche (SO) „Zweckbestimmung: Lebensmittel“). Dem Entwicklungsgebot kann somit entsprochen werden.

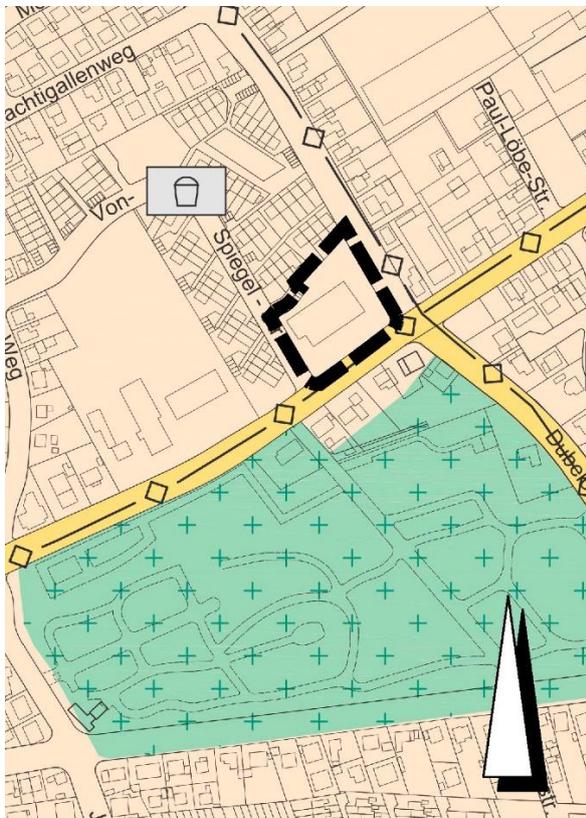


Abbildung 7: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn mit Änderungsbereich, o. M.

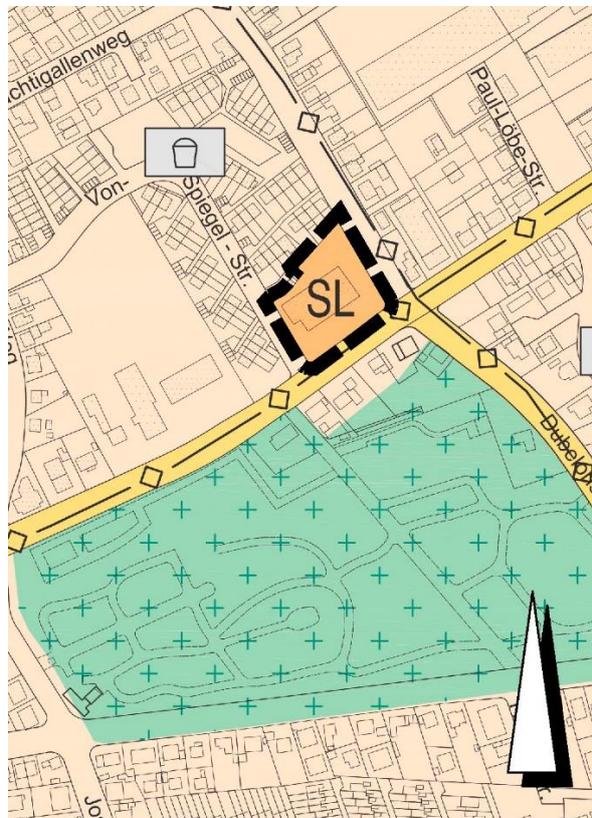


Abbildung 8: Änderungsbereich mit Änderungsinhalt der 154. Änderung des Flächennutzungsplans, o. M.

6.4 Schutzgebiete

Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete bzw. Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans / einer Landschaftsschutz-Verordnung werden nicht berührt.

Die Planung berührt weder Wasserschutzgebiete noch ausgewiesene Hochwassergebiete. Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) hat für das Plangebiet folglich keine Relevanz.

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist zu beachten, dass das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG und schutzwürdigen Gebieten (von Menschen bewohnte oder stark frequentierte Bereiche) im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Die Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen.

Hier relevante Störfallbetriebe sind nicht bekannt.

7. Bebauungskonzept und Erschließung / Vorhaben- und Erschließungsplanung

Die Vorhaben- und Erschließungsplanung wird durch die vorhabenbezogene Hochbauplanung an dem Standort bestimmt. Diese sieht eine Erweiterung des Gebäudes im Plangebiet im Nordosten sowie im Südosten (Eingangsbereich) und Westen (Anlieferzone) vor. Der Baukörper verbleibt weiterhin eingeschossig mit einem Flachdach mit einer Gebäudehöhe von rd. 7,00 m. Die bestehende Randeingrünung wird erhalten, ebenso die bestehenden Zu- und Abfahrten zur Dubelohstraße und zur Von-Spiegel-Straße. Die An- und Ablieferung mit Lkw wird weiterhin im Westen des Gebietes erfolgen.

Die Anbindung an die Dubelohstraße stellt im Gegensatz zu der Anbindung an die Von-Spiegel-Straße nicht die Hauptein- und Ausfahrt des Standortes dar.

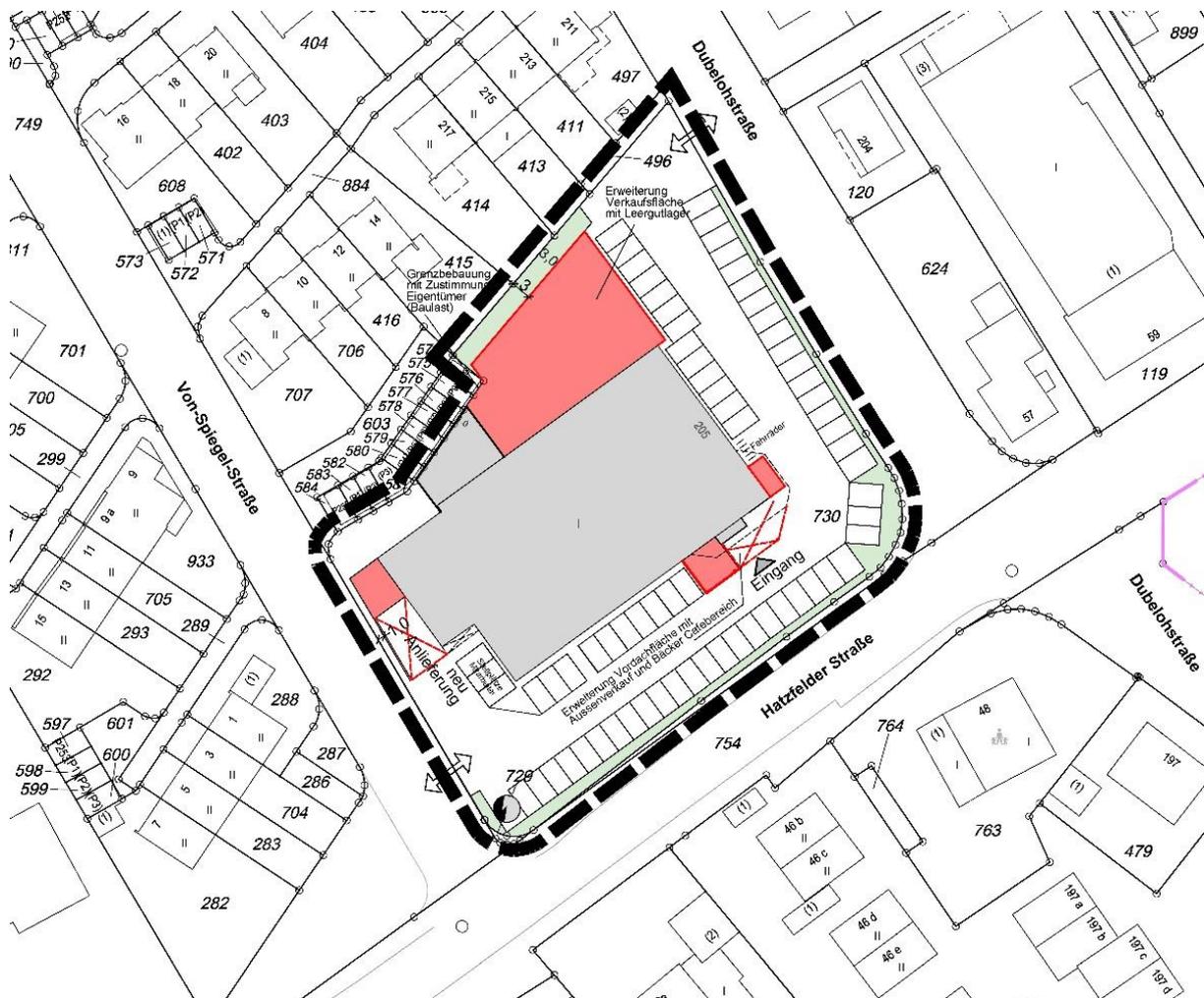


Abbildung 9: Lageplan / Vorhaben- und Erschließungsplan, o. M. (Quelle: Körber & Möllenbrok, Blomberg, Juni 2022)



Abbildung 10: Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan, o. M. (Quelle: Körber & Möllenbrok, Blomberg, Juni 2022)

7.1 Planungsalternativen

Vor dem Hintergrund der Entwicklung eines vorhandenen Standortes für Einzelhandelsbetriebe mit dem konkreten Planungsanlass der Erweiterung von dort vorhandener Verkaufsfläche erübrigt sich die Diskussion von Planungsalternativen. Vor dem Hintergrund des Bestandsschutzes des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs sind keine alternativen Nutzungen für die Fläche städtebaulich zu diskutieren.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird festgesetzt:

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 m²) mit min. 801 m² sowie max. 1.467 m² 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 m² (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)

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

Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird. Dazu zählen die Standflächen für Waren, Warenträger, Konsumbereiche und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Dies gilt auch für Kassenbereiche, vom Kunden begehbbare Schaufensterflächen sowie Freiflächen, auch wenn diese nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden. Dazu zählt auch die Fläche des Vertragspartners eines Marktes / Handelsunternehmens, der einen Teil der Gesamtverkaufsfläche anmietet und dort selbständig sein Geschäft betreibt (Konzessionärsfläche). Ebenso zählen zur Verkaufsfläche der Kundschaft zugängliche Räume wie der Vorraum des Leergutautomaten und die Sitzbereiche des Bäckereishops. Von der Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl / Verhältniszahl der Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche wird abgesehen, hierfür besteht kein Erfordernis.

Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in dem Gebiet und der textlichen Festsetzung von Mindest- und Maximal-Verkaufsfläche wird der Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetriebe gesteuert. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass für das hier in Rede stehende Vorhaben genau ein Bauherr/Vorhabenträger zur Verfügung steht. Mithin erfolgt keine baugebietsbezogene, sondern eine grundstücksbezogene Verkaufsflächenbeschränkung und eine bewusste Steuerung und Verortung des Einzelhandelsbetriebs innerhalb des Gebiets.

Sortimente

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten/-sorten verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Randsortimente sind nur solche Waren, die zu einem bestimmten Kernsortiment hinzutreten und dieses durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben.

Im LEP NRW heißt es:

„6.5-5 Ziel: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10% der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“

Es handelt sich bei den Sortimenten des in Rede stehenden Einzelhandels zum überwiegenden Teil um nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Getränke), der zentrenrelevante Anteil kann sich auf max. 10% bei Randsortimenten des Lebensmittelmarkts (Non-Food-Artikel) belaufen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche / Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben eine wirtschaftliche Nutzung des Gebietes für den angestrebten Zweck der Nutzung und berücksichtigen gleichzeitig ein Einfügen in die bauliche Umgebung durch die Anordnung und maximale Höhe des zulässigen Gebäudes.

Grundflächenzahl – GRZ

Zwar gibt § 17 BauNVO einen Orientierungswert für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von 0,8 an, um Zwecke der Errichtung der notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten soll jedoch die Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig sein.

Die Einhaltung des Orientierungswertes der Grenze / Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen, da die den Standort umgebenden Baugrundstücke und Verkehrsflächen die Grundstücksgröße und somit die Entwicklungsmöglichkeit begrenzen. Da die Grundstücksgröße nicht erweiterbar ist, muss eine höhere Ausnutzung des Baugrundstückes toleriert werden. Bereits heute sind in der Bestandssituation die Flächen zu über 80 % versiegelt. Diese Situation besteht in der Örtlichkeit bereits seit vielen Jahren und wird durch die vorliegende Planung nicht grundsätzlich neu ausgelöst. Auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können an dem Standort weiterhin sichergestellt werden und aus der Erhöhung der GRZ resultierende nach-

teilige Wirkungen für die Umwelt können weiterhin, wie in der heutigen Bestandssituation, vermieden werden.

Daher soll in diesem Einzelfall die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht werden.

Die BauNVO sieht im § 19 Abs. 4 die Möglichkeit vor, Abweichungen von der Kappungsgrenze im Bebauungsplan als allgemein zulässig festzusetzen. Hierfür werden zwar nicht direkt die materiellen Voraussetzungen bestimmt, nichtsdestotrotz müssen jedoch auch hier, wie bei jeder Festsetzung im Bebauungsplan, städtebauliche Gründe für die Festsetzung vorliegen und die Grundsätze des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB berücksichtigt werden. Hier sind die Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes im Allgemeinen und die Bodenschutz- bzw. Flächenschutzklausel des § 1a BauGB im Speziellen zu nennen. Zur Konkretisierung dieser Belange können hilfsweise die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO für eine allgemeine Überschreitung der GRZ-Höchstmaße herangezogen werden.

Eine Überschreitung des Orientierungswertes für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl von 0,8 auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für das Gebiet kann erfolgen, wenn im gleichen Verhältnis zu der zusätzlichen Inanspruchnahme von Fläche (bis maximal 0,95 GRZ) Flachdächer extensiv begrünt werden.

Es erfolgt bzgl. einer Überschreitung der GRZ folgende Festsetzung:

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.

Höhe baulicher Anlagen

Für das Gebiet wird aufgrund des örtlichen Bestands und des hochbaulichen Konzepts für die Erweiterung der baulichen Anlage des Markts eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) mit maximal 7,00 m festgesetzt. Hierbei ist gegenüber dem heutigen Bestand bei der Neubebauung eine ggf. konstruktiv notwendige Erhöhung des Dachaufbaus berücksichtigt. Zudem ist entsprechend des Bestandes eine Überschreitung der Höhe um maximal 2,00 m für installationstechnische Aufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie etc. zulässig, jedoch nicht für Werbeanlagen am Gebäude.

Es wird festgesetzt:

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.

(Hinweis: Wird **im weiteren Verfahren** auf der Grundlage der Vermessung noch vorgenommen.)

8.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

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

Die Festsetzung ist für das Gebiet sinnvoll, da sich so der Zusammenschluss einzelner baulicher Anlagen erlaubt, was dem heutigen baulichen Bestand entspricht.

Es wird festgesetzt:

Bauweise gemäß § 22 BauNVO

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

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Im Nordwesten des Plangebiets grenzt ein privater Garagenhof grenzständig an. Der Abstand der bestehenden baulichen Anlage des Vorhabens beträgt hier 1,00 m und unterschreitet den bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestgrenzabstand von 3,00 m. Für diese Unterschreitung ist eine Abstandsbaulast auf den Garagengrundstücken vorzusehen. Diese Baulast bzw. die Nachbarzustimmung im Bereich der Abstandsflächenunterschreitungen soll bei der Erweiterung der baulichen Anlage des Vorhabens eingeholt werden, soweit der Garagenhof betroffen ist.

Diese Regelung ist außerhalb des Bebauungsplans zu treffen. Immissionsschutzrechtliche- und brandschutztechnische Belange können erst im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

8.4 Nebenanlagen/Stellplätze

Innerhalb des Gebiets werden Flächen festgesetzt, die der Anlage von offenen Stellplätzen dienen sollen (*Stellplatzfläche ,St‘*).

Innerhalb der Stellplatzfläche soll das Aufstellen von sog. Verkaufswagen i. S. von Imbissbuden zulässig sein. Zudem sind Stellplätze (Garagen) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nach der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO) zur BauO NRW 2021 ergibt sich ein Bedarf von 73 Kfz-Stellplätzen bzw. 29 Fahrradstellplätzen.

Im Gebiet sind heute 68 Kfz-Stellplätze vorhanden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Fläche von zwei Stellplätzen faktisch durch die Einhausung für Einkaufswagen belegt ist. Innerhalb der Stellplatzfläche sollen zwei Plätze mit E-Ladesäulen ausgerüstet werden.

Das Defizit an Stellplätzen kann aufgrund der integrierten Lage des Standortes und dem hohen Anteil an fußläufigen Kunden städtebaulich vertreten werden. Der Belang ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln.

Die Anzahl und Ausführung der Fahrradstellplätze richtet sich nach dem Zertifizierungshandbuch der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, dem die technische Richtlinie 6102 des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs e.V. zugrunde liegt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können in einem Bebauungsplan Flächen für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzt werden. Hiervon wird kein Gebrauch gemacht, um dem Bauherrn hier im Rahmen der festgesetzten Fläche für Stellplätze bzw. innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Flexibilität zur Unterbringung solcher Abstellplätze einzuräumen. Der ausreichende Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Es wird festgesetzt:

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

Stellplätze sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.5 Verkehrsflächen

Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Die heute vorhandenen Zu- und Abfahrten an der Dubelohstraße und der Von-Spiegel-Straße bleiben bestehen und werden festgesetzt.

8.6 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

Infolge des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 20. Juni 2013 sind gem. § 14 Abs. 3 BauNVO Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) sowie Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen auch zulässig, wenn sie überwiegend oder vollständig in das öffentliche Netz einspeisen.

In dem Plangebiet soll bewusst auf die autarke Versorgung des Gebietes mit Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien hingewirkt werden: Da der bauliche Bestand jedoch bereits genehmigt ist, wäre bei einer verpflichtenden, also „rückwirkenden“ Festsetzung zu erneuerbaren Energien nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die bauplanungsrechtliche Verhältnismäßigkeit nicht gewahrt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im baulichen Bestand aus statischen Gründen die Aufbringung von Photovoltaik- oder Solarmodulen sowie einer Dachbegrünung nicht umsetzbar ist.

Eine entsprechende Festsetzung ist daher nur bei einer „Neuerrichtung“, also bei der Erweiterung des Vorhabens wirksam. Diese Erweiterung macht rd. 400 m² Dachfläche aus. Hierfür wird eine Dachbegrünung primär vorgesehen. Ob hier zusätzlich Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien vorgesehen werden sollen, ist **im weiteren Verfahren** zu klären. Regelungen bzgl. der Aufbringung von Photovoltaik- oder Solarmodulen können dann im Durchführungsvertrag berücksichtigt werden.

Gem. § 8 Abs. 2 BauO NRW ist beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes, welcher einem Nicht-Wohngebäude dient, mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche grundsätzlich eine Photovoltaikanlage zu installieren. Die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeherzeugung steht der Erfüllung gleich. Der Belang ist nur dann relevant, wenn die vorhandene, genehmigte Stellplatzanlage verändert wird, was hier nicht der Fall ist.

8.7 Pflanzflächen

Die vorhandene bauliche Situation einschließlich der Stellplatzanlage ist vor Ort genehmigt. Mit den nunmehr in Rede stehenden Planungsinhalten ist eine weitergehende Versiegelung und ein Eingriff in die vorhandenen Grünstrukturen im nordöstlichen Bereich bei der Inanspruchnahme der Freifläche verbunden.

Eine Festsetzung von Grün-/Pflanzflächen bzgl. der dort bereits bestehenden Bepflanzung erfolgt in Randbereichen des Plangebietes und wird als „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB bestimmt.

Für die Fläche wird festgesetzt:

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.

Befestige 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.

Die zu wählenden Arten werden im Durchführungsvertrag geregelt. Dabei wird auf eine relative Klimaresistenz und den Beitrag zur Eindämmung der kleinklimatischen Erwärmung der Fläche geachtet.

Regelungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sollen erfolgen, um die mit einer baulichen Erweiterung und der Versiegelung der heute in dem Gebiet befindlichen Grünfläche einhergehende zunehmende potenzielle Wärmebelastung der nördlich des Gebiets angrenzenden Grundstücke zu kompensieren. (Siehe auch Kapitel 9.9 Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung / Starkregenereignisse)

Es wird für Teile baulicher Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt:

Flachdächer sind extensiv zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Mindestaufbaustärke der Substratschicht wird mit 8 cm vorgegeben.

Da der bauliche Bestand bereits genehmigt ist, wäre bei einer verpflichtenden, also „rückwirkenden“ Festsetzung die bauplanungsrechtliche Verhältnismäßigkeit nicht gewahrt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im baulichen Bestand aus statischen Gründen die Aufbringung von Photovoltaik- oder Solarmodulen sowie einer Dachbegrünung nicht umsetzbar ist.

Eine entsprechende Festsetzung ist daher nur bei einer „Neuerrichtung“, also bei der Erweiterung des Vorhabens wirksam.

Eine Fassadenbegrünung soll unter Berücksichtigung des Werbekonzeptes und der Fassadengestaltung **im weiteren Verfahren** bestimmt werden. Regelungen hierzu können dann im Durchführungsvertrag berücksichtigt werden.

8.8 Baugestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW werden baugestalterische Festsetzungen getroffen.

Mit den Festsetzungen kann einerseits die für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb erforderliche Außendarstellung gewährleistet werden, andererseits der städtebauliche/gestalterische Rahmen an dem Standort bestimmt werden, um eine Einbindung des großflächigen Einzelhandels in das bauliche Umfeld herzustellen.

Es wird festgesetzt:

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/m² (Candela pro Quadratmeter) für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m². Für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² sind Leuchtdichten von max. 2 cd/m² 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).

9. Planungsauswirkungen

9.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Durch die Planung sich ggf. ergebende veränderte Ansprüche sind **im weiteren Verfahren** zu klären.

Trinkwasserversorgung

Derzeit besteht ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung.

Löschwasserversorgung

Es ergeben sich bzgl. der Sicherstellung der Löschwasserversorgung keine veränderten Anforderungen durch die Bauleitplanung. Das Plangebiet ist heute bereits durch die Einzelhandelsnutzung geprägt.

Die zukünftige weitere Nutzung des Standortes für Einzelhandel führt – unabhängig vom Brandschutzkonzept des großflächigen Einzelhandels – zu keiner notwendigen Erhöhung der Kapazitäten zur Löschwasserversorgung an dem Standort.

Entwässerung

Abwasserseitig ist das Plangebiet vollständig erschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser sowie das Schmutzwasser werden über getrennte Systeme erfasst und in die städtische Kanalisation abgeleitet. Während das Schmutzwasser ausschließlich zur Trennkanalisation in der Von-Spiegel-Straße abgeleitet wird, bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand für das Niederschlagswasser drei Anschlusspunkte. Wie die genaue Verteilung der angeschlossenen Flächen an den Anschlussleitungen ist, ist nicht eindeutig klar und wird vom Vorhabenträger geprüft.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt sind über 80 % der Grundstücksfläche versiegelt. Mit der geplanten Erweiterung werden zusätzliche 500 m² bebaut. Aufgrund der Auslastung der bestehenden Niederschlagswasserkanalisation im Umfeld soll die zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück durch entsprechende Retentionsmaßnahmen (Gründach) kompensiert werden. Möglichkeiten zur Flächenentsiegelung sind nicht vorhanden.

Ein Nachweis zum Überflutungsschutz für das Gesamtgrundstück ist vorzulegen. Danach sind ggf. Maßnahmen zum Schutz der Gebäude und der Nachbarbebauung bei Starkregenereignissen vorzusehen.

(Siehe auch Kapitel 9.9 Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung / Starkregenereignisse)

Abfallentsorgung

Für das Plangebiet erfolgt die Abfallsammlung im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements.

Ein Anschluss des Plangebietes an die kommunale Müllabfuhr ist weiterhin möglich.

Durch die Bauleitplanung ergeben sich keine gegenüber dem Bestand veränderten Anforderungen an die Entsorgungsinfrastruktur.

Elektrizitäts-/Wärmeversorgung

Durch die Bauleitplanung ergeben sich gegenüber dem Bestand keine veränderten Anforderungen an die Versorgungsinfrastruktur.

Zur Thematik „Regenerativer Energien“ siehe Kapitel 8.6 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des GebäudeEnergieGesetzes (GEG)¹ bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Infolge des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 20. Juni 2013 sind gem. § 14 Abs. 3 BauNVO Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) sowie Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen auch zulässig, wenn sie überwiegend oder vollständig in das öffentliche Netz einspeisen.

Der im südwestlichen Plangebiet vorhandene Elt-Verteilerschrank bedarf keiner eigenständigen flächigen Festsetzung. Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen sind in dem Plangebiet zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Für den Standort erfolgt eine Standort-Kennzeichnung im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB: Anlagen und Einrichtungen Verteilung von Strom - Elektrizität).

9.2 Belange der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets befindet sich bisher kein eingetragenes Bau- oder Bodendenkmal.

Jedoch befinden sich südlich und westlich des Plangebietes zwei Baudenkmale und ein Fundpunkt:

Obj. A – 302 Kiga Kempers Hof (ehem. Stall) und Obj. A – 225 Waldfriedhof, sowie der Fundpunkt DKZ 4218,23. Diese werden aber durch die Planung nicht berührt.

Es wird in die Hinweise aufgenommen:

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.

¹ Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) traten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

9.3 Belange der Umwelt / Umweltprüfung / Umweltbericht

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 327 „Lebensmittelmarkt Dubelohstraße / Hatzfelder Straße“ und die parallele 154. Änderung des Flächennutzungsplans im Vollverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt **im weiteren Verfahren** in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung einschließlich

- der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie
- der Artenschutzprüfung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 Abs. 6 Nr. 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht wird in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplans

erfasst, um die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplans aufzeigen.

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt zunächst auf der Grundlage des Vorentwurfes zur Planung. Der Umweltbericht ist entsprechend den weiteren Planungs- und Beteiligungsphasen fortzuschreiben.

9.4 Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Bilanzierung des Eingriffs bzw. der Kompensation und des Ausgleichs erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Die Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Der Eingriff ist **im weiteren Verfahren** zu quantifizieren (naturschutzfachliche Eingriffsbewertung) und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen.

9.5 Belange des Artenschutzes

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erfolgt **im weiteren Verfahren**.

Es wird als Hinweis aufgenommen:

Vogelschutz

Große Glasflächen sind so auszuführen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.

Zum Insektenschutz / zur Beleuchtung der Stellplatzanlage siehe Kapitel 8.8 Baugestalterische Festsetzungen.

9.6 Belange des Immissionsschutzes

Bei dem hier zu betrachtenden Planungsinhalt müssen die folgenden emissionsrelevanten Geräuschquellen (Lärmemissionen) berücksichtigt werden:

- Technische Anlagen wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen,
- Fahrzeugverkehr der Kunden,
- Fahrzeugverkehr der Lieferanten,
- Be- und Entladung der Lieferantenfahrzeuge.

Bei dem großflächigen Einzelhandel sind die mit der Nutzung verbundenen Lärmauswirkungen auf die zu Wohnzwecken genutzten Gebäude außerhalb des Standortes – im Wesentlichen direkt im Norden angrenzend – zu berücksichtigen.

Um die schalltechnischen Auswirkungen und mögliche Lärminderungsmaßnahmen ermitteln und bewerten zu können, wird eine schalltechnische Prognose **im weiteren Verfahren** erstellt.

Folgende Randbedingungen sind dabei zu berücksichtigen:

- Keine lärmrelevanten Öffnungen im Gebäude in Richtung der Immissionsorte im Norden,
- Einhausung des Anliefer- und Entsorgungsbereiches im Westen,
- Einhausung des Leergutlagers im Osten,
- Berücksichtigung von mit der Erweiterung einhergehenden zusätzlichen Kundenströmen mit ggf. höheren Umschlägen auf der Stellplatzanlage.

Für die umliegende schutzbedürftige Bebauung existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan aus der sich die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Immissionsorte ableiten lässt. Die Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung ist daher anhand des tatsächlich vorhandenen Gebietscharakters zu bestimmen.

Eine Veränderung der Lichtemissionen infolge der Beleuchtung der Stellplätze des Gebietes sowie der Gebäudebeleuchtung wird im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung nicht erwartet. Zur Regelung bzgl. der Beleuchtung siehe Kapitel 8.8 Baugestalterische Festsetzungen.

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der Stellplatzanlage des Einzelhandelsbetriebs, die nicht verändert wird, sind aufgrund der weiterhin offenen Gestaltung der Stellplatzfläche nicht zu erwarten.

9.7 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß vorgesehen.

Der Nutzungszweck bedingt eine Versiegelung oberhalb der zulässigen Obergrenze des Orientierungswerts der Grundflächenzahl von 0,8 nach BauNVO mit der Zulässigkeit einer Überschreitung bis 0,95 in dem Plangebiet.

Möglichkeiten der Entsiegelung sind aufgrund der Flächeninanspruchnahme nicht vorhanden.

9.8 Altlastenbelange

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen zum vorgesehenen Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein potentiell umweltgefährdender Stoffe oder Altlasten vor.

Es wird in die Hinweise aufgenommen:

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.

9.9 Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung / Starkregenereignisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich (nach VDI-Richtlinie 3787 Blatt 1 Umweltmeteorologie - Klima- und Lufthygienekarten für Städte und Regionen. In: VDI/DIN Handbuch Reinhaltung der Luft, Band 1b Umweltmeteorologie. September 2015) um ein sog. „Stadtkern- oder Innenstadt-Klimatop“, das durch niedrige, aber lokal durch Düsenwirkung (Böen) verstärkte Windgeschwindigkeit, starke lokale Überwärmung durch geringe Verdunstung und die hohe Wärmespeicherkapazität der Baukörper („städtische Wärmeinsel“) geprägt ist.

Nach aktuellem Zwischenstand des stadtklimatischen Gutachtens (IST-Zustand) ist die Lufttemperatur im Wirkraum in 2 m Höhe nachts leicht erhöht. Somit besteht derzeit keine wesentliche thermische Belastung für die nördlich liegenden Gebäude in der Nacht. Die Grünfläche, auf der der Anbau erfolgen soll, trägt heute dazu bei, dass sich die Lufttemperatur nicht weiter erhöht.

Aufgrund der Erweiterung wird die Grünfläche bebaut, womit eine erhöhte Lufttemperatur und somit höhere Wärmebelastung für die nördlich angrenzenden Wohngebäude einhergehen wird. Im Hinblick darauf, dass zukünftig die thermische Belastung ansteigen wird und um diesen Effekt abzumildern, wird eine Fassadenbegrünung berücksichtigt und im Durchführungsvertrag vor dem Hintergrund der Fassadengestaltung geregelt werden., die durch ihre Transpirationskühlung sowohl am Boden als auch in der Höhe wirksam ist. Durch die Begrünung können die beschatteten Fassaden keine nennenswerte Menge an Wärme speichern, die sie nachts ausstrahlen könnten. Gebäudebegrünung hat zusätzlich einen positiven Einfluss auf das Innenraumklima. Sie wirkt dämmend und lässt die Räume im Sommer weniger stark aufwärmen bzw. im Winter weniger abkühlen.

Eine Dachbegrünung macht sich auf Bodenniveau bemerkbar, wenn die Gebäude entsprechend niedrig sind. Sie wird im Zusammenhang mit der beabsichtigten baulichen Erweiterung festgesetzt.

Mit den in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird seitens der Bauleitplanung auf ein klimaangepasstes Planen und Bauen als Reaktion auf den erwarteten Klimawandel hingewirkt. Es kann somit ein Beitrag zur Verminderung der Wärmebelastung an dem Standort geleistet werden.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher in der Abwägung unterschiedlicher Belange folgende Maßnahmen festgesetzt bzw. Regelungen im Durchführungsvertrag vorge-
nommen, die dazu beitragen können die klimabedingten Auswirkungen zu verringern:

- Begrünungs- / Anpflanzungsflächen,
- Fassaden- / Dachbegrünung,
- Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen oder unvorhersehbaren Betriebsstörun-
gen sollten die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden.
Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Bezugshöhe zur Höhe baulicher An-
lage.

Es wird in die Hinweise aufgenommen:

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.

Rückstauenebene

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

Regenwassernutzung

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

9.10 Belange der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Paderborn oder in anderen Gemeinden

Bzgl. der potenziellen Auswirkungen der Planung und der Prüfung der Übereinstimmung des Planvorhabens

- mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung,
- mit dem Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold und
- mit den Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Paderborn - Einzelhandels- und Zentrenkonzept,

ergibt sich die nachfolgende Beurteilung (Grundlage: Auswirkungenanalyse für die geplante Erweiterung eines REWE-Marktes in Paderborn, Dubelohstraße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt+Handel, Dortmund, Juni 2022).

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Ziele des LEP NRW zu beachten:

Ziel 6.5-1 Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regional-planerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.“

Nach dem aktuellen Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold – TA Paderborn-Höxter – liegt das Planvorhaben in einem Allgemeinen Siedlungsbereich.

Gleichzeitig wird dem Ziel 1 des Regionalplans („Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO sind grundsätzlich auf den Siedlungsflächen des ASB zu entwickeln.“) entsprochen.
Im Regionalplan OWL – Entwurf 2020 wird das Plangebiet weiterhin als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Ziel 6.5-2 Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden. [...]

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Der bestehende Markt an der Ecke Dubelohstraße / Hatzfelder Straße liegt außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche (ZVB). In den Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Paderborn wird dargelegt, dass vorrangig das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und weiterzuentwickeln ist. Nachgeordnet ist das Nahversorgungsangebot in den städtebaulich integrierten Lagen, darunter vor allem in den bestehenden Ortsmitten und Nahversorgungsstandorten, zu sichern und weiterzuentwickeln. In diesen Lagen sind Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zulässig, wenn sie der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen erwarten lassen.

Der Markt befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage, umgeben von Wohnbauflächen und einer guten fußläufigen sowie verkehrlichen Erreichbarkeit aus dem wohnortnahen Umfeld. „Das Planvorhaben erfüllt aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 und dient nachweislich der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung. Ergänzend werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen ausgelöst.

Eine Verlagerung des bereits etablierten REWE-Marktes in einen zentralen Versorgungsbereich ist nach derzeitigen Kenntnissen kurz- bis mittelfristig nicht möglich.“²

Bzgl. einer möglichen Verlagerung des Marktes an einen Standort innerhalb eines ZVB des Stadtteils(-zentrums) STZ Schloß Neuhaus führt die Auswirkungsanalyse aus:

„Der nächstgelegene ZVB STZ Schloß Neuhaus zeichnet sich insbesondere durch seinen historisch gewachsenen Ortskern mit überwiegend kleinteiligen, bebauten Parzellen aus.

² Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines REWE-Marktes in Paderborn, Dubelohstraße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt+Handel, Dortmund, Juni 2022, S. 44

Die einzige hinsichtlich ihrer Dimensionierung ausreichende zusammenhängende Fläche könnte das Grundstück der Christus Kirche darstellen. Eine kurz- bis mittelfristige Verfügbarkeit ist nach Auskunft der Stadt Paderborn jedoch nicht gegeben. Weitere zusammenhängende große Parzellen, die ein Flächenpotenzial für eine Verlagerung des REWE-Marktes aufweisen sind auf Basis einer Erstanalyse und nach Rücksprache mit der Stadt Paderborn kurz- bis mittelfristig nicht ersichtlich. ... Im vorliegenden Fall handelt sich zudem um einen Bestandsmarkt und keine Neuansiedlung, wodurch die weiter entfernten zentralen Versorgungsbereiche aus städtebaulicher und siedlungsstruktureller Sicht irrelevant sind. Dies gilt insbesondere angesichts der nachweislichen Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens für die umliegenden Siedlungsgebiete an seinem aktuellen Standort. Bei dem Planvorhaben handelt es sich zudem um die Erweiterung eines bereits am Markt etablierten Bestandsbetriebes, dessen Verlagerung – auch wenn sie ggf. städtebaulich wünschenswert wäre – nicht ohne weiteres möglich ist (Flächen, die nicht langfristig durch andere Nutzungen belegt und nach Größe und Erschließungsmöglichkeit potenziell für die Ansiedlung eines entsprechend dimensionierten LM-Marktes geeignet sind.). Eine Verlagerung des Bestandsbetriebes REWE ist folglich nach einer im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse leistbaren Prüfung durch Stadt + Handel aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich und aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend.“³

Ziel 6.5-3 Beeinträchtungsverbot

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

„Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (s. Kapitel 6.2) und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 4.4) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst.“⁴

Die Bedingungen des Ziels 6.5-3 können als erfüllt angesehen werden.

Die genannten Ziele werden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 327 „Lebensmittelmarkt Dubelohstraße / Hatzfelder Straße“ erfüllt. Das Planvorhaben ist somit konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP NRW 2019.

10. Hinweise / Sonstiges

Über die in der Begründung in den vorhergehenden Kapiteln bereits genannten Hinweise hinaus werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

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.

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.

³ Ebenda, S. 40 ff.

⁴ Ebenda, S. 44

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt 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.

DIN-Normen / Richtlinien

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

11. Gesamtabwägung

Vor dem Hintergrund der bereits an dem Standort bestehenden Einzelhandelsnutzung stellt die weitere Nutzung durch einen Einzelhandelsbetrieb eine sinnvolle Lösung dar.

Planungsvarianten bzgl. der Anordnung der baulichen Anlagen/Gebäude in dem Plangebiet drängen sich vor dem Hintergrund der beabsichtigten baulichen Erweiterung des Bestands nicht auf.

Die Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes für die Projekt- und Vorhabenplanung soll durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Auswirkungen auf die Umweltbelange, verkehrliche Belange und Immissionsschutzbelange sowie die Betroffenheit von privaten Belangen einschließlich Nachbarrechten sind zum derzeitigen Stand nicht zu erwarten.

Aufgestellt:
Paderborn / Bielefeld, im Juli 2022

Stadtplanungsamt

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB