

Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 366 „Lebensmittelmarkt Hatzfelder Straße / Sporckweg“



Erstellt von

Drees & Huesmann Planer
Bielefeld

in Abstimmung mit
Stadtplanungsamt
Paderborn

im August 2023

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 Bauleitplanes	4
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
5.1	Umgang mit überplanten Wohngebäuden	7
6	Planungsvorgaben	8
6.1	Landesentwicklungsplan	8
6.2	Regionalplan	8
6.3	Flächennutzungsplan	9
6.4	Schutzgebiete	11
6.5	Baumschutzsatzung	11
7	Bebauungskonzept und Erschließung / Vorhaben- und Erschließungsplanung	11
7.1	Planungsalternativen und -varianten	12
7.2	Installation einer Anlage zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie beim Neubau eines offenen Parkplatzes	13
7.3	Mehrgeschossige Bebauung	13
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
8.1	Art der baulichen Nutzung	14
8.2	Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche / Höhe baulicher Anlagen	17
8.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	19
8.4	Nebenanlagen/Stellplätze	19
8.5	Verkehrsflächen	20
8.6	Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien	20
8.7	Flächen für Anpflanzungen / Pflanzungen für Teile baulicher Anlagen	21
8.9	Baugestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften	23
9	Wesentliche Planungsauswirkungen	24
9.1	Belange der Ver- und Entsorgung	24
9.2	Belange der Denkmalpflege	27
9.3	Belange der Umwelt / Umweltprüfung / Umweltbericht	27
9.4	Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	28
9.5	Belange des Artenschutzes	28
9.6	Belange des Immissionsschutzes	29
9.7	Belange des Bodenschutzes	32
9.8	Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung	32
9.9	Belange der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Paderborn oder in anderen Gemeinden	33
10	Hinweise / Sonstiges	35
11	Gesamtabwägung	36

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild mit Lage des Plangebietes.....	5
Abbildung 2:	Blick von der Hatzfelder Straße (Süden) auf die bestehende Zufahrt des Standortes mit dem für den Abriss vorgesehenen heutigen Marktgebäude im Hintergrund.....	6
Abbildung 3:	Blick von der Hatzfelder Straße (Süden) auf das abzureißende Gebäude im Südosten des Plangebietes	6
Abbildung 4:	Blick von Norden in den Sporckweg mit den abzureißenden Wohngebäuden rechts	7
Abbildung 5:	Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, TA Paderborn-Höxter (Kreise Paderborn und Höxter), Detmold 2008 mit der Lage des Plangebietes.....	8
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL – Entwurf 2023, 2. Offenlage mit der Lage des Plangebietes	9
Abbildung 7:	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn mit Änderungsbereich	10
Abbildung 8:	Änderungsbereich mit Änderungsinhalt der 159. Änderung des Flächennutzungsplanes	10
Abbildung 9:	Lageplan / Vorhaben- und Erschließungsplan.....	12
Abbildung 10:	Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan	12
Abbildung 11:	Außergewöhnliches Starkregenereignis der Stärke 7 im Bereich des Plangebietes.....	26
Abbildung 12:	Extremes Starkregenereignis der Stärke 10 im Bereich des Plangebietes.....	26

1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG beabsichtigt, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an der Hatzfelder Straße in Schloß Neuhaus durch einen Neubau zu ersetzen und auf eine Verkaufsfläche von heute etwa 1.000 m² auf 1.455 m² zu erweitern. Dazu wurde ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Die Gründe für die erforderliche Erweiterung der Verkaufsfläche und die damit verbundene Neuordnung an dem Standort sind im Wesentlichen:

- Ein 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.

Das Bestandsgebäude soll abgerissen und durch einen Neubau unter Inanspruchnahme angrenzender Grundstücke am Sporckweg und an der Hatzfelder Straße (Einmündung Sporckweg) ersetzt werden. Die Gebäude sollen daher abgerissen werden.

Der Standort übernimmt einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung in dem Stadtteil Schloß Neuhaus, sodass der Markt durch die Erweiterung den Anforderungen an einen modernen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gerecht werden kann.

Das Vorhaben mit der angegebenen Verkaufsfläche von 1.455 m² ist nur in Kerngebieten oder in sonstigen Sondergebieten nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

Um sämtliche mit dem Planvorhaben und seinen Auswirkungen verbundenen Belange zu erfassen und zu berücksichtigen, bedarf es daher der entsprechenden Bauleitplanverfahren, hier der

- Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 366 „Lebensmittelmarkt Hatzfelder Straße / Sporckweg“ und
- der 159. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Der Anlass für die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung ergibt sich somit aus dem vorgetragenen betrieblichen Erweiterungsinteresse.

2 Planungsinstrument: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

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

Die Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes für die Projekt- und Vorhabenplanung soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, hier im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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-Bebauungsplanes“ unwirksam ist (Vgl. BVerwG, Ur. 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 zulässigen 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 NRW Urf. 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes zur Folge. Dieses Risiko wird vermieden, wenn für das Vorhaben ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, da ein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes Nr. SN 366 „Lebensmittelmarkt Hatzfelder Straße / Sporckweg“ wurde am 02.03.2023 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 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 Bebauungsplanes 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 Erschließungsplanes, 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 des Vorhabenträgers 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.

Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 366 „Lebensmittelmarkt Hatzfelder Straße / Sporckweg“ soll „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ entsprechend § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sein.

Mit der Festsetzung des Sondergebietes werden die zulässigen Sortimente beschränkt und zudem eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen vorgenommen.

Dabei wird die Verkaufsfläche ausschließlich in der Erdgeschosebene zu repräsentieren sein, da die durch die Festsetzung zur Gebäudehöhe erreichbare mögliche Gebäudehöhe kein zweites Obergeschoss realistisch erlaubt.

(Zur Regelung der ausschließlichen Zulässigkeit einer Erdgeschosebene siehe Kapitel 7.3 Mehrgeschossige Bebauung)

3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Prüfaspekten gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (Hinweis: Plangebietsgröße / Baugrundstücksgröße: 0,8 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 (u.a. Urteil 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 § 50 UVPG i. V. m. § 2 Abs. 4 bzw. § 2a BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind **im weiteren Verfahren** zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (gemäß § 2a Satz 3 BauGB als gesonderter Teil) zu beschreiben und zu bewerten. Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist vorgenommen worden.

Die Ergebnisse der Prüfung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Als Fachgutachten für die Bauleitplanung sind bislang erstellt worden:

- Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines LIDL-Marktes in Paderborn, Hatzfelder Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt+Handel, Dortmund, Juni 2023
- Artenschutzfachliche Stellungnahme zum Abbruch und Neubau einer Lidl-Filiale an der Hatzfelder Straße in Paderborn, Dipl.-Biol. Linda Specken, Paderborn, Juni 2023
- Schalltechnische Untersuchung Geräuschemissionen und -immissionen durch den Lidl-Lebensmittelmarkt an der „Hatzfelder Straße 73“ in 33104 Paderborn, TÜV Nord, Essen, Juni 2023

Als Fachgutachten für die Bauleitplanung werden **im weiteren Verfahren** erstellt:

- Dokumentation zur Gehölzuntersuchung gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Paderborn (N.N.)
- Hydrogeologisches Gutachten / Entwässerungskonzept / Wasserhaushaltsbilanz (N.N.)
- Nachweise zum Überflutungsschutz (N.N.)
- Prüfung der Blendwirkung der Zu- und Abfahrt an der Hatzfelder Straße bzgl. Gebäude Hatzfelder Straße (60/60a) (N.N.)
- Umweltbericht mit naturschutzfachlicher Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Höke Landschaftsarchitektur/Umweltplanung, Bielefeld)

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	02.03.2023
Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB	Bezirksausschuss Schloß Neuhaus Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn	05.09.2023 14.09.2023

4 Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes

Das Plangebiet (ca. 0,8 ha) befindet sich im Paderborner Ortsteil Schloß Neuhaus im Bereich zwischen Hatzfelder Straße, Sporckweg und Paul-Löbe-Straße.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 10 die Flurstücke 142, 143 und 935.



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

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das unmittelbare Umfeld des Vorhabenstandortes ist im Osten (unmittelbar angrenzend sowie in Gegenlage an dem Sporckweg) und Süden (Gegenlage an der Hatzfelder Straße) durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Nördlich des Vorhabenstandortes schließt unmittelbar ein Gewerbegebiet an, welches derzeit durch Handwerksbetriebe genutzt wird (Messebau, Trockenbau). Im Westen grenzt bis zur Paul-Löbe-Straße sowohl Wohnbebauung als auch gewerbliche Nutzung bzw. Handel (Autohandel, Backshop) an.

Für die Grundstücke am „Sporckweg“ und südlich der „Hatzfelder Straße“ wird gemäß den Bebauungsplänen Nr. SN 139 „Am Krebsbach“ bzw. Nr. SN 25 II. und III. Änderung „Hatzfelder Straße – Süd“ Allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO festgesetzt. Die Grundstücke an der „Paul-Löbe-Straße“ liegen nicht in einem Bebauungsplanänderungsgebiet.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr ist über die Hatzfelder Straße gegeben. Der Vorhabenstandort ist damit gut an die umliegenden Siedlungsgebiete angebunden. In diesem Teil der Hatzfelder Straße fährt kein Bus.

Das Gebäude des Lebensmitteldiscounters befindet sich im Nordwesten des Standortes, diesem ist im Süden und Osten die zugehörige Stellplatzanlage vorgelagert. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine eingeschossige Bebauung mit geneigtem Dach. Die Anlieferzone liegt an der Westseite des Gebäudes.



Abbildung 2: Blick von der Hatzfelder Straße (Süden) auf die bestehende Zufahrt des Standortes mit dem für den Abriss vorgesehenen heutigen Marktgebäude im Hintergrund



Abbildung 3: Blick von der Hatzfelder Straße (Süden) auf das abzureißende Gebäude im Südosten des Plangebietes



Abbildung 4: Blick von Norden in den Sporckweg mit den abzureißenden Wohngebäuden rechts

5.1 Umgang mit überplanten Wohngebäuden

Im Plangebiet befinden sich drei Wohngebäude (Sporckweg 1, 3 und 5) sowie ein mischgenutztes Gebäude mit Wohnnutzung im Obergeschoss (Hatzfelder Straße 75).

Für die vorgenannten Gebäude ist eine bestandserhaltende Festsetzung nicht vorgesehen. Die Gebäude lassen sich nicht so weit in das städtebauliche Konzept integrieren, dass hier ein Erhalt der Wohnnutzung möglich und sinnvoll wäre. Der Belang des Erhaltes der Wohnnutzung muss hier hinter das städtebauliche Ziel der Erhaltung und Entwicklung des Standortes sowie der Stärkung der Nahversorgung i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8a BauGB zurücktreten.

Die Inanspruchnahme auch der mit den Wohngebäuden bebauten Grundstücksflächen für das Planvorhaben ist erforderlich, da die erforderliche Grundstücksgröße für das Planvorhaben nicht anderweitig realisiert werden kann.

Ein „Drumherumplanen“ um die betroffenen Wohngebäude scheidet aufgrund der städtebaulichen Konzeption aus.

Der Vorhabenträger hat in den letzten Jahren die betroffenen Grundstücke aufgekauft, um für den geplanten Neubau inkl. Verkaufsflächenerweiterung eine ausreichende Grundstücksfläche zur Verfügung zu haben. Die Gebäude sollen daher abgerissen werden.

Die betroffenen Wohnparteien sind bereits ausgezogen / haben Ersatzwohnraum gefunden und somit stehen die Gebäude leer.

Ein Sozialplan gemäß § 180 Abs. 1 BauGB in dem die Stadt Paderborn Vorstellungen entwickelt und mit den Betroffenen erörtert, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können, wenn sich Bebauungspläne voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Plangebiet wohnenden Menschen auswirken, ist daher nicht mehr erforderlich.

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 9.9 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.

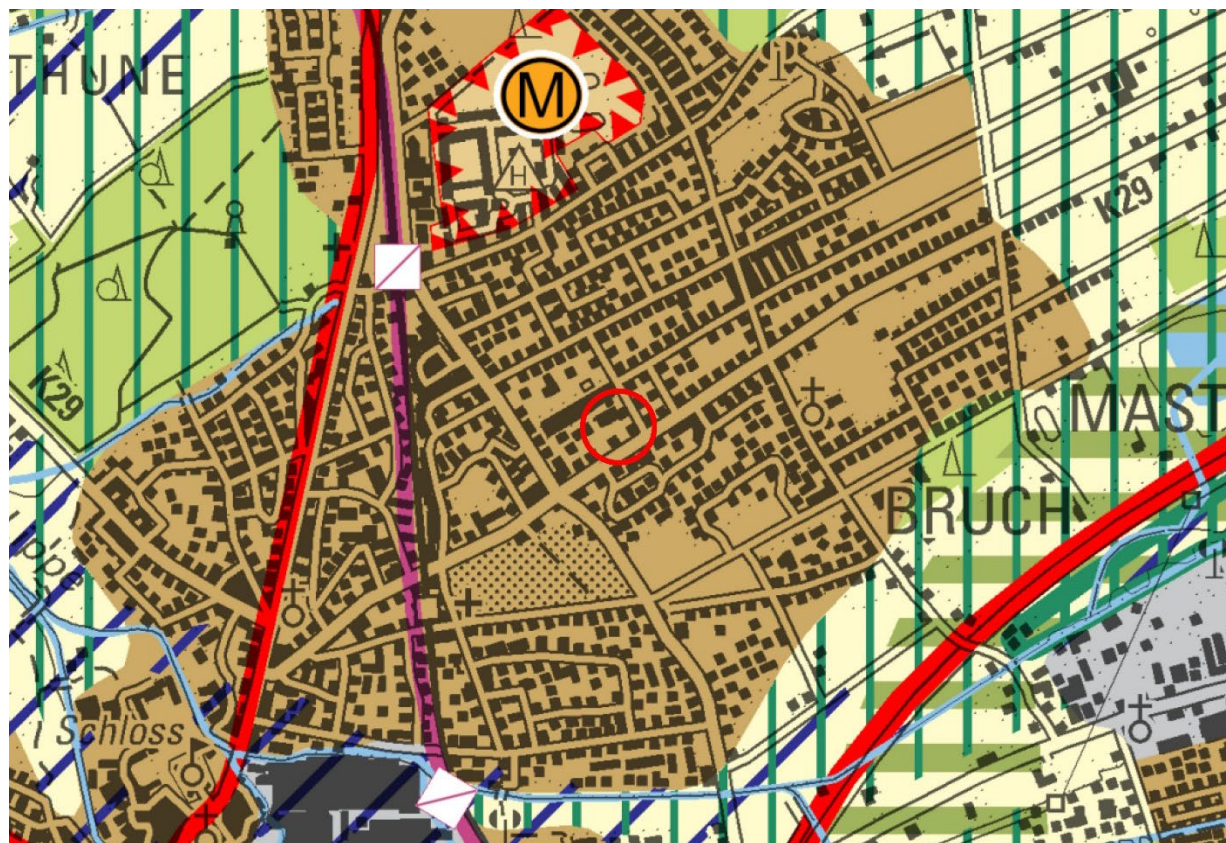


Abbildung 5: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, TA Paderborn-Höxter (Kreise Paderborn und Höxter), Detmold 2008 mit der Lage des Plangebietes, o. M. (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

Der Regionalrat des Regierungsbezirkes Detmold hat in seiner Sitzung am 28. September 2015 die Regionalplanungsbehörde (Dezernat 32 der Bezirksregierung Detmold) beauftragt, mit der Neuaufstellung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold als einheitlicher Regionalplan für den gesamten Planungsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) zu beginnen.

Der Regionalrat des Regierungsbezirkes 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 Regionalplanes OWL – Entwurf 2023, 2. Offenlage bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Regionalplan OWL – Entwurf 2023, 2. Offenlage wird das Plangebiet weiterhin als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

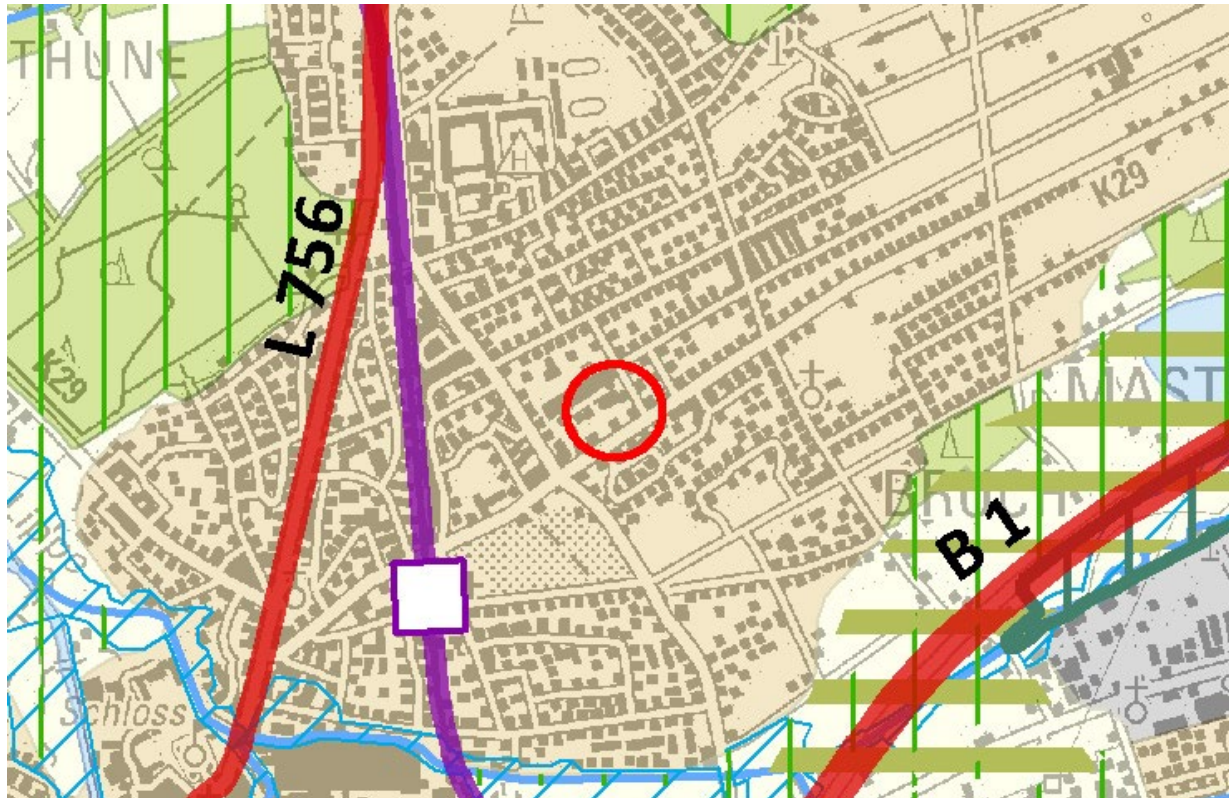


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL – Entwurf 2023, 2. Offenlage mit der Lage des Plangebietes, o. M.
(Quelle: Bezirksregierung Detmold)

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 366 „Lebensmittelmart Hatzfelder Straße / Sporckweg“ und die erforderliche parallele 159. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

6.3 Flächennutzungsplan

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. SN 366 „Lebensmittelmart Hatzfelder Straße / Sporckweg“ ist somit in diesem Teilbereich mit der beabsichtigten Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes -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 159. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (von „Wohnbaufläche (W)“ in Sonderbaufläche „Zweckbestimmung: Lebensmitteleinzelhandel“ (SL). Dem Entwicklungsgebot kann somit entsprochen werden.

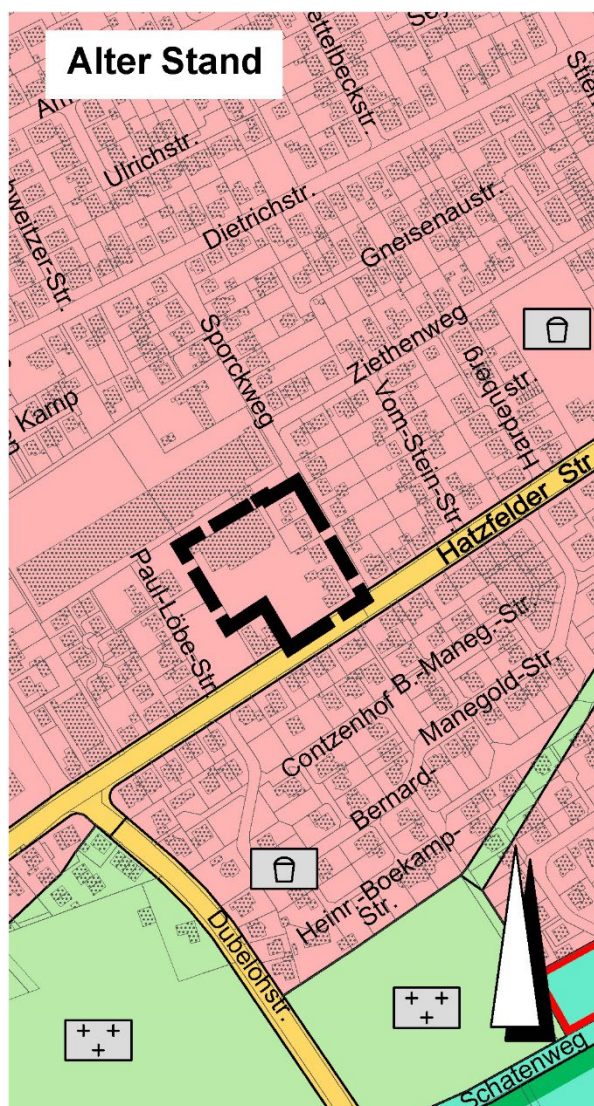


Abbildung 7: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn mit Änderungsbereich, o. M.

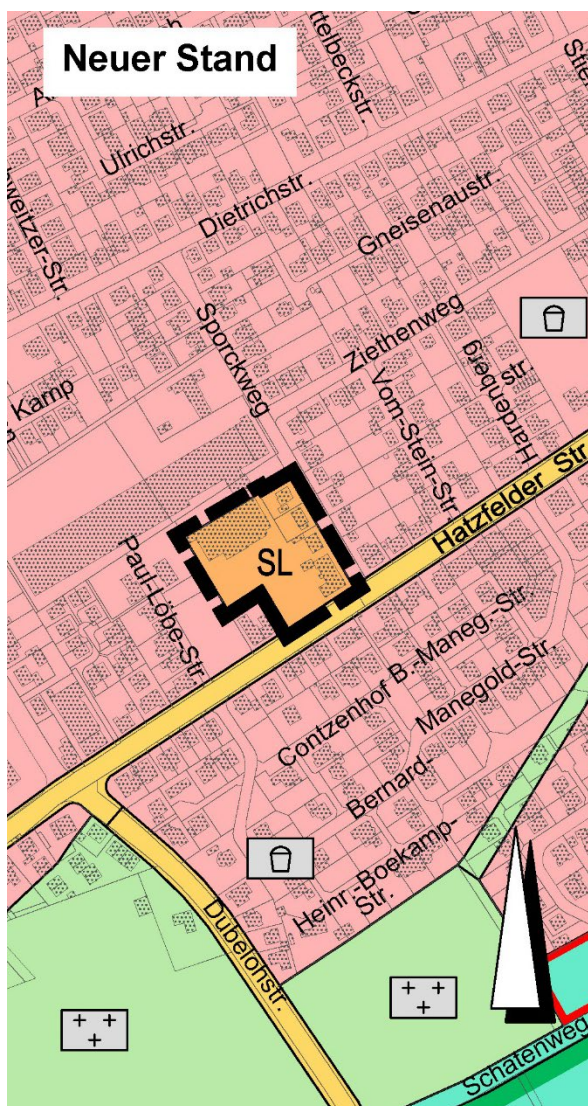


Abbildung 8: Änderungsbereich mit Änderungsinhalt der 159. Änderung des Flächennutzungsplanes, o. M.

- 1.1. Wohnbauflächen
- SL 1.4. Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel
- 15.13. Geltungsbereich der 159. Änderung des Flächennutzungsplanes

6.4 Schutzgebiete

Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete bzw. Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplanes / 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.

6.5 Baumschutzsatzung

Gemäß „Satzung zum Schutz des Baumbestands der Stadt Paderborn“ (Baumschutzsatzung vom 05.10.2022) sind die Gehölze im Plangebiet dahingehend **im weiteren Verfahren** zu untersuchen, ob sie „Geschützte Bäume“ nach § 3 der Satzung darstellen.

Gemäß § 7 der Baumschutzsatzung kann im Falle von nach Baumschutzsatzung zu erhaltenden Bäumen eine Ausnahme oder Befreiung erteilt werden. Danach hat der/die Eigentümer/in oder Nutzungsberechtigte des Grundstücks auf seine/ihre Kosten für jeden entfernten, geschützten Baum als Ersatz mindestens einen neuen Baum auf diesem Grundstück zu pflanzen und zu erhalten (Ersatzpflanzung).

7 Bebauungskonzept und Erschließung / Vorhaben- und Erschließungsplanung

Die Vorhaben- und Erschließungsplanung wird durch die vorhabenbezogene Hochbauplanung an dem Standort bestimmt.

Der neue Lebensmittelmarkt soll sich entlang des Sporckweges in Richtung Hatzfelder Straße orientieren. Die Zufahrt erfolgt sowohl für die Kunden als auch für die Anlieferung von der Hatzfelder Straße. Die Anlieferung wird dann an der Nordseite des neuen Marktes abgewickelt. Die Stellplatzanlage erstreckt sich im südwestlichen Grundstücksbereich und umfasst in der vorliegenden Planung 115 Kundenstellplätze.

Das Gebäude hält zum Sporckweg einen Abstand von 3,00 m und zur Hatzfelder Straße einen Abstand von rd. 10,00 m ein.

Aufgrund der in der Umgebung vorwiegend zweigeschossigen Bebauung fügt sich das Gebäude mit seinem flachgeneigten Pultdach mit einer Höhe von 6,60 m im Westen zur Stellplatzanlage bzw. 5,25 m im Osten am Sporckweg angemessen in die Bestandssituation ein.

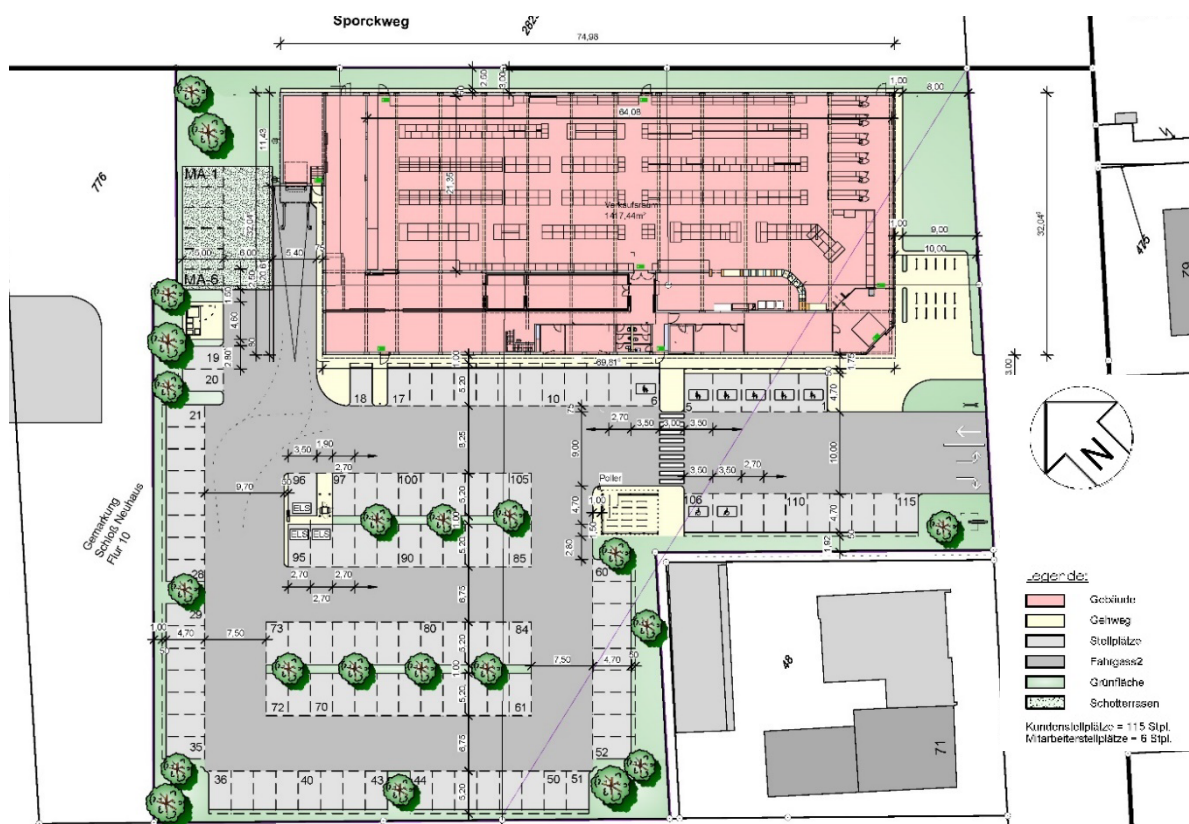


Abbildung 9: Lageplan / Vorhaben- und Erschließungsplan, o. M. (Quelle: ac Planungsbüro Soltau GmbH, Soltau, 11/2022)

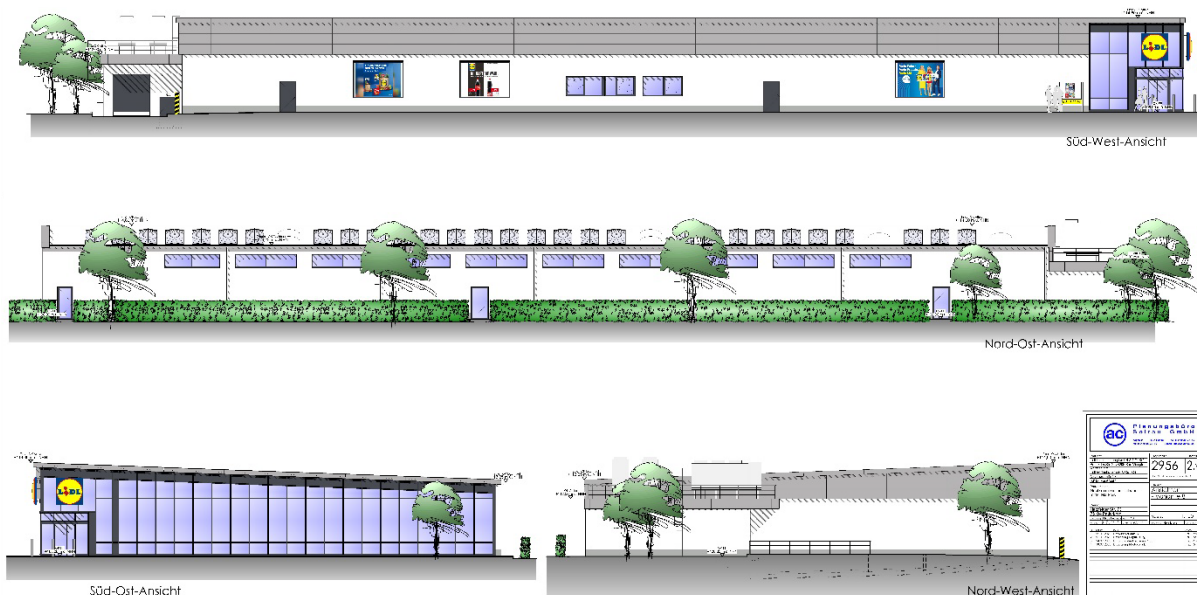


Abbildung 10: Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan, o. M. (Quelle: ac Planungsbüro Soltau GmbH, Soltau 07/2023)

7.1 Planungsalternativen und -varianten

Die Weiterentwicklung eines vorhandenen Standortes für Einzelhandelsbetriebe mit dem konkreten Planungsanlass (Vorhabenbezug) der Erweiterung von dort vorhandener Verkaufsfläche wird aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll erachtet.

Eine Verlagerung des bereits etablierten Marktes in einen zentralen Versorgungsbereich ist nach

derzeitigen Kenntnissen kurz- bis mittelfristig nicht möglich. Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der Standort befindet sich an der Hatzfelder Straße jedoch in städtebaulich integrierter Lage und weist eine hohe Mantelbevölkerung auf. Weitere geeignete Flächen im näheren Umfeld des Planungsvorhabens sind nicht vorhanden. (Siehe hierzu Kapitel 9.9 Belange der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Paderborn oder in anderen Gemeinden)

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Varianten (unterschiedliche Anordnung von Gebäude und Stellplätzen), die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, sind aufgrund des konkret beantragten Vorhabenbezuges ebenfalls nicht grundsätzlich zu diskutieren.

7.2 Installation einer Anlage zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie beim Neubau eines offenen Parkplatzes

Das städtebauliche Konzept bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan sehen derzeit keine Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie oberhalb der Stellplatzflächen vor. Gem. § 8 Abs. 2 BauO NRW ist beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, welcher einem Nicht-Wohngebäude dient, grundsätzlich eine Photovoltaikanlage zu installieren. Dem Gebot soll **im weiteren Ver-fahren** nachgekommen werden, in dem Photovoltaikmodule als Überdachung auf den mittleren zwei Stellplatzreihen installiert werden, wodurch gleichzeitig Stellplätze beschattet werden können. Darüber hinaus sollen zusätzlich Baumpflanzungen auf der übrigen Stellplatz-anlage erfolgen. Diese werden verbindlich im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

Im Plangebiet sind bislang nur Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur in und auf den Dachflächen der zulässigen Gebäude zulässig.

Es ist eine Gliederung der Stellplatzanlage des Gebietes durch einzelne Baumstandorte festgesetzt.

Planerisches Ziel ist unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl und der damit einhergehenden Versiegelung durch Maßnahmen zu begegnen:

- die Begrünung in den Randbereichen des Sondergebietes und
 - die Gliederung der Stellplatzanlage des Sondergebietes durch einzelne Baumstandorte.
- (Siehe Kapitel 8.7 Flächen für Anpflanzungen / Pflanzungen für Teile baulicher Anlagen)

Mit der Baumpflanzung soll zudem ein Beitrag bzgl. der stadtgestalterischen / städtebaulichen Ausprägung des Vorhabens erreicht werden, indem dem zusammenhängenden Baukörper der Märkte eine freie baumbestandene Fläche von der Hatzfelder Straße aus sichtbar vorangestellt wird. Die Stellplatzfläche soll bewusst offen und frei von baulichen Anlagen gestaltet werden.

Nach derzeitigem Stand scheidet eine Nutzung der Räume zwischen den Baumpflanzungen somit aus planerischer Sicht ebenso aus, wie eine solche „kleinteilige“ Nutzung wirtschaftlich nicht vertretbar und unverhältnismäßig ist.

In dem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass der Energie- und Wärmebedarf des Vorhabens ausreichend durch auf die Dachflächen aufgebrachte Anlagen gedeckt werden kann.

7.3 Mehrgeschossige Bebauung

Die Möglichkeit, innerhalb des Gebietes (großflächiger Einzelhandel) eine Mehrgeschossigkeit (Obergeschosse) vorzusehen, ist im Rahmen der Planaufstellung konzeptionell diskutiert worden.

Grundsätzlich stand hier im Raum, ggf. den durch die Umsetzung der Vorhabenplanung entfallenden Wohnraum an dem Standort teilweise zu ersetzen. Eine solche Nutzung – wie andere obergeschossige Nutzungen – bedarf einer separaten Erschließung. Zudem ist Wohnraum so auszurichten, dass geeignete Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse erfüllt werden. Dieses würde im vorliegenden Fall eine Ausrichtung der Freisitze nach Westen in Richtung der Stellplatzanlage bedeuten. Dieses ist nur mit einem Aufwand bzgl. des Immissionsschutzes in Richtung der Stellplatzanlage umsetzbar.

Alternative Nutzungen (Büro- / Praxisnutzung) in einem Obergeschoss sind an dem Standort heute bereits schwer vermarktbare.

Die Errichtung von Stellplätzen oberhalb des Marktgebäudes scheidet ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutzes in Richtung östlich des Sporckweges angrenzender Wohnbebauung aus. Die Errichtung von Stellplätzen unterhalb des Verkaufsraumes in einem erdgeschossigen Garagengeschoss lässt sich aus Betreibersicht bei dem geplanten und standardisierten Markttyp überhaupt nur mittels aufwendiger Aufzüge realisieren, unabhängig von dem Kundenanspruch, den Stellplatz und den Verkaufsraum ebenerdig (wie an dem Standort gewohnt) weiterhin vorzufinden.

Die vorgesehene Höhe des Marktgebäudes an dem Sporckweg bzw. der dort aufgehenden Wand mit 5,25 m ist städtebaulich und hinsichtlich der auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestehenden Wohnbebauung verträglich. Das Gebäude / die aufgehende Wand bleibt aufgrund des flach geneigten Pultdaches (niedrige Dachseite) unterhalb der Firsthöhe von rd. 9,00 m – 9,50 m und der Traufhöhe von 6,30 m dieser bestehenden Wohnbebauung / zweigeschossigen Gebäude. Gegenüber der heutigen Situation verändert sich das Erscheinungsbild dahingehend, dass nunmehr aufgrund des Marktgebäudes eine straßenbegleitende Wand erscheint und den heutigen Wechsel von Wohngebäuden und Grundstückszufahrten ablöst.

Dieses Erscheinungsbild soll durch eine Fassadengestaltung und eine Begrünung des Raumes zwischen Wand und Sporckweg gegliedert werden.

Die genaue Ausgestaltung an dieser Stelle bzw. der Gestaltung der Gebäudefassade (ggf. Fassadenbegrünung) und die verträgliche Einbindung auch hinsichtlich der Wohn-Nachbarbebauung ist noch **im weiteren Verfahren** zu ergänzen.

Der derzeitige Planungsstand berücksichtigt eine Baumpflanzung. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Bäume sind symbolhaft dargestellt. Die Fassadenseite erfährt zudem eine horizontale Akzentuierung im oberen Teil der Wand durch ein unterteiltes Fensterband.

Eine über ein zusätzliches Geschoss hinausgehende Erhöhung ist an dem Standort abzulehnen, da dieses nicht in die städtebauliche Struktur entlang des Sporckweges passt. Die östlich des Sporckweges liegenden Wohnbaugrundstücke hätten hier in Folge einer Geschosserhöhung (bei einer Gebäudehöhe von rd. 12,00 m) mit einer deutlichen Mehrverschattung zu rechnen.

Zwar dürfte sich die Erhöhung an dieser Stelle aufgrund des Abstandes zwischen Marktgebäude und Wohnbebauung am Sporckweg von rd. 20,00 m nicht als erdrückende Wirkung für die Nachbargrundstücke darstellen. Die bislang verfolgte eingeschossige Planung versucht bewusst, hier keinen Konflikt in dieser Sache entstehen zu lassen.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben i. S. einer Großflächigkeit sind ausschließlich innerhalb von Kerngebieten (MK) nach § 7 BauNVO und innerhalb dafür festgesetzter Sondergebiete nach § 11 BauNVO zulässig. Die Festsetzung eines Kerngebietes scheidet hier aus, da an dem Standort ausschließlich Einzelhandel zugelassen

werden soll. Andere in einem Kerngebiet grundsätzlich zulässige Nutzungen sollen hier nicht ermöglicht werden.

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

Das sonstige Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.455 m².

Zulässige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. der Paderborner Sortimentsliste als Kernsortiment sind:

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

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, zentrenrelevante Sortimente sowie nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Paderborner Sortimentsliste sind als Randsortimente und Aktionsware auf einer Verkaufsfläche von max. 10 % der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes zulässig.

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:

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

Zulässig sind zudem:

- Freistehende Werbeanlagen als Pylon / Werbe- und Hinweistafel innerhalb der mit WP gekennzeichneten Fläche

Verkaufsfläche

Der Begriff der Verkaufsfläche ist in der Baunutzungsverordnung nicht bestimmt.

Mit der Rechtsprechung ist auszugehen von den Innenmaßen des Gebäudes und den Flächen, die für den Verkauf von Waren bestimmt sind. Maßgeblich sind also alle zum Zweck des Verkaufs dem Kunden zugängliche Flächen. Dazu gehören auch die zugehörigen Gänge, Treppen, Kassenzonen, Eingangsbereiche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Kassen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und Freiflächen¹. Zur Verkaufsfläche gehören daher auch die Bereiche der Kassenzonen und des Windfangs sowie diejenigen Bereiche, die aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit (Kassen, nicht verpackte Fleisch-, Wurst- und Käsebestände) von den Kunden nicht betreten werden dürfen, die aber den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht zum Lager gehören. Einbezogen in die Verkaufsfläche eines Lebensmittel-Einzelhandels-Betriebes ist daher auch der Bereich nach den Kassenzonen, in dem die Waren eingepackt und sonstige Nachbearbeitungsmaßnahmen getroffen werden können, ebenso die dem Eingangsbereich eines Lebensmittelmarktes unmittelbar zugeordnete überdachte Abstellfläche für Einkaufswagen, wenn sie nicht außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes angeordnet sind.² Das Bundesverwaltungsgericht hat ausdrücklich bestätigt³, dass auch die Thekenbereiche, die von Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials sowie ein Windfang einzubeziehen sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Flächen vor Notausgängen.⁴

Zur Verkaufsfläche zählt auch die Fläche des Vertragspartners eines Marktes / Handelsunternehmens, der einen Teil der Gesamtverkaufsfläche anmietet und dort selbständig sein Geschäft betreibt (Konzessionärsfläche). Diese ist hier nicht vorgesehen und nicht zulässig.

Die Definition der „Verkaufsfläche“ ist aber „dynamisch“. D.h., dass sich diese durchaus durch Gesetze oder Gerichtsentscheidungen ändern kann und dann zum jeweiligen Zeitpunkt der Anwendung gilt.

Die Regelung der zulässigen Größe der Verkaufsfläche erfolgt vor dem Hintergrund der Umsetzung der gutachterlichen Bewertung zur Verträglichkeit des großflächigen Einzelhandels⁵

Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in dem Gebiet und der textlichen Festsetzung von einer 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 grundstücks-/vorhabenbezogene Verkaufsflächenbeschränkung und eine bewusste Steuerung und Verortung des Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Gebietes.

¹ vgl. BVerwG, Ur. v. 27.04.1990 – 4 C 36.87

² vgl. BVerwG, Ur. v. 9.11.2016 – 4 C 1.16

³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04

⁴ vgl. BVerwG, Beschl. v. 16.7.2019 – 4 B 9.19

⁵ Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines LIDL-Marktes in Paderborn, Hatzfelder Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt+Handel, Dortmund, Juni 2023

Sortimente

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten/-sorten verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment bestimmt. Es handelt sich bei den Kernsortimenten des in Rede stehenden Einzelhandels zum überwiegenden Teil um nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Getränke).

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 Kernsortimentes haben.

Die vom Lebensmitteldiscounter regelmäßig angebotenen Aktionswaren sind dem Kernsortiment nicht uneingeschränkt sachlich zugeordnet. So werden z. B. auch Möbel, Textilien oder Hifi-Geräte als Aktionswaren angeboten. Diese stehen in keiner sachlichen Beziehung oder Verwandtschaft zu den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren. Die vom Drogerie-Fachmarkt geführten Sortimente Spiel- und Haushaltswaren stehen ebenfalls nicht in einer engen sachlichen Beziehung zu den im Kernsortiment geführten Drogeriewaren. Auf diesen Umstand wird mit der Festsetzung eingegangen.

Der Anteil dieser Sortimente gem. Paderborner Sortimentsliste wird als Randsortiment und Aktionsware auf einer Verkaufsfläche von max. 10 % der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes beschränkt.

Die 10 % werden gewählt, da der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall liegt. Diese Größe ist auch bei der Wirkungsanalyse berücksichtigt worden.

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). Mit dem Bezug der Festsetzungen auf diese Sortimentsliste gilt diese als „statisch“. Die Liste ist jedoch nicht abschließend, sondern kann im Einzelfall auf Basis des kommunalen Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes erweitert oder reduziert werden. Eine solche Änderung würde dann aber auch die erforderliche Änderung des Bauleitplanes nach sich ziehen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche / Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes 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

Entsprechend dem Orientierungswert für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Der Standort wird vollständig neu geordnet, so dass hier keine Veranlassung besteht, von diesem Orientierungswert nach oben abzuweichen.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird somit mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (heißt: eine 80%ige Versiegelung wird zugelassen) festgesetzt, um eine möglichst hohe und effektive Ausnutzung der Flächen für den Nutzungszweck zu erlauben. Dabei sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen inklusive der Zufahrten und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Eine darüberhinausgehende Versiegelung oberhalb der Grenze von 0,8 ist nicht zulässig. Davon abweichende Bestimmungen werden nicht getroffen.

Daher wird festgesetzt:

Überschreitungen i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe (GH) wird in dem Vorhabengebiet mit mindestens 5,25 m bzw. maximal 6,60 m vorgesehen.

Dabei ist eine Überschreitung der Höhe bis auf maximal 7,60 m für installationstechnische Aufbauten etc. zulässig, jedoch nicht für Werbeanlagen am Gebäude.

Das OVG NRW hat in einem Urteil vom 04.05.2023 mit Blick auf BVerwG, Beschlüsse vom 05.03.2019 - 4 BN 18.18 festgestellt, dass es nicht genügt, nur Höchstmaße festzusetzen. Auch eine Unterschreitung von festgesetzten Maßfaktoren ist in den Blick zu nehmen. Ist sie in einem Umfang möglich, der die Identität des vereinbarten Vorhabens in Frage stellt und die durch den Vorhabenbegriff begrenzte Variationsbreite verlässt, bedarf es daher zusätzlich der Festsetzung von Mindestmaßen, denn es gilt zu vermeiden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein anderes Vorhaben zulässt, als es im Durchführungsvertrag in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vereinbart worden ist. Dies ist gemeint, wenn das Bundesverwaltungsgericht verlangt, dass in einem Vorhaben- und Erschließungsplan die Kubatur jedenfalls in ihrem wesentlichen Umfang festgelegt sein muss.

Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind daher Ansichten, in denen die zu verwirklichenden Gebäudehöhen verbindlich festgelegt sind. Zusätzlich sind im VEP / Lageplan Maßketten zur Bestimmung der Länge und Breite der zu realisierenden Gebäude festgelegt. Die Kubatur der geplanten Gebäude wird somit in ihrem wesentlichen Umfang festgelegt.

Auf die Festsetzung von Mindestmaßen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet, da mit den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (im Rahmen der maximal zulässigen Maße zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung) das Vorhaben in seiner Kubatur eindeutig festgelegt ist.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 115,00 m ü.NHN (Meter über Normalhöhennull im deutschen Haupthöhennetz) bis zur Gebäudeoberkante einschließlich Attika festgesetzt. NHN ist das festgelegte Nullniveau der amtlichen Bezugshöhe in Deutschland. Es ist seit 1993 der Nachfolger der 1879 eingeführten Normalnull (NN).

Sie operiert mit einem bestimmten unteren Bezugspunkt, der Oberkante Fertigfußboden (Erdgeschoss), der im Vorhaben- und Erschließungsplan in m ü.NHN festgelegt ist. Maßgeblicher oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Gebäudeoberkante einschließlich Attika, d.h. der obere Dachabschluss / die Oberkante der Attika (= Dachrandaufkantung). Die Zulassung einer ausnahmsweisen Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um max. 1,00 m ist von § 16 Abs. 6 BauNVO gestattet. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung der Gebäudehöhe berücksichtigt bzgl. der maximalen Zulässigkeit einen „Spielraum“ von 0,40 m gegenüber der Vorhabenplanung.

Zur Orientierung in der Örtlichkeit sind in der vorhandenen ausgebauten Hatzfelder Straße und dem Sporckweg NHN-Höhen in der Planzeichnung angegeben.

Es wird festgesetzt:

Oberer Bezugspunkt

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Attika.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit maximal 115,00 m ü. NHN festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe kann ausnahmsweise zugelassen werden, wobei ein Rücksprung von der Außenkante der Attika von mindestens 1,50 m eingehalten werden muss, für

- *Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von max. 1,00 m. Für die Erteilung der Ausnahme ist mindestens der Nachweis erforderlich, dass dadurch keine unzumutbaren Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer oder die Nachbarschaft entstehen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur in oder auf den Dachflächen des im Plangebiet zulässigen Gebäudes zulässig.*
- *nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m,*

sowie unmittelbar an der Außenkante der Attika können ausnahmsweise zugelassen werden

- *Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.*

Unterer Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden mit 108,00 m ü. NHN

Innerhalb der mit WP gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von mindestens 4,00 m / maximal 6,00 m, einer Breite von maximal 3,00 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig. Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage hat mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze / zum öffentlichen Fußweg zu betragen.

Als unterer Bezugspunkt gilt die o.g. Regelung dieser Festsetzung.

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.

Für die Errichtung einer möglichen sog. Paket-/ Packstation wird festgesetzt:

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der festgesetzten Stellplatzflächen können bauliche Anlagen, die keine Nebenanlagen darstellen (hier: Paket- / Packstationen), mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zugelassen werden, soweit dem keine Belange wie zum Beispiel Immissionsschutz oder konkurrierende Festsetzungen entgegenstehen und vom öffentlichen Straßenraum ein Abstand eingehalten wird, der die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet.

8.4 Nebenanlagen/Stellplätze

Innerhalb des Gebietes 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.

Zurzeit gibt es 132 Stellplätze. Die Stellplatzanlage ist für den heute ansässigen Lebensmittelmarkt überdimensioniert. Nach der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO) zur BauO NRW 2021 ergibt sich nach Ziffer 3.3 der Verordnung ein Bedarf von 73 Kfz-Stellplätzen bzw. 15 Fahrradstellplätzen. In dem Gebiet werden

115 Kundenstellplätze sowie 6 Angestelltenstellplätze errichtet. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist im Bereich des Eingangs im Süden des Gebäudes eine Fläche für eine Fahrradstellplatzanlage mit 15 Plätzen ausgewiesen / gekennzeichnet.

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.

Es wird festgesetzt:

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche und der überbaubaren Grundstücksflächen sind Fahrradabstellplätze zulässig. Stellplätze sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche ist das Aufstellen von Verkaufswagen auch als bauliche Anlage im Sinne des § 2 Abs. 1 BauO NRW sowie als Anlagen, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind, als untergeordnete Nebenanlage i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, wenn sie dem Anbieten von Speisen und Getränken und nicht der Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche dienen.

Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge bedürfen keiner Festsetzung. Diese Einrichtungen sind, sofern vom Vorhabenträger geplant, eigenverantwortlich innerhalb der Stellplatzfläche unterzubringen.

8.5 Verkehrsflächen

Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen sind nicht erforderlich. Um dem Anspruch des § 30 BauGB (mindestens Festsetzung örtlicher Verkehrsflächen) zu entsprechen, wird an den Planbegrenzungsgrenzen zu den Straßenverkehrsflächen eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die heute vorhandene Zu- und Abfahrt an der Hatzfelder Straße bleibt grundsätzlich bestehen und wird entsprechend festgesetzt, die Einmündung wird jedoch ca. 10,00 m nach Westen verschoben und ist dadurch weiter von der Kreuzung Hatzfelder Straße / Sporckweg entfernt als die heutige Einmündung. Die Bestandszufahrt muss im Rahmen der Baumaßnahmen zurückgebaut werden.

Der Richtwert für den Umschlaggrad bei Discountern liegt laut Bosserhoff⁶ zwischen 10 und 14. Der Umschlaggrad für einen Pkw/Stellplatz liegt demnächst bei weniger als 10. Das heißt, dass jeder Stellplatz im Schnitt maximal 10 Mal pro Tag benutzt wird.

Im Worst Case sollte von einer Zunahme von 20% ausgegangen werden. Nach Ver_Bau von Bosserhoff beträgt die zusätzliche Verkehrserzeugung für die Hatzfelder Straße ca. 187 MIV-Wege pro 24 Stunden auf insgesamt 1.124 MotorisierterIndividualVerkehr (MIV)-Wege pro 24 Stunden. Derzeit liegt das Verkehrsaufkommen auf der Hatzfelder Straße bei ca. 6.420 Kfz pro 24 Stunden. Eine Verbindungsstraße lässt sich nach RAST 06 durch eine Verkehrsstärke zwischen 400 und 2.600 Kfz pro Stunde typisieren. Der Verkehr auf der Hatzfelder Straße liegt derzeit bei ca. 642 Kfz pro Stunde. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen von 19 Kfz pro Stunde (+ 3 %), dass durch die Erweiterung des Einzelhandelsvorhabens entsteht, ist vertretbar.⁷

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 Photovoltaiknut-

⁶ Dr. Bosserhoff: Programm Ver_Bau – Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg, 2001

⁷ Stadt Paderborn - 61.14 / Verkehr

zung) 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.

Es wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt:

Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

Bei Neuerrichtung von Gebäuden sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Voraussetzung der Besonnung / Solareintrag für einen technischen und wirtschaftlichen Betrieb gegeben) Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren. Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungsanlagen nicht zu berücksichtigen.

Eine Nutzungsverpflichtung lässt sich auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB neben der Errichtungsverpflichtung nicht begründen. Festsetzungen, die eine Nutzung zu ihrem Vollzug zwingend voraussetzen, bspw. ertragsbezogene Festsetzungen, sind damit unzulässig.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.

(Siehe auch Kapitel 7.2 Installation einer Anlage zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie beim Neubau eines offenen Parkplatzes)

8.7 Flächen für Anpflanzungen / Pflanzungen für Teile baulicher Anlagen

Die nicht für eine Überbauung bzw. für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen Randbereiche werden als Anpflanzungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB innerhalb des Baugrundstücks festgesetzt.

Mit der Eingrünung kann eine Einbindung des Sonderstandortes in das städtebauliche Umfeld ebenso erreicht werden wie eine räumliche Distanz zu der umgebenden kleinteiligen Bebauung.

Es wird festgesetzt:

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Anpflanzung, eine fachgerechte Pflege und ein dauerhafter Erhalt einer geschlossenen Strauch- / Staudenbepflanzung vorzusehen. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Befestigte Wege können, sofern sie dem Objektschutz sowie zur Erreichbarkeit von Notausgängen dienen, innerhalb der Fläche ausnahmsweise zugelassen werden. Die Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) herzustellen.

Für die Strauch-/ Staudenbepflanzung gilt folgende Vorschlagsliste:

- | | |
|--------------------------|---------------------|
| - Heuchera | Purpurglöckchen |
| - Geranium | Storachschnabel |
| - Waldsteinia | Golderdbeere |
| - Geum | Nelkenwurz |
| - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Pachysandra terminalis | Dickmännchen |
| - Alchemilla | Frauenmantel |
| - Ligustrum | Liguster |
| - Cornus sanguinea | Blut-Hartriegel |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| - Rosa canina | Hundsrose |
| - Amelanchier | Felsenbirne |

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind zudem Baumpflanzungen in zufälliger Abfolge vorzusehen.

Für die Baumpflanzung insbesondere entlang des Sporckweges gilt folgende Vorschlagsliste:

- | | |
|---------------------------------|------------------|
| - Carpinus betulus (Fastigiata) | Säulen-Hainbuche |
|---------------------------------|------------------|

- | | |
|--|--------------------|
| - <i>Sorbus aucuparia (Fastigiata)</i> | Säulen-Eberesche |
| - <i>Acer campestre (Fastigiata)</i> | Säulen-Feld-Ahorn |
| - <i>Amelanchier canadensis (Rainbow Pillar)</i> | Säulen-Felsenbirne |

Unbebaute Flächen als Grünflächen außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind Rasenflächen mit Strauchgruppen und / oder bodendeckende Pflanzung. Schotter- und Kiesflächen sind unzulässig.

Die Auswahl der o.g. Arten erfolgt mit Blick auf die Insektenwelt, da die gewählten Arten als Nahrungsquelle für Insekten dienen können, was bei dem grundsätzlich ungestörten Standort der Anpflanzungen vorteilhaft sein kann.

Zudem werden Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen sowie zur Dachbegrünung aufgenommen.

Mit der Festsetzung können folgende Effekte erzielt werden:

- Bindung von Stäuben und Schadstoffen,
- Sauerstoffproduktion und CO₂-Bindung,
- ästhetische Aufwertung des Stadtbildes.

Diese öffentlichen Ziele sind einerseits die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen [...] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf [...] Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima [...]“.

Andererseits soll hier bei einem großvolumigen Gebäude mit einem hohen Grad an versiegelter Fläche auch eine grüngestalterische Wirkung erzielt werden. Mithin ergeben sich hier zwei städtebaulich relevante Belange, die zu berücksichtigen sind. Die Regelungen widersprechen nicht den privaten Interessen, das Baugrundstück wirtschaftlich nutzen zu können und zu wollen.

Die Maßnahmen stehen der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes nicht entgegen und stellen für den Bauherrn in der Umsetzung auch keine unzumutbare Härte dar. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der Festsetzung ist festzustellen, dass der zu erwartende Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahme in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Die Dachbegrünung hat ebenfalls positive Eigenschaften auf das Mikroklima und die Fauna. Hinzu kommt die Reduzierung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers.

Die Festsetzung der Mindestfläche von 50 % der Dachfläche ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht alle Teile der Fassade / des Daches begrünt werden können. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Dachfläche über die pflichtige Mindestfläche hinaus erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist im Einzelfall zu überprüfen, ob Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahme in einem angemessenen Verhältnis stehen. Wenn beispielsweise die Realisierung einer intensiven Dachbegrünung zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen führen würde (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten), der Vorteil für den Naturhaushalt aber lediglich geringfügig ist, kann eine solche Maßnahme nicht verpflichtend vorgeschrieben werden. Daher hier die Forderung nach einer mindestens extensiven Begrünung.

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

Dachbegrünung

Pultdächer mit max. 20° Neigung und untergeordnet Flachdächer mit einer Ausdehnung von mehr als 20 m² sind zu mindestens 50% zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht muss mindestens 8 cm betragen.

Bei der Dachfläche sind Flächen für nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Technische Einrichtungen wie Wechselrichter), Ansaug- und Fortführungsöffnungen) nicht zu berücksichtigen.

Begrünung Stellplatzanlage

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche „St“ ist je angefangene 8 ebenerdige Stellplätze ein Baum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, 2-mal verpflanzt mit Drahtballierung einschließlich fachgerechter Pflanzung und Befestigung mit einem Dreibock sowie Bindematerial) der Vorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Der Wurzelraum sollte mindesten 15 cbm betragen. Die Standorte müssen unversiegelt gestaltet werden (Rasen oder Pflanzung). Eine Pflanzung innerhalb von Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzreihen ist unzulässig.

Für die Bepflanzung gilt folgende Vorschlagsliste:

- | | |
|--|---------------------|
| - <i>Ostrya carpinifolia</i> | Hopfenbuche |
| - <i>Carpinus betulus</i> ‚Fastigiata‘ | Pyramiden-Hainbuche |
| - <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| - <i>Tilia cordata</i> ‚Roelvo‘ | Winterlinde |
| - <i>Acer platanoides</i> ‚Cleveland‘ | Spitzahorn |

Alle genannten Arten sind relativ klimaresistent und passen daher vergleichsweise gut zu der Planung. Es wird angeregt, nur eine Baumart auszuwählen.

Mit der Baumpflanzung kann zudem ein geringer Beitrag zur Eindämmung der kleinklimatischen Erwärmung der Fläche erreicht werden.

Bei 121 (115 + 6) Stellplätzen im Gebiet ist eine Pflanzung von 15 Bäumen vorzusehen.

Gegenüber der heute an dem Standort befindlichen Bepflanzung wird zusammen mit der o.g. randlichen Eingrünung der Grünanteil erhöht werden.

8.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden

Im Rahmen der Erschließungsplanung / des Entwässerungskonzeptes ist die Niederschlagswasserbeseitigung auf Ebene des Bebauungsplanes **im weiteren Verfahren** abschließend zu klären. Einer Planung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen.

Es wird festgesetzt:

Niederschlagswasserbeseitigung - Befestigung der Stellplatzanlage

Bei Neuerrichtung der festgesetzten Stellplatzanlage „St“ ist die Versickerung des Niederschlagswassers über eine geeignete technische Anlage oder über die belebte Bodenzone nach den Anforderungen der Regelwerke vorzubehandeln. Eine Versickerung der Verkehrsflächen über Ökopflaster / Befestigung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster) ist unzulässig.

Die Festsetzung ist insoweit durch § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gedeckt, als sie eine Verpflichtung zur Vermeidung der Versickerung des Niederschlagswassers enthält.

8.9 Baugestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

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 Pultdächer mit max. 20° Neigung und untergeordnet Flachdächer zulässig.

Außenwerbung an Gebäuden

Anlagen der Außenwerbung am Gebäude sind aufgebracht bzw. als selbständige Anlage unmittelbar vor diesen zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m und bei Firmenlogos mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika, Gebäudeecken sowie beim geneigten Dach von der Traufe einhalten. Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 15 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Es sind Einzelanlagen im Sinne von Logos, Vitrinen, Hinweisschildern, Schriftzügen, Plakatwerbewänden, Angaben von Öffnungszeiten zulässig. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände mit wechselnden Bildern oder Beleuchtungseffekten sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen in Richtung benachbarter Wohnnutzung sind unzulässig. Flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung sind unzulässig.

Zulässig sind ausschließlich Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m². Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.

Bezüglich der Fassadenfarben und ihrer Helligkeit muss berücksichtigt werden, dass sowohl zu dunkle als auch zu helle Farben aus klimatischer Sicht Nachteile haben. Eine dunkle Fassade weist eine niedrige Albedo (Maß für das Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung)) und damit einen geringeren Reflexionsgrad bzw. hohen Absorptionsgrad für die kurzwellige Sonnenstrahlung auf. Dadurch heizt sich die Gebäudehülle stärker auf und die Energie wird als Wärmestrahlung sowohl in den Halleninnenraum als auch an den Außenbereich abgeben.

In der unmittelbaren Umgebung kommt es dadurch zur Erhöhung der Lufttemperatur. Die erwärmte Luft wird anschließend mit dem Wind als Warmluftblase in die Umgebung transportiert, wobei sie sich allerdings nach wenigen Dezimetern wieder auf das Temperaturniveau des Umfelds abgekühlt hat.

Eine helle Fassade hingegen weist eine hohe Albedo und damit einen hohen Reflexionsgrad bzw. geringen Absorptionsgrad für die kurzwellige Sonnenstrahlung auf.

Auf diese Weise wird zwar das Gebäude / die Halle vor Aufheizung geschützt, allerdings führt die in die Umgebung zurück reflektierte Sonnenstrahlung zur Erhöhung der Wärmebelastung im Außenbereich. Gerade in Anbetracht der möglichen Flächengrößen der Süd- und Westfassaden wäre dieser Effekt deutlich ausgeprägt. Um die Nachteile sowohl von zu dunklen als auch zu hellen Fassaden zu minimieren, sollte eine Fassadenfarbe mit mittlerer Albedo gewählt werden, beispielsweise ein mittlerer Grauton oder pastellartige bzw. helle Farbtöne.

Es wird festgesetzt:

Fassadenmaterial

Für die Fassaden sind (außerhalb der Wandöffnungen, Wandabschlüsse, Werbeanlagen am Gebäude) als Fassadenmaterial und -farbe ausschließlich zulässig:

Putz und Verblendmauerwerk sowie Alucobond-Fassade, das / die sich in die nachstehenden aufgeführten Farbgruppen des RAL-Registers einordnet

- Farbreihe Weiß: RAL 9001 Cremeweiß, RAL 9002 Grauweiß, RAL 9003 Signalweiß, RAL 9006 Weißaluminium, RAL 9010 Reinweiß, RAL 9016 Signalweiß, RAL 9020 Seidenmattweiß

Als Ausnahme sind für die untergeordneten Teile der Fassaden auch andere Farben und Materialien zulässig.

Es wird als Hinweis aufgenommen:

Einsatz umweltverträglicher Baustoffe

Neubauten sind weitgehend so zu errichten, dass die eingesetzten Baustoffe, Materialien und Produkte kreislauffähig sind.

9 Wesentliche 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

Der Planbereich entwässert grundsätzlich im Trennsystem. Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle sind sowohl im Sporckweg als auch in der Hatzfelder Straße vorhanden. Während das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen der Grundstücke Hatzfelder Straße 75 und Sporckweg 1 bis 5 in den Niederschlagswasserkanal im Sporckweg abgeleitet wird, wird das Niederschlagswasser der Hatzfelder Straße 73 (bestehender Markt) vollständig auf dem Grundstück versickert. Die wasserrechtliche Erlaubnis (Az.: 66-1.439.4074) zur Versickerung des Niederschlagswassers ist am 28.02.2021 abgelaufen, eine Verlängerung wurde bisher nicht beantragt. Eine Verlängerung der Erlaubnis und die Erweiterung auf weitere Grundstücke ist grundsätzlich möglich, wenn es sich bei der Versickerung ausschließlich um Niederschlagswasser der Kategorie I nach DWA-A 102/BWK-A3⁸ handelt.

Wird für das Vorhaben weiterhin eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers beabsichtigt, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durch ein hydrogeologisches Gutachten **im weiteren Verfahren** nachzuweisen.

Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen (Park- und Fahrflächen) des Marktes wird aufgrund der Frequentierung als stark belastet in die Kategorie III eingestuft und ist somit behandlungsbedürftig.

Eine Versickerung der Verkehrsflächen über Ökopflaster, wie bisher ausgeführt, ist danach nicht mehr zulässig. Das Niederschlagswasser der belasteten Flächen der Kategorie III (Verkehrsflächen) ist vor einer Versickerung über eine geeignete technische Anlage oder über die belebte Bodenzone nach den Anforderungen der Regelwerke vorzubehandeln. Bei einer Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation ist eine Rückhaltung der Abflussbegrenzung ($q_r = 10$ Liter pro Sekunde und Hektar) erforderlich.

Bzgl. der geordneten Entwässerung des Niederschlagswassers ist **im weiteren Verfahren** noch ein Entwässerungskonzept zu erstellen.

⁸ Arbeitsblätter DWA-A 102/BWK-A 3, Teil 1 und Teil 2 zur Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer

Wasserhaushaltsbilanz

Gemäß Regelwerk DWA M-102 ist bei städtebaulicher und/oder entwässerungstechnischer Überplanung von Siedlungsgebieten (z. B. Nachverdichtung, Nutzungskonversion, städtebauliche Sanierung) ab einer Größe von $A=800\text{m}^2$ eine Bewertung der Wasserhaushaltsgrößen vorzunehmen. Dabei sind die drei Bilanzgrößen des Bilanzgebietes im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustands im langjährigen Mittel soweit wie möglich anzunähern. Gegenüber dem unbebauten Referenzzustand sind Abweichungen bis zu 10 % zu tolerieren. Mögliche Maßnahmen der Niederschlagsbewirtschaftung sind die Begrünung von Freiflächen, Dachflächen, Pflanzung von Bäumen und Großgehölzen und z. B. die Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung. Die Bilanzierung erfolgt **im weiteren Verfahren**.

Überflutungsschutz - Starkregen

Im weiteren Verfahren sind die Nachweise zum Überflutungsschutz zu führen. Bereits im Bestand sind bestimmte Bereiche in dem Plangebiet bei Starkregenereignissen gefährdet. Bei der Überplanung sind daher Maßnahmen notwendig, die die Starkregengefährdung des Gebäudes und der Außenanlagen deutlich reduzieren.

Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen oder unvorhersehbaren Betriebsstörungen sollten die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Bezugshöhe zur Höhe baulicher Anlagen (OKFF).



Abbildung 11: Außergewöhnliches Starkregenereignis der Stärke 7 im Bereich des Plangebietes, o. M.



Abbildung 12: Extremes Starkregenereignis der Stärke 10 im Bereich des Plangebietes, o. M.

(Quellen: Hintergrundkarte: DOP © Geobasis NRW,

Modellierung und AIS Starkregenvorsorge (Version 1.0 | 10/2021): Stadt Paderborn | Dr. Pecher AG (Gelsenkirchen/Erkrath)

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 der „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 2018.

Räume unterhalb der Erdgeschossfußböden sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und -schächte, Zugänge sowie Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

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.

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)⁹ 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.

9.2 Belange der Denkmalpflege

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

Es wird in die Hinweise aufgenommen:

Entdeckung von Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Auf den § 16 Abs. 2 und Abs. 4 DSchG NRW wird verwiesen.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 2077105, Fax: 05251 69317-99; E-Mail: [HYPERLINK "mailto:lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org"](mailto:HYPERLINKmailto:lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org) lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich, mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.

9.3 Belange der Umwelt / Umweltprüfung / Umweltbericht

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 366 „Lebensmittelmarkt Hatzfelder Straße / Sporckweg“ und die parallele 159. Änderung des Flächennutzungsplanes 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) er-

⁹ 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.

folgt **im weiteren Verfahren** in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

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 Bauleitplanes

erfasst, um die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes 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 Ausgleiches 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 § 44 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.

Es ist der Abriss des bestehenden Marktgebäudes sowie der Gebäude auf den östlichen Grundstücken vorgesehen und zudem werden Gartenflächen mit Gehölzbeständen überplant. Diese Strukturen eignen sich potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für planungsrelevante Tierarten.

Es ist eine „Artenschutzfachliche Stellungnahme zum Abbruch und Neubau einer Lidl-Filiale an der Hatzfelder Straße in Paderborn“ (Dipl.-Biol. Linda Specken, Paderborn, Juni 2023) erstellt worden.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass, um einen Verbotstatbestand für Fledermäuse und Vögel zu vermeiden sowie ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen bestimmen zu können, vor den Abbrucharbeiten Maßnahmen durchzuführen sind. Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen

sind keine erheblichen Auswirkungen auf die lokalen Populationen von planungsrelevanten / geschützten Arten zu erwarten.

Um zu gewährleisten, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden, wird als Hinweis aufgenommen:

Artenschutzrechtliche Ausgleichs- / und Vermeidungsmaßnahmen

Dem Vollzug des Bauleitplans nicht entgegenstehende jedoch im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zwingend zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Auflagen umfassen die folgenden Maßnahmen einer ökologischen Baubegleitung (im Beisein einer fachkundigen Person) unmittelbar vor bzw. während der Abbrucharbeiten:

- Abbrucharbeiten sind außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen und Vögeln, also von Oktober bis Februar durchzuführen.
- Kontrolle des zum Begehungszeitpunkt nicht zugänglichen Dachbodens von Gebäude Hatzfelder Straße 75
- Öffnung der Rollladen- sowie der Traufkästen
- Kontrolle der Nischen und Spalten an den Gebäuden ggf. mit Endoskop
- Kontrolle der potenziell als Tagesruhestätte geeigneten Nadelbäume auf Eulenspuren wie Gewölle oder Kot
- Öffnung des Daches des Gebäude Sporckweg 3
- Nicht ausreichend kontrollierbare Strukturen sind nach Möglichkeit vorsichtig händisch zurückzubauen
- Werden besetzte Nester oder Fledermausquartiere gefunden sind diese im Verhältnis 1:5 zu ersetzen
- Baumfällungen und die Rodung der Hecken und Sträucher sind nach § 39 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel, also von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sollten Fällungsarbeiten außerhalb dieser Zeit erforderlich sein, ist unmittelbar vor diesen Arbeiten im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle entsprechender Gehölze auf das Vorhandensein von besetzten Vogelnestern erforderlich.
- Es ist im Rahmen der Möglichkeiten ein fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept zur erstellen, das folgende Faktoren berücksichtigen sollten:
 - Nur Bereiche beleuchten, wo es notwendig ist
 - Mittels Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder den Lichteinfluss auf ein Mindestmaß reduzieren
 - Nach unten gerichtete Leuchtkörper mit wenig Streuung und gezielte Beleuchtung der notwendigen Bereiche
 - Leuchtmittel mit möglichst niedrigem UV-Anteil - optimal sind Leuchten mit einem engen Lichtspektrum um 590 nm.

Es wird zudem als Hinweis aufgenommen:

Vogelschutz

Große Glasflächen sind so auszuführen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.

Beleuchtung der Stellplatzanlage

Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (mittlere Beleuchtungsstärke Em 20 lux). Es wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Um Verbrennungen der Insekten zu vermeiden, sollen die Leuchtmittel nicht heller und wärmer sein als unbedingt nötig. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen.

Eine Temperatur von 60°C sollte nicht überschritten werden. Es können beispielsweise Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden.

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, wurde eine schalltechnische Prognose erstellt (Schalltechnische Untersuchung Geräuschemissionen und -immissionen durch den Lidl-Lebensmittelmarkt an der

„Hatzfelder Straße 73“ in 33104 Paderborn, TÜV Nord, Essen, Juni 2023).

Die nächstgelegene Wohnbebauung zum Markt befindet sich umliegend am „Sporckweg“, an der „Hatzfelder Straße“ und an der „Paul-Löbe-Straße“. Für die Grundstücke am „Sporckweg“ und südlich der „Hatzfelder Straße“ wird gemäß den Bebauungsplänen Nr. 139 „Am Krebsbach“ bzw. Nr. SN 25 II. Änderung „Hatzfelder Straße – Süd“ von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgegangen. Die Grundstücke an der „Paul-Löbe-Straße“ liegen nicht in einem Bebauungsplangebiet; für diese Grundstücke wird die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) bzw. eines Mischgebietes (MI) zugrundegelegt.

Im Plangebiet ergibt sich auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung keine Notwendigkeit zu Festsetzungen zum Immissionsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Anlieferbereiche / -zonen

Eine Veränderung der Lage der in der Planzeichnung gekennzeichneten Anlieferbereiche / -zonen (Rampentisch (Rampenniederfahrt) ist nicht zulässig.

Um mit dem geplanten Vorhaben die Immissionsrichtwerte einhalten zu können, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die nachfolgenden Nebenbestimmungen können Bestandteil der Genehmigung werden.

Auflagen zum Immissionsschutz

Um mit dem geplanten Vorhaben die Immissionsrichtwerte einhalten zu können, sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

1. Die Betriebszeiten, Öffnungszeiten und Zeiten für die Warenanlieferung und Entsorgung müssen den Zeiträumen entsprechen:

Zeit	Werktage (MO-SA)	Sonn- und Feiertage
Betriebszeit	06.00 bis 22.00 Uhr	---
Anlieferung	06.00 bis 22.00 Uhr	---
Öffnungszeit für Kunden	06.30 bis 21.30 Uhr	---

2. Die Anlieferung von Waren für das Geschäftshaus und die Entsorgung haben am Rampentisch (Rampenniederfahrt) zu erfolgen.
3. Die Fahrwege auf dem Parkplatz haben aus einer Asphaltdecke, einer „ebenen Pflasterdecke“ im Sinne der RLS 19 mit Betonsteinen oder aus akustischer Sicht einer gleichwertigen Fahrbahnoberfläche zu bestehen.

Hinweis:

Gemäß RLS 19 (Abs. 3.3.5) gelten Pflasterdecken dann als eben, wenn sie aus Bauteilen mit gering oder mittel strukturierten oder fein bearbeiteten Oberflächen profilgerecht hergestellt sind und die Fugenfüllung (Fugenbreite $b \leq 5 \text{ mm}$) bündig mit den Steinkanten (ohne Fase) abschließt, oder wenn bei gefasten Steinen die Summe aus Fugenbreite b und der beiden Fasen f kleiner als 9 mm ist ($b+2f \leq 9 \text{ mm}$).

4. Die Schalleistungspegel der technischen Anlagen sind auf die in der Tabelle genannten Werte begrenzt. Die Emissionen der Geräte müssen einzelntonfrei nach Definition der TA Lärm sein und dürfen keine Impulshaltigkeit aufweisen.

Bezeichnung	L _{WA} je Gerät Tag/Nacht	Einwirkzeit Tag 6-22 Uhr	Einwirkzeit ungünstigste volle Nachtstunde zw. 22-6 Uhr
	dB(A)	(min)	(Min)
2 x Rückkühler Nr. 1 und Nr. 2 Fabr. Basetec, Typ 394336 (BSSA), Super-Low-Noise-Variante, Dachaufstellung Rampe	61/61	960	60
2 x Wärmepumpen Nr. 1 und Nr. 2, „Swegon Titan Sky Hi HP RO 5.1 LDL“ Schalleistungspegel mit Schalldämmhaube SDH Titan light (Pegelminderung 15 dB bis 20 dB) Dachaufstellung Rampe	65/65	960	60

5. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionsrichtwerte dürfen auch durch den Kraftfahrzeugverkehr auf dem Betriebsgelände nicht überschritten werden.

6. Die von der Anlage, sowie von dessen Nebenanlagen und allen weiteren zum Betrieb zugehörigen Bereichen verursachten Geräuschimmissionen dürfen im gesamten Einwirkungsbereich außerhalb des Betriebes nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) nach Nr. 6 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der aktuell gültigen Fassung beitragen. Vor allem an der in der Tabelle genannten schutzbedürftigen Bebauung darf der Betrieb nicht zu einer Überschreitung der angegebenen Immissionsrichtwerte (IRW) beitragen.

Immissionspunkt	Gebietseinstufung	Immissionsrichtwerte dB(A) Tag/Nacht
Hatzfelder Straße 60a	WA § 4 BauNVO	55/40
Hatzfelder Straße 71	MI § 6 BauNVO	60/45
Paul-Löbe-Straße 5	WA	55/40
Paul-Löbe-Straße 8	MI	60/45
Sporckweg 8	WA	55/40

Unter Berücksichtigung der o.g. Auflagen werden die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den Immissionspunkten beim Betrieb des geplanten Lebensmitteldiscounters sicher eingehalten und zur Tages- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Da der Immissionsrichtwert an fast allen Immissionspunkten zur Tageszeit um mindestens 6 dB unterschritten wird, wurde auf eine detaillierte Vorbelastungsuntersuchung verzichtet.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits jetzt eine vergleichbare Ladenfiliale mit Kundenparkplatz. Durch die Erweiterung des vorhandenen Marktes ist eine Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um mehr als 3 dB(A) bei dem angenommenen Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten. Zusätzliche organisatorische Maßnahmen sind nach dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung demnach nicht erforderlich. Die Anforderungen der TA Lärm werden eingehalten.

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 9.5 Belange des Artenschutzes.

Im Plangebiet sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur in und auf den Dachflächen der zulässigen Gebäude zulässig. Diese bestehen aus Photovoltaikmodulen, auf deren glatter Oberfläche Sonnenlicht absorbiert wird. Dabei wird Sonnenlicht zu einem Teil reflektiert. Unabhängig davon, dass die heute zur Anwendung kommenden Module mit einer Antireflexionsschicht ausgestattet sind und daher „nicht blenden“ bzw. eine solche Beschichtung die Reflexionen reduziert, sollen Photovoltaikmodulen nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dafür ist durch den Bauherrn der Nachweis der Vermeidung von Blendwirkungen und die Darlegung der dafür zu treffenden Maßnahmen zu erbringen. Die Vermeidung von Blendwirkungen kann z.B. ohne großen Aufwand durch entsprechende sog. blickdichte Blendschürzen als Teilabschattung oder die Änderung am Neigungs- oder Seitenwinkel der Module erreicht werden.

Da die Anordnung und die gewählten Module zurzeit nicht feststehen bzw. festgelegt werden können, lässt sich der winkelabhängige Reflexionsfaktor sowie die Strahlaufweitung des reflektierten Lichtstrahls erst zum Zeitpunkt der Ausführungsplanung wirklich bestimmen. Daher ist es gerechtfertigt, die „Konfliktlösung“ auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren zu verlagern.

Die Zu- und Abfahrt an der Hatzfelder Straße wird ca. 10,00 m nach Westen verschoben. Dadurch kann das Gebäude gegenüber (Hatzfelder Straße 60/60a) ggf. durch Lichtemissionen betroffen sein. Eine Blendwirkung ist **im weiteren Verfahren** zu prüfen.

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der Stellplatzanlage des Einzelhandelsbetriebes, die nicht verändert wird, sind aufgrund der weiterhin offenen Gestaltung

der Stellplatzfläche nicht zu erwarten.

9.7 Belange des Bodenschutzes

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

Der Nutzungszweck bedingt eine Versiegelung im Rahmen der Obergrenze des Orientierungswerts der Grundflächenzahl von 0,8 nach BauNVO.

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.

Es liegt eine Stellungnahme der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe vor. Demnach sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

9.8 Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung

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.

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.

Ein probates Mittel, um auf die Herausforderungen des Klimawandels zu reagieren, ist gerade in dicht bebauten Siedlungsbereichen die Begrünung von Dächern und Fassaden. Ganz generell fungieren begrünte Dächer bei Starkregenereignissen als Zwischenspeicher. Indem die Begrünung einen Teil der Niederschlagsmengen aufnimmt, können lokale Überschwemmungen abgeschwächt und im Idealfall in Gänze vermieden werden. Diese Effekte sollten bei Extremereignissen aber nicht überschätzt werden.

Des Weiteren gehen von einer Dachbegrünung wertvolle, lokale Kühlungseffekte aus. Insbesondere in den Sommermonaten wird ohne technische Hilfsmittel (Klimaanlagen etc.) ein Stück weit vermieden, dass sich Gebäude immer weiter aufheizen. Hierdurch wird zum einen das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner gefördert, zum anderen gerade in stark versiegelten (innerstädtischen) Bereichen der Entstehung von Wärmeinseln präventiv entgegengewirkt.

Während die Begrünung im Sommer ein Aufheizen der Gebäude vermeidet, kommt ihr in den Wintermonaten eine isolierende Wirkung zu. Dadurch können Heizkosten eingespart und der Ausstoß von Kohlenstoffdioxid reduziert werden. Weiterhin wird durch eine Begrünung die heimische Flora und Fauna gestärkt, weiterer Lebensraum für Insekten geschaffen und in der Folge das Ökosystem stabilisiert.

Eine Dachbegrünung bietet auch für Gewerbetreibende einen hohen Nutzen. Gerade in städtischen Bereichen sind eine erhöhte Flächenversiegelung und Feinstaubbelastung festzustellen.

In diesem Zusammenhang tragen Begrünungsmaßnahmen unter anderem zu einer Reinigung der Luft, Verbesserung des Stadtklimas und Minimierung der Gefahr von lokalen Überschwemmungen bei.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher in der Abwägung unterschiedlicher Belange folgende Maßnahmen festgesetzt, die dazu beitragen können die klimabedingten Auswirkungen zu verringern:

- Begrünungs- / Anpflanzungsflächen,
- Dachbegrünung,
- Begrünung Stellplatzanlage,
- Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien,
- Fassadenfarbe mit mittlerer Albedo.

9.9 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

- a) mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung und mit dem Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold,
- b) mit der absatzwirtschaftlichen Wirkungsanalyse
- c) mit den Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Paderborn - Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK Paderborn 2015)

ergibt sich die nachfolgende Beurteilung¹⁰:

a)

Ziele und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung und Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold

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.“

„Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalplan Teilabschnitt Paderborn-Höxter – Blatt 6 innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Ziel 6.5-1 wird demnach erfüllt.“¹¹

Im Regionalplan OWL – Entwurf 2023, 2. Offenlage wird das Änderungsgebiet 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*

¹⁰ Wirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines LIDL-Marktes in Paderborn, Hatzfelder Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt+Handel, Dortmund, Juni 2023

¹¹ Ebenda, S. 44

- *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 Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der Standort befindet sich an der Hatzfelder Straße in städtebaulich integrierter Lage und weist eine hohe Mantelbevölkerung auf.“¹²

„Das Planvorhaben erfüllt aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des Ziel 6.5-2 des LEP NRW und dient nachweislich der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung. Insbesondere unter Berücksichtigung der Wohnbauentwicklung am Waldkamp kommt dem Markt perspektivisch eine relevante Nahversorgungsfunktion zu (das Einwohnerpotenzial wurde i. S. eines Worst Case-Ansatzes jedoch im vorliegenden Gutachten noch nicht berücksichtigt). Ergänzend werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen ausgelöst.

Eine Verlagerung des bereits etablierten Marktes in einen zentralen Versorgungsbereich ist nach derzeitigen Kenntnissen kurz- bis mittelfristig nicht möglich. Ziel 6.5-2 wird demnach erfüllt (Ausnahmeregelung).“¹³

„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 LIDL-Marktes aufweisen, sind auf Basis einer Erstanalyse und nach Rücksprache mit der Stadt Paderborn kurz- bis mittelfristig nicht ersichtlich. Bereits das EHJK Paderborn 2015 stellt diesbezüglich fest, dass „Potenzialflächen kurzfristig nicht ersichtlich“ sind.“¹⁴

Flächen, die nicht langfristig durch andere Nutzungen belegt und nach Größe und Erschließungsmöglichkeit potenziell für die Ansiedlung eines entsprechend dimensionierten Marktes geeignet sind, stehen nicht zur Verfügung.

Eine Verlagerung des Bestandsbetriebes ist folglich nach der Feststellung bzw. dem Untersuchungsrahmen der im Rahmen der Auswirkungsanalyse leistbaren Prüfung aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich und aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend.

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 und deren

¹² Ebenda, S. 25

¹³ Ebenda, S. 45

¹⁴ Ebenda, S. 42

städtebaulicher Bewertung werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst. Ziel 6.5-3 wird demnach erfüllt.“¹⁵

Die Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines LIDL-Marktes in Paderborn, Hatzfelder Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt+Handel, Dortmund, Juni 2023 kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP NRW 2019.

b)

Absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse

Die Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines LIDL-Marktes in Paderborn, Hatzfelder Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt+Handel, Dortmund, Juni 2023 kommt zu folgendem Ergebnis:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

c)

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK Paderborn 2015)

„Dem Planvorhaben kommt eine relevante Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung im östlichen Bereich des Stadtteils Schloß Neuhaus zu. Das Vorhaben ist angesichts seiner rechnerischen Kaufkraftabschöpfung i. H. v. max. 41 % als angemessen dimensioniert zu bewerten. Das Planvorhaben ist somit als kongruent zu den Prüfschritten 1 (*Nachweis der Nahversorgungsfunktion*) und 3 (*Optimierung der fußläufigen Nahversorgung*) des EHZK Paderborn anzusehen. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten. Eine Kongruenz zum Prüfschritt 2 (*Überschneidung der Nahbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen*) ist aufgrund der Nähe zum ZVB STZ Schloß Neuhaus nicht gegeben. Städtebaulich negative Auswirkungen für den ZVB STZ Schloß Neuhaus sind jedoch nicht zu erwarten, womit die Intention aus Prüfschritt 2, zentrale Versorgungsbereiche vor negativen Auswirkungen zu schützen, dennoch erfüllt wird. Aus fachgutachterlicher Sicht kann somit ein Abweichen von Prüfschritt 2 im Rahmen der Abwägung begründet werden.“¹⁶

Ergebnis:

Das Planvorhaben ist vollumfänglich kongruent zu den normativen Aspekten und relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP NRW 2019.

Das Planvorhaben ist weitestgehend konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHZK), weil

- negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind,
- dem Markt eine Kongruenz zum Nahversorgungskonzept zugesprochen werden kann, da der Vorhabenstandort aktuell wie perspektivisch der Optimierung der Nahversorgung in qualitativer und räumlicher Hinsicht dient.

10 Hinweise / Sonstiges

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

¹⁵ Ebenda, S. 45

¹⁶ Ebenda, S. 44

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

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

DIN-Normen / Richtlinien

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

11 Gesamtabwägung

Die Weiterentwicklung eines vorhandenen Standortes für Einzelhandelsbetriebe mit dem konkreten Planungsanlass (Vorhabenbezug) der Erweiterung von dort vorhandener Verkaufsfläche wird aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll erachtet.

Eine Verlagerung des bereits etablierten Marktes in einen zentralen Versorgungsbereich ist nach derzeitigen Kenntnissen kurz- bis mittelfristig nicht möglich. Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der Standort befindet sich an der Hatzfelder Straße jedoch in städtebaulich integrierter Lage und weist eine hohe Mantelbevölkerung auf. Weitere geeignete Flächen im näheren Umfeld des Planungsvorhabens sind nicht vorhanden. Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Varianten (unterschiedliche Anordnung von Gebäude und Stellplätzen), die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, sind aufgrund des konkret beantragten Vorhabenbezuges ebenfalls nicht grundsätzlich zu diskutieren.

Die Möglichkeit, innerhalb des Gebietes (großflächiger Einzelhandel) eine Mehrgeschossigkeit (Obergeschosse) vorzusehen, ist im Rahmen der Planaufstellung konzeptionell diskutiert worden.

Grundsätzlich stand hier im Raum, ggf. den durch die Umsetzung der Vorhabenplanung entfallenden Wohnraum an dem Standort teilweise zu ersetzen. Eine solche Nutzung – wie andere obergeschossige Nutzungen – bedarf einer separaten Erschließung. Zudem ist Wohnraum so auszurichten, dass geeignete Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse erfüllt werden. Dieses würde im vorliegenden Fall eine Ausrichtung der Freisitze nach Westen in Richtung der Stellplatzanlage bedeuten. Dieses ist nur mit einem Aufwand bzgl. des Immissionsschutzes in Richtung der Stellplatzanlage umsetzbar.

Alternative Nutzungen (Büro- / Praxisnutzung) in einem Obergeschoss sind an dem Standort heute bereits schwer vermarktbare.

Die Errichtung von Stellplätzen oberhalb des Marktgebäudes scheidet ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutzes in Richtung östlich des Sporckweges angrenzender Wohnbebauung aus. Die Errichtung von Stellplätzen unterhalb des Verkaufsraumes in einem erdgeschossigen Garagengeschoss lässt sich aus Betreibersicht bei dem geplanten und standardisierten Markttyp überhaupt nur mittels aufwendiger Aufzüge realisieren, unabhängig von dem Kundenanspruch, den Stellplatz und den Verkaufsraum ebenerdig (wie an dem Standort gewohnt) weiterhin vorzufinden.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei der Planung im Wesentlichen um die Ertüchtigung eines bestehenden Standortes handelt. Es wird also ein Bestandsersatz geplant, keine gänzlich neue Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes

Die Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes für die Projekt- und Vorhabenplanung soll

durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes 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 August 2023

Stadtplanungsamt

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH