

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. SN 285



"EINZELHANDELSSTANDORT PADERBORNER STRASSE"

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn,
im Mai 2012

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

STADTPLANUNGSAMT PADERBORN

STADTENTWICKLUNG – VERKEHRSPLANUNG BAULEITPLANUNG – DENKMALPFLEGE

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Verfahrensstand	6
2 Hintergründe, Anlass und Ziele der Planung, Städtebauliche Konzeption	6
2.1 Planungsanlass und bestehende Planungssituation	6
2.2 Erstes Planungskonzept des Vorhabenträgers	8
2.3 Modifiziertes Planungskonzept des Vorhabenträgers	10
2.4 Generelle städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Paderborn	11
3 Räumlicher Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Bestandsaufnahme	14
4 Bisherige planungsrechtliche Entwicklung	15
5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Sonstige Planungsvorgaben	17
5.1 Regionalplan	17
5.2 Regional- bzw. landesplanerische Belange im Zusammenhang der angestrebten Einzelhandelsnutzungen	18
5.3 Landschaftsplan / Belange von Natur und Landschaft	19
5.3.1 Entwicklungsziele des Landschaftsplanes	19
5.3.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes	20
5.4 Flächennutzungsplan	21
5.5 Verkehrsplanerische Belange und Aussagen des Verkehrsgutachtens	22
5.5.1 Belastbarkeit des Verkehrsnetzes	22
5.5.2 Stellplatzbedarf und ruhende Verkehre	24
5.5.3 Sonstige verkehrsplanerische Belange	26
5.6 Belange des Immissionsschutzes und Aussagen des Schalltechnischen Gutachtens	27
5.6.1 Schalltechnisches Hauptgutachten	27
5.6.2 Ergänzende schalltechnische Untersuchung	28

5.7	Belange des Umweltschutzes sowie Abwägung umweltplanerischer Belange	28
5.7.1	Kernaussagen des Umweltberichts	29
5.7.2	Grünfläche mit Baumgruppe an der Paderborner Straße / Ecke Almeaue	30
5.7.3	Abwägung der grünplanerischen Belange / rechtliche Aspekte	31
5.7.4	Abwägung der grünplanerischen Belange / Betriebliche Aspekte der Flächeninanspruchnahme	31
5.7.5	Abwägung der grünplanerischen Belange / Gestaltungsvarianten	34
5.7.6	Abwägung der grünplanerischen Belange / Standortbestimmung	37
5.7.7	Abwägung der grünplanerischen Belange / Festlegung der Gestaltungsvariante	39
5.7.8	Abwägung der grünplanerischen Belange / Öffentliche Belange	40
5.7.9	Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft	44
5.7.10	Belange des Artenschutzes	45
5.8	Belange der Ver- und Entsorgung	45
5.8.1	Strom-, Gas- sowie Telekommunikationsversorgung	45
5.8.2	Richtfunkstrecken	45
5.8.3	Wasser- und Löschwasserversorgung	45
5.8.4	Belange der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung	46
5.9	Sonstige Planungsvorgaben und Belange	47
5.9.1	Belange der Landesbetriebe Straßen NRW, Wald und Holz NRW sowie der Wehrbereichsverwaltung	47
5.9.2	Belange der Denkmalpflege	47
5.9.3	Sonstige Belange	47
6	Einzelhandelsrelevante Vorgaben des Bebauungsplanes und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Realisierung zweier Möbelmärkte sowie Anregungen und Bedenken zur Erweiterung des Möbeleinzelhandels	48
6.0	Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse	48
6.0.1	Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment Möbel	49
6.0.1.1	Auswirkungen im Stadtgebiet von Paderborn	49
6.0.1.2	Auswirkungen in den Umland- bzw. Nachbargemeinden	50
6.0.2	Zentrenrelevante Randsortimente	51
6.0.2.1	Auswirkungen im Stadtgebiet von Paderborn	51
6.0.2.2	Auswirkungen in den Umland- bzw. Nachbargemeinden	51
6.0.3	Nicht-zentrenrelevante Randsortimente	51
6.0.3.1	Auswirkungen im Stadtgebiet von Paderborn	51
6.0.3.2	Auswirkungen in den Umland- bzw. Nachbargemeinden	51
6.0.4	Weitergehende Kernaussagen des Gutachtens	52
6.1	Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorgaben des § 24a LEPro NRW	53
6.1.1	Allgemeine Ausführungen	53

6.1.2	Anwendung auf das geplante Vorhaben	55
6.1.2.1	§ 24a Abs. 3 Satz 1 LEPro	55
6.1.2.2	§ 24a Abs. 3 Satz 1 LEPro	55
6.1.2.3	§ 24a Abs. 3 Satz 2 LEPro	56
6.1.2.4	Abwägung der in § 24a Abs. 3 Satz 3 LEPro herausgestellten Belange	56
6.1.2.5	Abwägung der in § 24a Abs. 3 Satz 4 LEPro herausgestellten Belange	61
6.2	Belange des Einzelhandelserlasses NRW	66
6.2.1	Schädliche Umweltwirkungen	67
6.2.2	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung	68
6.2.3	Auswirkungen auf den Verkehr	68
6.2.4	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung	68
6.2.5	Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden	68
6.2.6	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	68
6.2.7	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	69
6.2.8	Beurteilung in der Landesplanung und landesplanerisches Anpassungsverfahren	69
6.3	Überprüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit den Inhalten des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Ostwestfalen-Lippe	70
6.4	Anregungen und Bedenken zur geplanten Erweiterung des Möbeleinzelhandels	71
6.4.1	Allgemeines	71
6.4.2	Einstufung der beiden Erweiterungsvorhaben als selbständige Einzelvorhaben und Einstufung des genehmigten Möbelhauses als Status Quo	73
6.4.3	Fehlende Einstufbarkeit des Gesamtstandortes als Einkaufszentrum	76
6.4.4	Überschreitung der 10%-Schwelle, d. h. der Schwelle von 5.000 m ² nicht von Relevanz	82
6.4.5	Abstellen der Bauleitplanung auf die Ziele und Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn	87
6.4.6	Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Paderborn (sowie auf die Nachbarkommunen)	88
6.4.7	Wertung der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms als Grundsatz der Raumordnung und Abwägung der landesplanerischen Vorgaben im Aufstellungsverfahren	92
6.4.8	Versorgungsfunktionen des Oberzentrums Paderborn und überregionale Bedeutung des Vorhabens für die Stadt Paderborn sowie Abwägung der raumplanerischen Belange	92
6.4.9	Synergetische Effekte des Möbelkompetenzzentrums erreichen innerhalb des Stadtgebietes von Paderborn kein kritisches Maß	93
6.4.10	Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes OWL stehen aus Sicht der IHK im Widerspruch zum Erweiterungsvorhaben	95
6.4.11	Erhöhung des absatzwirtschaftlichen Drucks in Salzkotten und Delbrück und ergänzende gutachterliche Aussagen	100
6.4.12	Stellungnahmen der Nachbarkommunen	101

6.4.13	Abwägung der im Zuge der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen Zu den einzelhandelsrelevanten Fragestellungen	101
6.4	Ergänzende gutachterliche Stellungnahme des Büros Junker und Kruse zur Vereinbarkeit der geplanten Erweiterungsvorhaben mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel	114
7	Inhaltliche Anpassung der Planunterlagen nach Durchführung der Auslegung	116
8	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO	116
8.1	Art der baulichen Nutzung	116
8.2	Maß der baulichen Nutzung	124
8.3	Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes	124
9	Hinweise / Sonstiges	124
10	Bestandteile des Bebauungsplanes	125
11	Städtebaulicher Vertrag	125
12	Bodenordnende Maßnahmen	125
13	Finanzielle Auswirkungen der Planung	126

1 Verfahrensstand

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 25.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 „Einzelhandelsstandort Paderborner Straße“ für das Gebiet zwischen Paderborner Straße, Almeaue, der Stadionallee (geplant) sowie der Straße Stedener Feld beschlossen.

Zuvor empfahl der Bezirksausschusses Schloß Neuhaus/Sande mehrheitlich dem Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Aufstellung des betreffenden Bebauungsplanes zu beschließen.

Am 20.09.2011 empfahl der Bezirksausschuss Schloß Neuhaus/Sande mehrheitlich dem Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. SN 285 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu beschließen.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt fasste am 22.09.2011 den mehrheitlichen Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. SN 285 für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt beschloss in seiner Sitzung am 20.03.2012 über die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. Behörden.

Der Ausschuss beschloss ferner über die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 und beauftragte die Verwaltung zur Durchführung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 03.04.2012 bis zum 04.05.2012.

Die Beschlussfassung über die Abwägung der Stellungnahmen bzw. über den Bebauungsplan Nr. SN 285 als Satzung ist im Bezirksausschusses Schloß Neuhaus/ Sande am 06.06.2012, im Bezirksausschuss Elsen am 13.06.2012, im Bauausschuss am 21.06.2012 sowie im Rat der Stadt Paderborn am 28.06.2012 vorgesehen.

2 Hintergründe, Anlass und Ziele der Planung, Städtebauliche Konzeption

2.1 Planungsanlass und bestehende Planungssituation

Das Möbelhaus Finke beabsichtigt eine Erweiterung des bestehenden Einrichtungshauses an der Paderborner Straße um zwei weitere Bausteine zu einem sogenannten Möbelkompetenzzentrum.

So sollen neben dem vorhandenen Haupthaus mit einer bestehenden Verkaufsfläche von etwa 45.000 m² ein discountorientierter Möbelfachmarkt ("Preis Rebell") sowie ein Fachmarkt für das überwiegend jüngere Käuferklientel ("Carré") realisiert werden.

Beide Fachmärkte sollen über eine Verkaufsfläche von jeweils maximal 9.330 m² verfügen; wobei bis 10 % der Gesamtverkaufsfläche – d. h. jeweils maximal 930 m² – für die Präsentation und den Verkauf zentrenrelevanter Sortimente genutzt werden sollen.

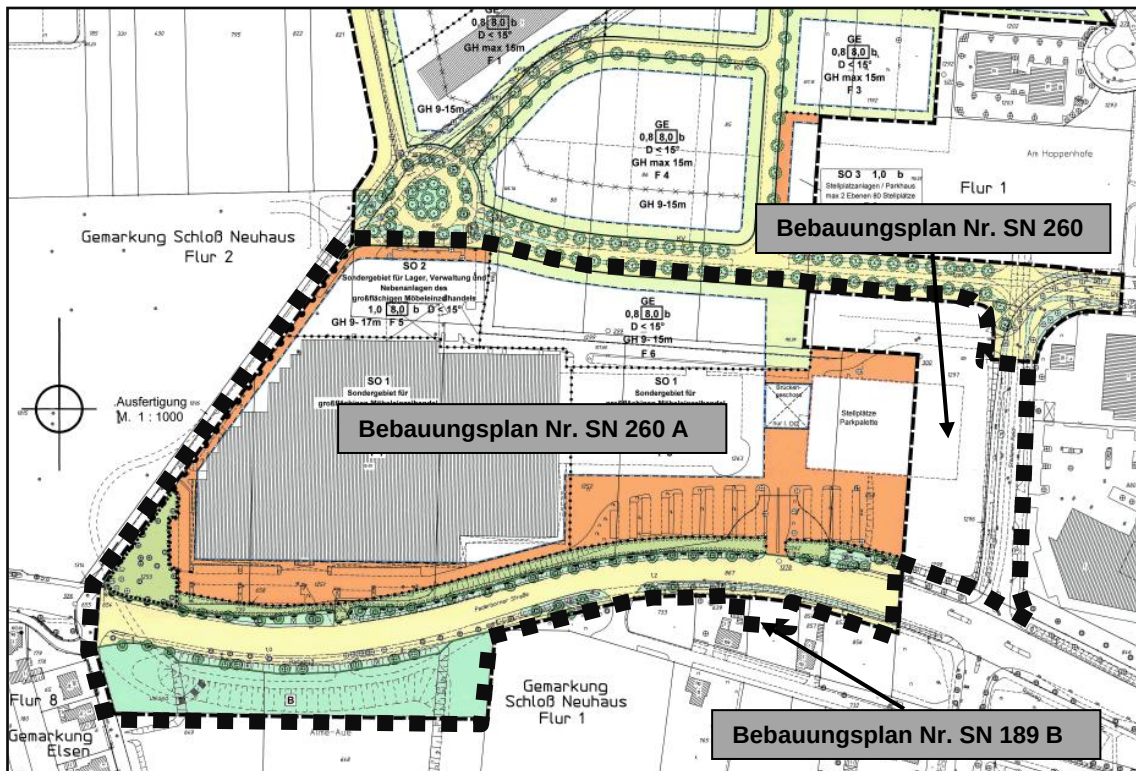
Das Vorhaben liegt überwiegend im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. SN 260 A "Stadionallee". Berührt sind ferner der Bebauungsplan Nr. SN 260 "Almeaue/ Hoppenhof" im Bereich der Straße Stedener Feld und des sich westlich dieser Straße unmittelbar anschließenden Areals; ferner der Bebauungsplan Nr. SN 189 B "Am Hoppenhof West" im Bereich der Paderborner Straße.

Die betreffenden Planungsabsichten widersprechen zum Teil den derzeit maßgeblichen planungsrechtlichen Vorgaben der genannten Bauleitpläne.

Somit erfordert die beabsichtigte Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen am betreffenden Standort eine Anpassung im Bereich der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Parallelverfahren ist zudem eine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Rahmen der 115. Änderung erforderlich.

Auf Grund der Betroffenheit mehrerer rechtskräftiger Bebauungspläne ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 für den Bereich des Vorhabens geboten.



Darstellung der vorgesehenen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. SN 285 mit Wiedergabe der im Plangebiet zurzeit rechtsgültigen Bebauungspläne (Plangrundlage: Bebauungsplan Nr. SN 260 A)

Im Zuge der beabsichtigten Erweiterung des Möbelhauses Finke ergeben sich die wesentlichen Modifizierungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A und Nr. SN 260 aus der Neuorganisation des Bau- bzw. Betriebskonzeptes des Möbelanbieters.

2.2 Erstes Planungskonzept des Vorhabenträgers

Ende 2010 wurde seitens der Unternehmensgruppe Finke ein erstes Bau- und Betriebs- bzw. Gestaltungskonzept vorgelegt, das von den bislang maßgeblichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A bzw. Nr. SN 260 abwich.

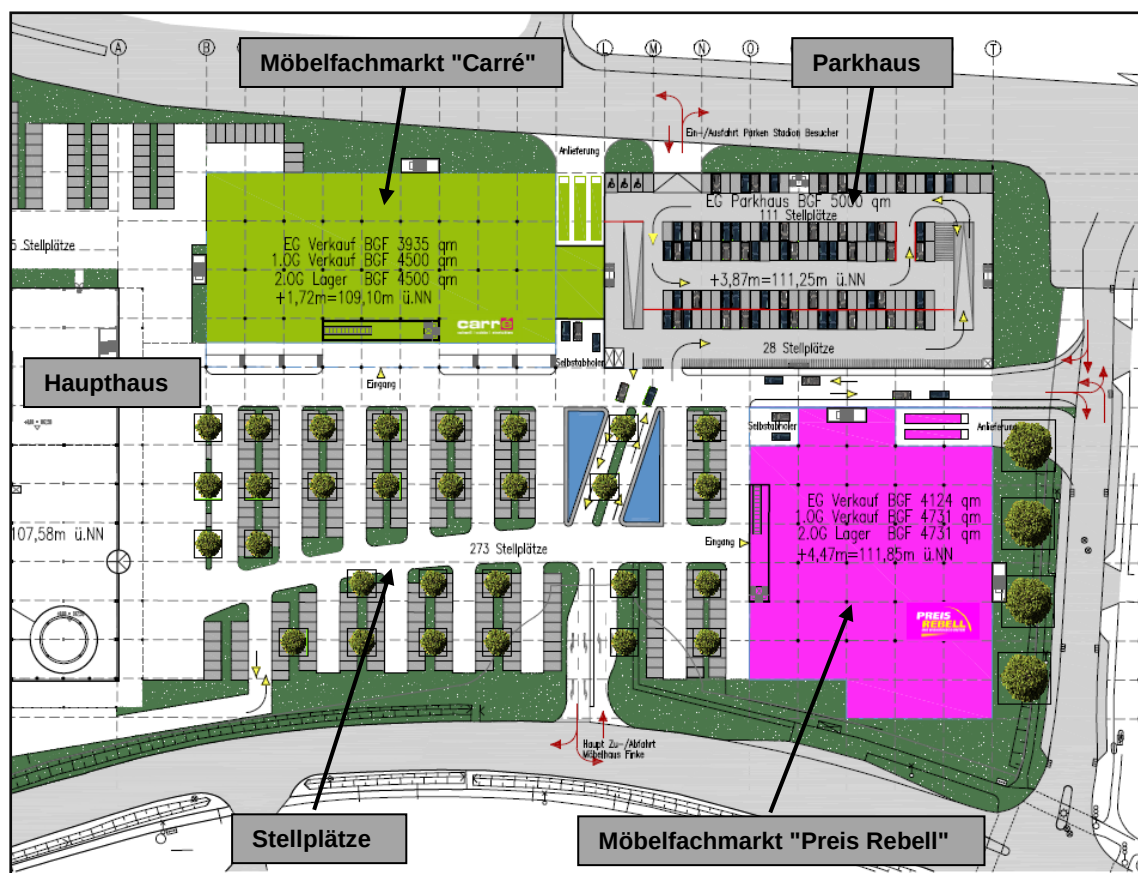
Anstelle der vormals maßgeblichen Ausweisung einer Erweiterungsfläche für den großflächigen Möbeleinzelhandel sollten im Rahmen des betrieblichen Gesamtkonzeptes der Finke-Unternehmensgruppe nunmehr zwei räumlich benachbarte Teilflächen für den großflächigen Möbeleinzelhandel als Erweiterungsflächen definiert sowie räumlich verortet werden.

Im Bereich der zukünftigen Stellplatznutzungen ergaben sich gleichfalls Anpassungserfordernisse im Hinblick auf deren Umfang und Lagebestimmung.

Um im Geltungsbereich des Plangebietes den Fortfall von Stellplätzen, die dem Stadion zugeordnet sind, zu kompensieren und um die mit der Erweiterung des Möbelstandortes hinzukommenden Stellplätze nachweisen zu können, wurde früh erkannt, dass die Realisierung eines Parkhauses erforderlich wird.

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die erste Planungskonzeption der Finke-Unternehmensgruppe. Das betreffende Gestaltungskonzept berücksichtigt auch den Neubau eines entsprechenden Parkhauses.

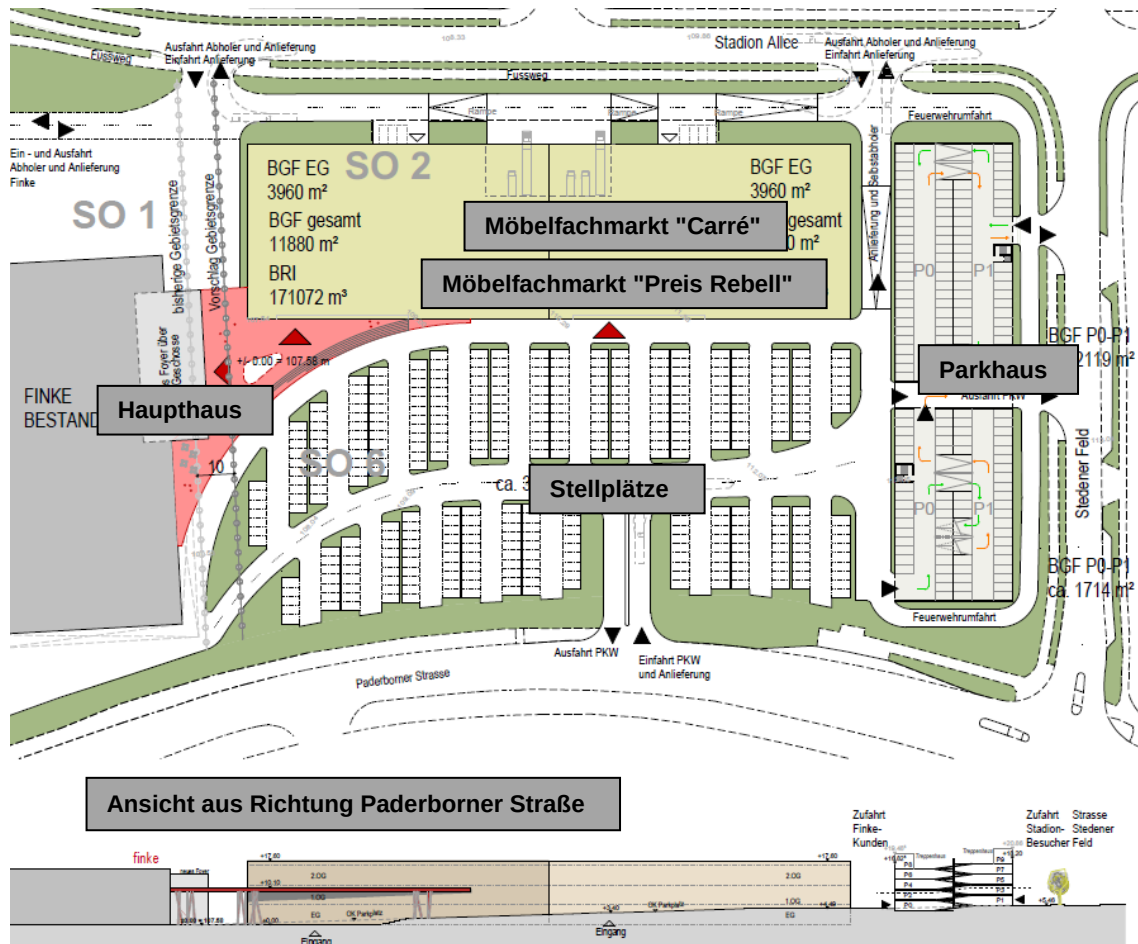
Ferner finden das bereits bestehende Möbelhaus sowie die östlich davon gelegenen Stellplätze im betreffenden Gestaltungskonzept sowohl hinsichtlich ihrer Ausdehnung als auch Gestaltung eine Berücksichtigung.



Erstes Planungskonzept der Finke-Unternehmensgruppe mit Darstellung der beabsichtigten Möbelfachmärkte und Stellplatznutzungen

2.3 Modifiziertes Planungskonzept des Vorhabenträgers

Im Verlauf des zurückliegenden Planungsprozesses wurde seitens des Vorhabenträgers anschließend ein modifiziertes Realisierungskonzept erarbeitet.



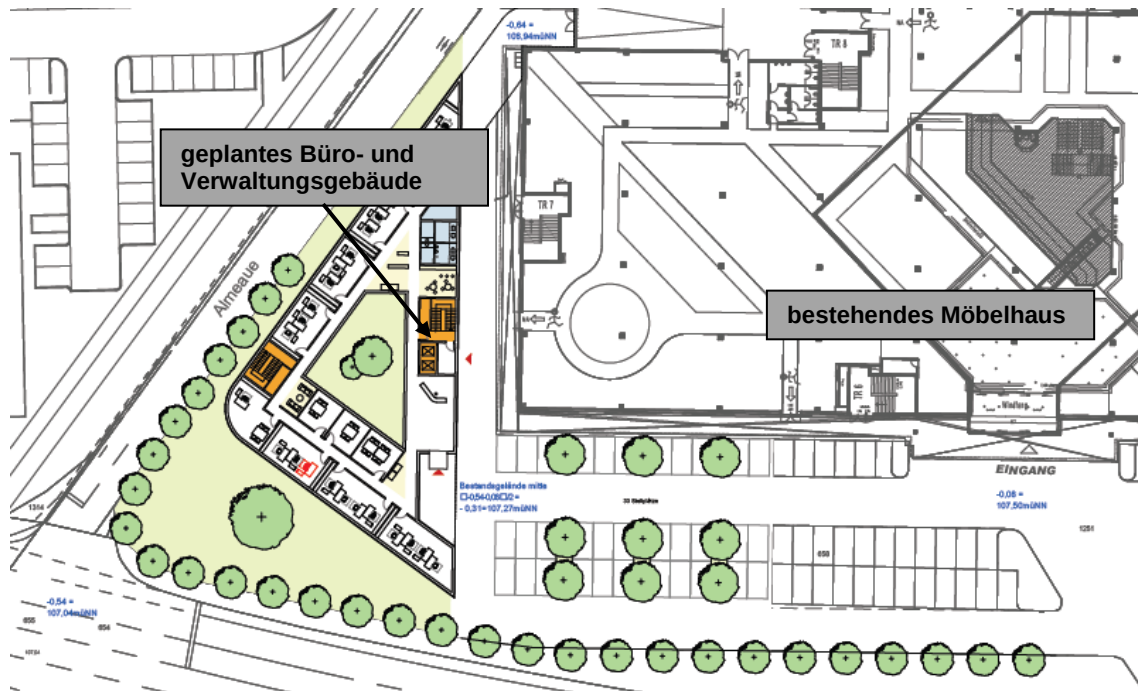
Modifiziertes Planungskonzept der Finke-Unternehmensgruppe mit Darstellung der Möbelfachmärkte und Stellplatznutzungen

Dieses Konzept verfolgte nunmehr eine bauliche Verknüpfung der beiden Erweiterungsmöbelhäuser (Carré und Preis Rebell) und deren Ausrichtung parallel zur Stadionallee. Zwischen dem Möbelhaupthaus und den Erweiterungsbauten sollte die Realisierung eines ggf. offenen Vordaches oder eines ggf. geschlossenen Vorhallenbaus erfolgen. Beide Möbelfachmärkte sollten auch weiterhin über eine Verkaufsfläche von jeweils 9.330 m² verfügen; wobei bis 10 % der Gesamtverkaufsfläche – d. h. jeweils bis maximal 930 m² – wiederum für die Präsentation und den Verkauf zentrenrelevanter Sortimente genutzt werden sollten.

Darüber hinaus war beabsichtigt, das Parkhaus nunmehr parallel zur Straße Stedener Feld auszurichten. Das Parkhaus sollte aus Richtung der Straße Stedener Feld über eine eigenständige Ein- sowie Ausfahrt für die Stadionverkehre verfügen. Für die Beschäftigten und Kunden der Möbelhäuser war aus Richtung des vorhandenen Parkplatzes eine Einfahrt in das Parkhaus vorgesehen. Die Abfahrt der betreffenden Nutzer des Parkhauses war in Richtung der Straße Stedener Feld vorgesehen.

Über die Erweiterung der beiden Möbelhäuser hinaus beabsichtigt die Finke-Unternehmensgruppe die Realisierung eines zentralen Büro- und Verwaltungsgebäudes in Höhe der Paderborner Straße/Ecke Almeaue.

Ein erstes Planungskonzept für den Verwaltungsneubau ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Zunächst geplanter Büro- und Verwaltungsbau der Finke-Unternehmensgruppe

2.4 Generelle städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Paderborn

Mit dem vorhandenen Möbeleinrichtungshaus der Finke Unternehmensgruppe verfügt das Oberzentrum Paderborn an der Paderborner Straße über einen wesentlichen Anbieter im Bereich des großflächigen Möbeleinzelhandels.

Im Einzugsgebiet des Möbeleinrichtungshauses Finke bestehen Anbieter bzw. Mitbewerber des großflächigen Möbeleinzelhandels vergleichbarer Größe in den folgenden Ober- bzw. Mittelzentren [mit Angabe der jeweiligen Verkaufsflächen (VK)]:

Bielefeld:	Ikea (ca. 16.000 m ² VK), Möbel Akut (ca. 15.000 m ² VK), Porta Möbel (ca. 27.000 m ² VK), Zurbrüggen (ca. 27.000 m ² VK), Möbel Boss (ca. 4.000 m ² VK)
Delbrück:	Hansel (ca. 15.600 m ² VK)
Detmold:	Möbel Boss (ca. 4.000 m ² VK)
Gütersloh:	Porta Möbel (ca. 29.000 m ² VK) Möbel Boss (ca. 4.000 m ² , geplant)
Herford:	Zumbansen (ca. 5.000 m ² VK), Möbel Boss
Höxter:	Weser Wohnwelt (ca. 11.500 m ² VK)
Kirchlengern:	Möbel Heinrich (ca. 20.000 m ² VK)
Lemgo:	Eickert Möbel (ca. 4.000 m ² VK)
Leopoldshöhe:	Roller (ca. 10.000 m ² VK)
Lippstadt:	Möbel Boss (ca. 4.200 m ² VK)
Lübbecke:	Möbel Boss (4.200 m ² VK)
Minden:	Möbel Boss (ca. 4.200 m ² VK)
Oelde:	Zurbrüggen (ca. 20.000 m ² VK)

Paderborn:	neben Finke, ferner Poco (ca. 5.700 m ² VK), Preis-Rebell (ca. 12.500 m ²), Roller (ca. 12.500 m ²)
Porta-Westfalica:	Porta (ca. 29.100 m ² VK)
Rheda-Wiedenbr.: Rödinghausen:	Küchen Schmidt/ P.A.M. (ca. 7.400 m ² VK) Wohnzentrum (ca. 10.800 m ² VK)
Soest:	Wiemer (ca. 24.000 m ² VK), Möbel Boss
Steinheim:	Möbel-Stadt (ca. 9.000 m ² VK)
Verl:	Möbel Beckhoff (ca. 9.000 m ² VK)
Versmold:	Wohnen und Sparen Stelter (ca. 4.300 VK)
Werl:	Turflon (ca. 41.000 m ² VK), Quelle: ¹

Grundsätzlich gilt der folgende Zusammenhang:

Generell ist herauszustellen, dass sich der Möbeleinzelhandel im gesamten Bundesgebiet einem zunehmenden Wettbewerbsdruck ausgesetzt sieht. Darüber hinaus unterliegt die Entwicklung in der Möbelbranche einer Eigendynamik von Nachfrage und Angebot, die zu Konzentrationsprozessen im Bereich der großflächigen Möbelanbieter geführt hat und voraussichtlich auch weiterhin führen wird.

Neben öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, vor allem im Bereich der sozialen Infrastruktur – namentlich der Bildung, dem Gesundheitswesen, den kulturellen Einrichtungen, der Verwaltung, dem Rechtswesen, den Kirchen und Glaubenseinrichtungen, aber auch den Dienstleistungsangeboten – bestimmen insbesondere auch die Einkaufsmöglichkeiten über den Grad der zentralörtlichen Einstufung einer Kommune.

Hier gilt, dass Gemeinden oberzentraler Versorgungsfunktionen im Bereich der Einzelhandels-Infrastrukturausstattung in der Regel über ein breites Spektrum an Einzelhandelsangeboten in einem Branchenmix sämtlicher Warengruppen bzw. Sortimente verfügen bzw. verfügen sollte.

Naturgemäß beschränkt sich die Sortimentsstruktur eines Oberzentrums somit nicht lediglich auf die Güter des kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfs; sie umfasst auch Güter des mittelfristigen bzw. gehobenen und – im Unterschied zu den Grund- und Mittelzentren – vor allem aber auch Güter des langfristigen bzw. gehobenen oder spezialisierten höheren Bedarfs.

Ferner besitzen die Dimensionierung und der Umfang der Verkaufsflächen insbesondere im Bereich der großflächigen Einzelhandelsnutzungen in der Regel auch immer eine Analogie zur Zentralität der jeweiligen Kommunen.

In begrenztem Umfang lässt sich die faktische Bedeutung eines Zentrums empirisch über die Einzelhandelszentralität² ableiten.

In diesem Zusammenhang ergeben sich aus dem Bestand der oberzentralen Einzelhandelsangebote unmittelbare Rückschlüsse für die Gesamtattraktivität einer Kommune. Gleichfalls tragen vor allem die Einzelhandelsangebote im Bereich des langfristigen bzw. gehobenen oder spezialisierten Bedarfs in besonderem Maße zur Imagebildung sowie zum Renommee einer Kommune bei.

¹ aus: Neue Westfälische Nr. 140 18./19 Juni 2011, Wirtschaftsseite „Verhärtete Fronten im Möbelstreit – Bielefeld und Rheda-Wiedenbrück gehen gegen Bau eines Porta-Hauses in Gütersloh vor und: Stadt Paderborn (Hrsg.): Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn – Endfassung, Bearbeitung: Junker und Kruse (Dortmund)

und: Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes Ostwestfalen-Lippe (Schreiben vom 14.05.2012)
ferner: eigene Internetrecherche

² Als Einzelhandelszentralität (auch Kennziffer der Einzelhandelszentralität oder Zentralitätsfaktor) einer Stadt oder sonstigen Verwaltungseinheit wird das Verhältnis aus ihrem Einzelhandels-Umsatz zur vor Ort vorhandenen Einzelhandels-relevanten Kaufkraft bezeichnet. Werte über 100 % weisen auf eine Anziehungskraft der Stadt hin, die sie z. B. als Mittel- oder Oberzentrum auf ihr Umland ausübt und dessen Bewohner stärker zum Einkauf in ihrem Einzelhandel bewegt als umgekehrt die eigene Bevölkerung ihre Kaufkraft nach außen trägt.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt Paderborn die generelle Zielsetzung einen vielfältigen Branchenmix unterschiedlicher Einzelhandelsgebote im Stadtgebiet zu eröffnen.

Ein besonderes Augenmerk gilt dabei zum einen der „verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ im Sinne von § 1 Abs.6 Nr. 8 a) BauGB.

Zum anderen verfolgt die Stadt Paderborn die Zielsetzung, eine Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang liegt dem maßgeblichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn eine abgestufte hierarchische Einordnung der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche sowie Sonderstandorte zugrunde.

Im Bereich der Güter des langfristigen bzw. gehobenen oder spezialisierten höheren Bedarfs konzentrieren sich die maßgeblichen Einzelhandelsnutzungen vor allem im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente bzw. Einzelhandelsnutzungen in der Regel – so auch in der Stadt Paderborn – überwiegend auf die benannten zentralen Versorgungsbereiche, namentlich den Hauptgeschäftsbereich sowie die Stadtteilzentren.

Im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente treten im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn (vgl. Ziffer 4.2 des betreffenden Konzeptes) die Sonderstandorte des Einzelhandels als Ergänzungs- und Vorrangstandorte für die betreffenden Sortimente hinzu.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn stellt die Rolle der betreffenden Sonderstandorte heraus und unterstreicht deren Bedeutung als funktionale Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich.

Im Einzelhandelsgefüge der Stadt Paderborn besitzen die vorgenannten Sonderstandorte des Einzelhandels folglich auch eine wesentliche Bedeutung für die Zentralität der Kommune sowie für die Außenwahrnehmung der Stadt Paderborn als Oberzentrum.

Vergleichbare Bedeutung für das Image der Stadt Paderborn besitzen auch die Einzelhandelsbetriebe mit überörtlicher Bedeutung.

Auch diesen Betrieben - namentlich dem Einzelhandelsstandort Möbel Finke sowie dem Standort Nixdorf Elektro und Leuchten - wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn zunächst die überörtliche Bedeutung bescheinigt und – daraus abgeleitet – eine Rolle für die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Paderborn zugewiesen.

Äquivalent zu den Sonderstandorten sind die Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung nach den Zielaussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als „bestehende Ergänzungsstandorte zur Zentrenstruktur (unter Berücksichtigung des Zentrumschutzes) zu sichern“.

Auch die Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung besitzen somit eine wesentliche Bedeutung für die Attraktivität und damit Imagebildung der Stadt Paderborn als oberzentraler bzw. überörtlicher Einkaufsstandort.

Vor dem Hintergrund des oben dargelegten Wettbewerbsdrucks und Konzentrationsprozesses im Bereich der Möbelbranche beinhaltet die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn geforderte Zielsetzung einer Sicherung des Möbelstandortes an der Paderborner Straße auch eine zentren- und interkommunal verträgliche Erweiterung des Möbeleinzelhandels am betreffenden Standort zu eröffnen bzw. zuzulassen.

Die geplante Erweiterung des Möbeleinzelhandels zum sogenannten Möbelkompetenzzentrum ist mit einer Erhöhung der Konkurrenzfähigkeit sowie einer Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktionen auf der Seite der Stadt Paderborn verbunden.

Somit ergeben sich im Zuge der Erweiterung des Möbeleinzelhandels an der Paderborner Straße nicht ausschließlich betriebswirtschaftliche Vorteile für den Vorhabenträger.

Die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktionen bedeutet vor allen auch einen städtebaulichen Gewinn und Nutzen für die Stadt Paderborn, solange die betreffenden Erweiterungen eine verträgliche Dimension aufweisen.

Die Verträglichkeit der beiden Erweiterungsvorhaben wurde gutachterlich im Rahmen der „Raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn“ bescheinigt.

Wesentliche Einzelheiten zum betreffenden Gutachten sind unter Punkt 6 der Begründung dargelegt. Unter dem betreffenden Punkt 6 werden im Zusammenhang der geplanten Erweiterung des Möbelstandortes an der Paderborner Straße weitere städtebauliche Belange benannt und abgewogen.

3 Räumlicher Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Bestandsaufnahme



Auszug aus dem "Stadtplan Paderborn"³ (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 285 umfasst in erster Linie das Gelände des bestehenden Möbelhauses, zwischen der Paderborner Straße, der Straße Almeaue, der Stadionallee (geplant) sowie der Straße Stedener Feld gelegen.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 9,6 ha (95.982 m²) und umfasst folgende Flurstücke 85 (teilw.), 86 (teilw.), 88 (teilw.), 638 (teilw.), 647 (teilw.), 648 (teilw.), 649 (teilw.), 652, 654, 655, 658, 685 (teilw.), 739, 793, 855, 858, 867, 1250, 1251, 1252, 1262, 1263, 1269, 1295 (teilw.), 1296, 1297, 1298, 1299 (teilw.); alle Flur 1.

³ Stadt Paderborn (Hrsg.): Stadtplan Paderborn, 18. Auflage; Paderborn

Folgende Flächenanteile sind zu unterscheiden:

- Fläche der Sondergebiete (SO₁ bis SO₆): ca. 6,93 ha
- Verkehrsfläche: ca. 1,66 ha
- Begleitgrün: ca. 0,66 ha
- private Grünfläche: ca. 0,35 ha

Bereits heute bildet der Standort des vorhandenen Möbelhauses einen Teilbereich des als Sonder- bzw. Gewerbegebiet ausgewiesenen Areals nördlich der Paderborner Straße bzw. westlich des Heinz-Nixdorf-Ringes.

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhof“ und Nr. SN 260 A „Stadionallee“ erstreckt sich über eine Fläche, die sich zwischen den überwiegend wohnbaulich genutzten Ausläufern der westlich Kernstadt und dem Stadtteil Elsen – im Westen der A 33 gelegen – aufspannt.

Neben dem bestehenden Möbelhaus umfasst dieser Gesamtstandort das Stadion einschließlich der zugehörigen Parkplatzanlagen, ferner gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe und Institutionen im Bereich der Straßen Stedener Feld und Hoppenhof.

Neben der Alme, die den betreffenden Raum zwischen den Stadtteilen Paderborn und Elsen gleichfalls durchzieht, erstreckt sich ferner die Trasse der A 33 entlang des Talraumes.

Die A 33 stellt mit Blick auf die überregionale Verkehrsanbindung der vorhandenen und zukünftigen gewerblichen, einzelhandelsspezifischen und infrastrukturellen Nutzungen im Bereich Almeaue/Hoppenhof bzw. Stadionallee einen besonderen Gunstfaktor dar.

4 Bisherige planungsrechtliche Entwicklung

Die gewerbliche Besiedlung nördlich der Paderborner Straße und westlich des Heinz-Nixdorf-Rings begann 1994 auf Grundlage des damaligen Gebietsentwicklungsplanes (GEP 1995) mit der Einleitung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A für das Gebiet „Gewerbepark Am Hoppenhof“.

Vorgesehen waren zunächst Flächen in der Größenordnung von ca. 9 ha zur Ansiedlung neuer Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Bereits vier Jahre nach Rechtskraft der ersten Bauleitpläne folgte mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SN 189 A und der entsprechenden Anpassung des Flächennutzungsplanes (78. Änderung) der nächste Erweiterungsschritt für dieses Gebiet.

Aufgrund des unverändert hohen Bedarfs an wohnstandortnahen und zugleich kleinteiligen Gewerbeflächen, speziell für Betriebe der informationsverarbeitenden Technologie, wurden im April 2005 mit dem Bebauungsplan Nr. SN 254 und der 97. Änderung des Flächennutzungsplanes weitere städtebauliche Bausteine ins Verfahren gebracht, um den gewerblich geprägten Bereich entlang des Heinz-Nixdorf-Ringes nochmals zu ergänzen und abzurunden. Die letztgenannten Verfahren wurden im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A eingestellt.

Neben der beschriebenen gewerblichen Entwicklung am Heinz-Nixdorf-Ring/Stedener Feld wird der maßgebliche Raum durch den großflächigen Möbeleinzelhandelsbetrieb Finke bestimmt.

Dieser nahm in den vergangenen Jahren eine überaus dynamische Entwicklung von einem örtlichen Einzelhandelsgeschäft zu einem Einrichtungshaus mit überregionaler Bedeutung.

Um weiteren Expansionswünschen dieses Betriebes Rechnung zu tragen, verabschiedete der Rat der Stadt Paderborn 2001 den Bebauungsplan Nr. SN 189 B, der nördlich der Paderborner Straße ein „Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel“ ausweist.

Grundlage hierzu war eine im Oktober 1999 erstellte Untersuchung des „Prisma Instituts“ unter dem Titel „Einkaufsstadt Paderborn, Positionsbestimmung für das nächste Jahrzehnt, ein Beitrag zur zukünftigen Stadtentwicklung“.

Im Fazit stellte das Gutachten heraus, dass der Möbelstandort Paderborn weiter zu stärken sei, darüber hinaus seien Kaufkraftabflüsse in andere Städte zu vermeiden und die Wettbewerbssituation für das Oberzentrum Paderborn seiner Funktion entsprechend zu verbessern.

Die durch die Bauleitplanung im betreffenden Quartier eröffneten gewerblichen Baumöglichkeiten sind zwischenzeitlich zu einem großen Teil realisiert und auch der Möbeleinzelhandelsbetrieb an der Paderborner Straße nutzte das im Bebauungsplan Nr. SN 189 B eröffnete Flächenpotential bereits in großem Umfang.

Im Herbst 2007 wurde von der Unternehmensgruppe Finke der Bauantrag für eine weitere Erweiterung des Möbelhauses und den Neubau eines Parkhauses eingereicht, womit die im Bebauungsplan Nr. SN 189 B eröffneten Bauoptionen nunmehr vollständig genutzt werden sollten.

Im Frühjahr 2006 erarbeitete das Stadtplanungsamt das städtebauliche Entwicklungskonzept „Almeaue-Hoppenhof“, das neben der Lösung der Stadionproblematik auch die endgültigen Zielsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung des gesamten Quartiers formulierte und somit die Grundlage zur Erarbeitung weiterer Bebauungspläne schaffte.

Rückgrat der städtebaulichen Studie war eine zentrale Erschließungs- und Entwicklungsachse, die ausgehend vom Heinz-Nixdorf-Ring in westlicher Richtung unmittelbar zum Sportgelände führt und hier in einen großzügig bemessenen Kreisverkehr mündet. Dieser Quartiersmittelpunkt hat Verteilerfunktion für den Verkehr zu den angrenzenden Einrichtungen und vorhandenen Straßen und ermöglicht über die vom Quinhagen ausgehenden „Holländische Rampen“ einen unmittelbaren Anschluss an die B 1 bzw. die Bundesautobahn A 33, um insbesondere dem überregionalen Verkehr Rechnung zu tragen.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 30.03.2006 als Grundlage für das weitere Vorgehen verabschiedet; ferner wurde zur planungsrechtlichen Umsetzung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. SN 260 „Almeaue-Hoppenhof“ gefasst.

Mit der wenig später beschlossenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“ sollten die weiteren Ziele des Masterplanes für den Bereich östlich der Achse Almeaue/Quinhagen und beiderseits der künftigen Stadionallee planungsrechtlich umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. SN 260 A wurde am 23.10.2008 durch den Rat der Stadt Paderborn als Satzung beschlossen und ist seit dem 07.11.2008 rechtskräftig.

Im Sinne der Erweiterungsabsichten der Unternehmensgruppe Finke soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 nunmehr eine Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben erfolgen.

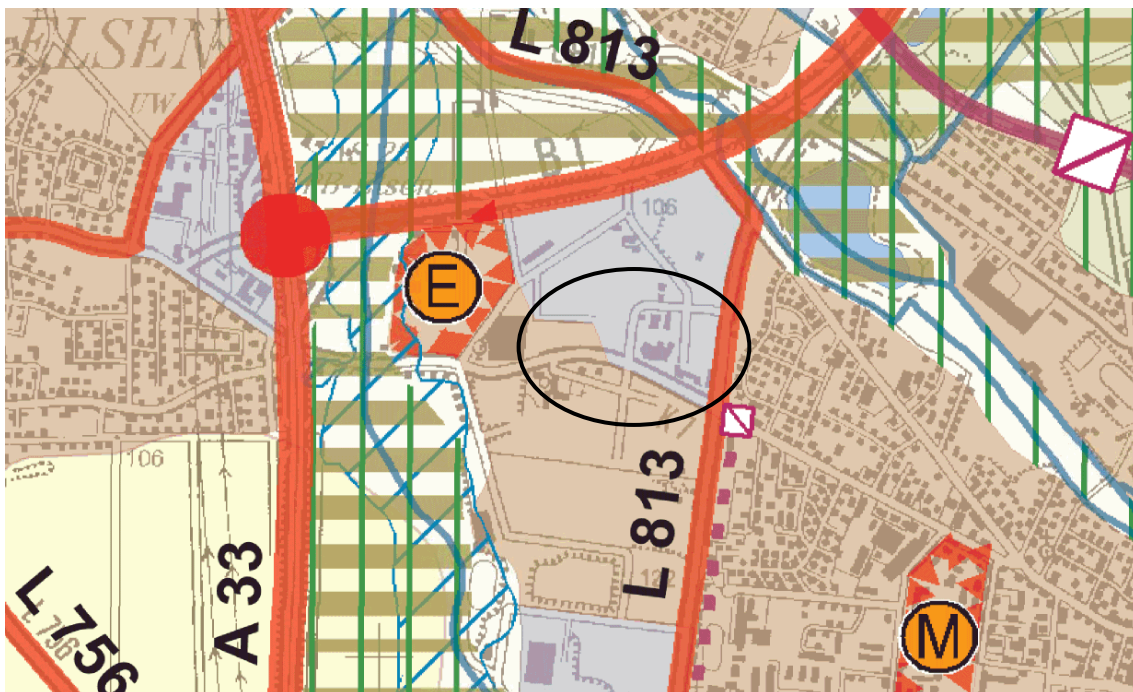
Mit der Erweiterung des Möbelstandortes werden für das Umfeld des Plangebietes keine negativen städtebaulichen Wirkungen – wie etwa ein Trading-Down-Effekt – eintreten. Somit stehen weiteren Investitionen im Umfeld der Erweiterungsvorhaben des Möbelstandortes – vorbehaltlich ggf. zu klärender Belange des Immissionsschutzes und der verkehrlichen Anbindung insbesondere im Bereich der gewerblichen Flächenpotenziale – im Grunde keine städtebaulichen Belange entgegen.

Mit Blick auf die Belange des Immissionsschutzes kann die Gefahr eines Windhundrennens auf den bis dato nicht baulich genutzten Gewerbeflächen nördlich der Planstraße „Stadionallee“ ausgeschlossen werden.

Auf den betreffenden Teilflächen des auch weiterhin rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. SN 260 A sind die bereits heute bestehenden Lärmemissionskontingente (LEK) auch weiterhin gültig.

5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Sonstige Planungsvorgaben

5.1 Regionalplan



Auszug aus dem "Regionalplan, Teilabschnitt Paderborn - Höxter"⁴

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter (Kreise Paderborn und Höxter) liegt das Plangebiet im "Allgemeinen Siedlungsbereich".

Im Umfeld des Planungsvorhabens verzeichnet der Regionalplan folgende Darstellungen:

- Im Westen des Plangebietes bildet der Regionalplan den Verlauf der A 33, im Norden ferner den Verlauf der B 1 als „Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr“ ab.
- Der Heinz-Nixdorf-Ring im Osten sowie dessen nördliche Fortsetzung im Bereich der Münsterstraße sind im Regionalplan als „Straßen für den vorwiegend überregionalen Verkehr“ dargestellt.
- Der Raum zwischen Salzkottener Straße (B 1) im Süden und der B 1-Fortführung in Richtung Detmold/Hameln im Norden des Plangebietes ist im Regionalplan in Teilen sowohl als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) als auch als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) definiert worden.

⁴ Bezirksregierung Detmold, Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter (Kreis Paderborn und Höxter), Detmold 2008

Diese Aussage gilt – mit Ausnahme des Talraums der Alme – für den Siedlungsbereich zwischen der A 33 und dem Heinz-Nixdorf-Ring.

Für den Bereich des Stadions wurde für das ASB eine „zweckgebundene Nutzung“ – namentlich die Bestimmung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ – definiert.

- Der Talraum der Alme ist im Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich festgelegt und zudem als „Regionaler Grünzug“ verzeichnet.
Zudem ist im betreffenden Landschaftsraum die Alme als Fließgewässer definiert.
Mit Blick auf den Hochwasserschutz erfolgte im Regionalplan für den Bereich der Almeaue ferner die Darstellung eines Überschwemmungsbereichs.

Aus der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes ergeben sich keine Konflikte zu den angrenzenden Darstellungen des Regionalplanes.

5.2 Regional- bzw. landesplanerische Belange im Zusammenhang der angestrebten Einzelhandelsnutzungen

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Erweiterung des großflächigen Möbeleinzelschadels an der Paderborner Straße ergab sich mit Blick auf die landesplanerischen Belange sowie die Verträglichkeit des Vorhabens ein besonderer Prüfbedarf.

Maßgebliche Prüfinhalte ergeben sich aus den Vorgaben des § 24a des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro NRW), des Einzelhandelserlasses NRW sowie den Inhalten des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Ostwestfalen-Lippe.

Im Zuge erster Planüberlegungen wurde von der Verwaltung die Notwendigkeit zur Erarbeitung einer Raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung bzw. Erweiterung von zwei Möbelfachmärkten herausgestellt.

In diesem Zusammenhang erfolgte auf Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt vom 15.04.2010 eine Beauftragung des Büros Junker und Kruse zur Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens am 19.04.2010. Die Endfassung der betreffenden Wirkungsanalyse liegt zwischenzeitlich vor. Das betreffende Gutachten ist als landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung zu beurteilen.

Untersucht wurden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen innerhalb der Stadt Paderborn sowie mit Blick auf die angrenzenden Städte und Gemeinden. Zudem musste die Vereinbarkeit des Planungsvorhabens mit den landesplanerischen Zielen zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels geprüft werden. Gegenstand der Untersuchung war darüber hinaus eine Prüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept und dem Regionalen Einzelhandelskonzept Ostwestfalen Lippe.

Die relevanten Inhalte des Verträglichkeitsgutachtens sind unter Punkt 6 der vorliegenden Begründung dargelegt.

Mit Schreiben vom 25.03.2011 erfolgte die Beteiligung der Regionalplanung der Bezirksregierung Detmold sowie des Kreises Paderborn zum Planverfahren.

Die landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde seitens der Bezirksregierung mit Schreiben 23.05.2011 positiv beschieden.

Ein ergänzender ebenfalls positiver Bescheid der Bezirksregierung Detmold erging darüber hinaus am 15.12.2011.

5.3 Landschaftsplan / Belange von Natur- und Landschaft

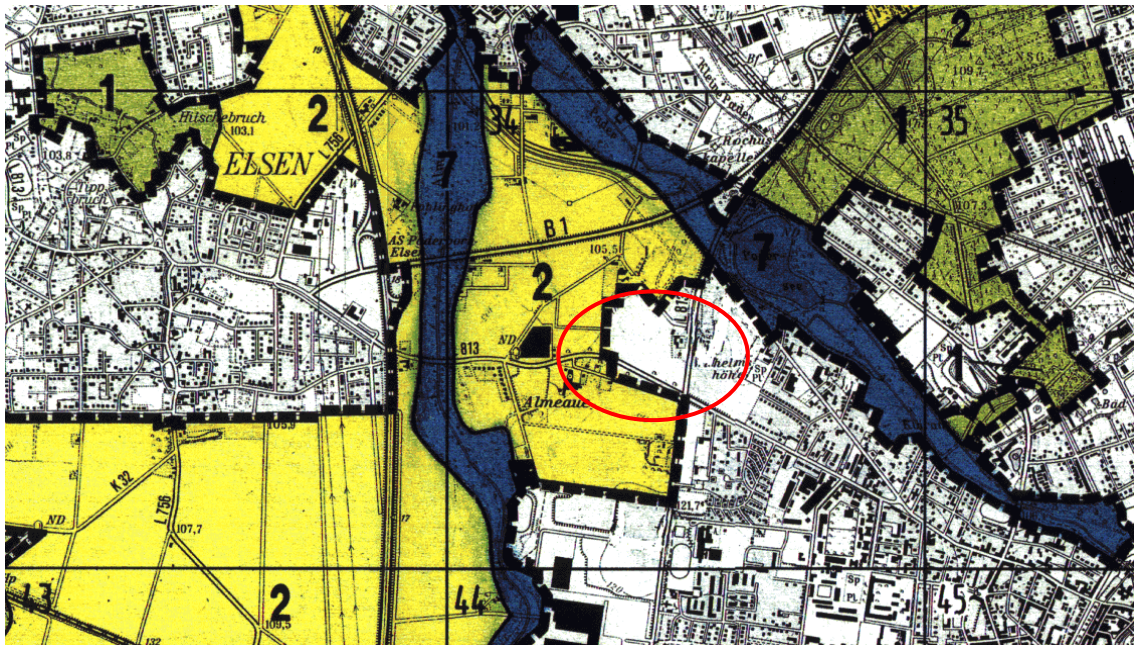
Die Belange des Landschaftsplanes Paderborn – Bad Lippspringe sind nachstehend dargestellt. Die weiteren Belange von Natur und Landschaft sowie grünplanerische Aspekte sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. SN 285 dokumentiert. Wesentliche Inhalte sind unter Punkt 5.7.1 bis 5.7.10 beschrieben.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. SN 285 überlagert Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. SN 260 und des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A.

In diesem Zusammenhang ist der Landschaftsplan für die betreffenden Teilflächen gemäß § 29 Abs. 4 LG NW (Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen) bereits aufgehoben worden.

5.3.1 Entwicklungsziele des Landschaftsplanes

Im Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe ist das Gebiet und das Umfeld mit dem Entwicklungsziel 2 "Anreicherung einer (im Ganzen erhaltungswürdigen) Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen" ausgewiesen.



Auszug aus dem "Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe⁵"; Übersichtskarte: Entwicklungsziele

Die Teilziele umfassen u. a.:

- die Anpflanzung von Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Baumreihen und Hecken, vorrangig entlang von Straßen, Wegen, Geländekanten sowie im Umkreis von Gebäuden und an Flurstücksgrenzen;
- die Anpflanzung von Feldgehölzen mit vielfältig strukturierten Rand- und Saumbereichen;
- die Erhöhung des (...) Grünlandanteils an der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche;
- die Anlage von Obstbaumbeständen, bevorzugt (...) im Umkreis von Gebäuden.

⁵ Kreis Paderborn (Hrsg.): Kreis Paderborn – Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe, in Kraft getreten am 22.12.1999

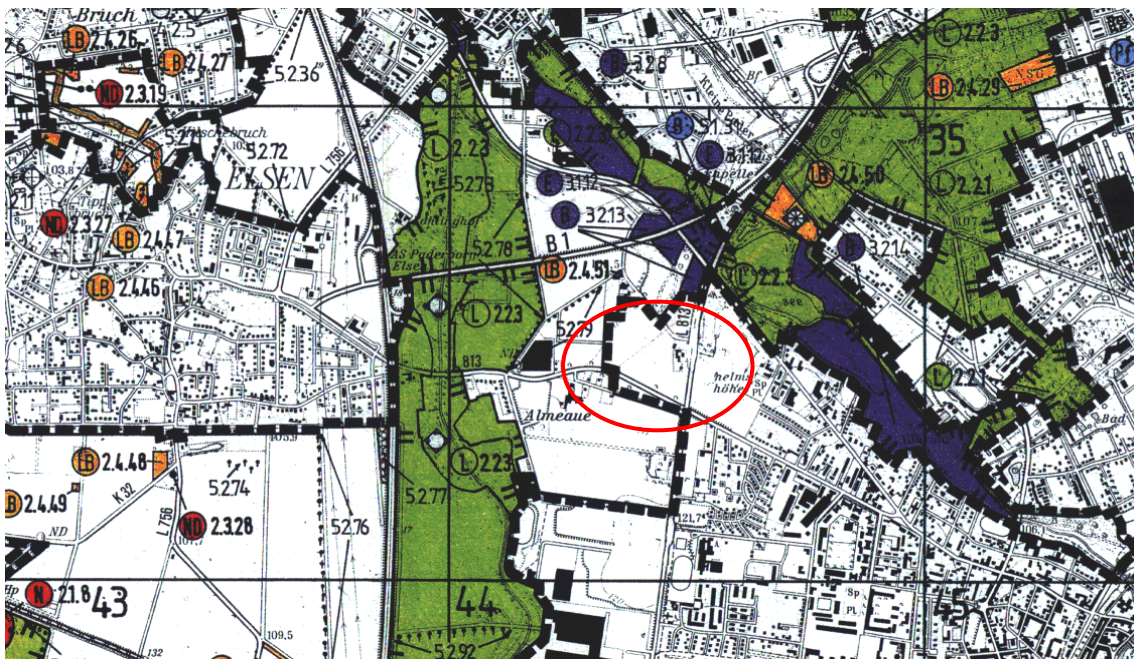
Ziel dieser Ausweisung ist die allgemeine Verbesserung des Lebensraumes für frei lebende Tiere und wildwachsende Pflanzen, um den Naturhaushalt in den verarmten, vorwiegend agrarisch genutzten Teilräumen zu stabilisieren. Gleichzeitig soll der Erholungswert der Landschaft unter Berücksichtigung der lokalklimatischen Gegebenheiten erhöht werden. Für den Außenbereich westlich des Bebauungsplanes Nr. SN 260 gelten die Vorgaben des Landschaftsplanes weiterhin.

Für den westlich gelegenen Talraum der Alme definiert der Landschaftsplan das Entwicklungsziel „Erhaltung und Entwicklung von Fließgewässern und ihrer Auen“ (Entwicklungsziel 7).

5.3.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Im Festsetzungsplan des Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe waren die zwischen der Autobahn 33 und der Straße Almeaue gelegenen Flächen bis zur planungsrechtlichen Festsetzung des Stadions als Landschaftsschutzgebiet (LSG 2.2.3 „Fließgewässer und Auen“) festgesetzt. Für diese Flächen war ein Verbot für Erstaufforstungen im Bereich der Almeaue ausgesprochen. Außerdem war eine Beeinträchtigung und Beseitigung von Obstbaumwiesen ausgeschlossen.

Weiterhin trifft der Landschaftsplan Aussagen zur Erhaltung von prägenden Landschaftsteilen sowie gliedernden und belebenden Landschaftselementen, wie die Festsetzung von Baumgruppen als geschützter Landschaftsbestandteil; er definiert die Zweckbestimmungen von Brachflächen sowie ein Pflanzgebot für Baumreihen, Feldgehölzen, Ufergehölzen, Hecken bzw. Alleen.



Auszug aus dem "Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe"⁶; Übersichtskarte: Festsetzungen

⁶ Kreis Paderborn (Hrsg.): Kreis Paderborn – Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe, in Kraft getreten am 22.12.1999

Im Umfeld des Plangebietes definiert der Landschaftsplan folgende Inhalte:

2.4.51 Geschützter Landschaftsbestandteil

„Baumgruppe am Stationsplatz mit Bildstock“, Almeaue - Ecke Am Hoppenhof

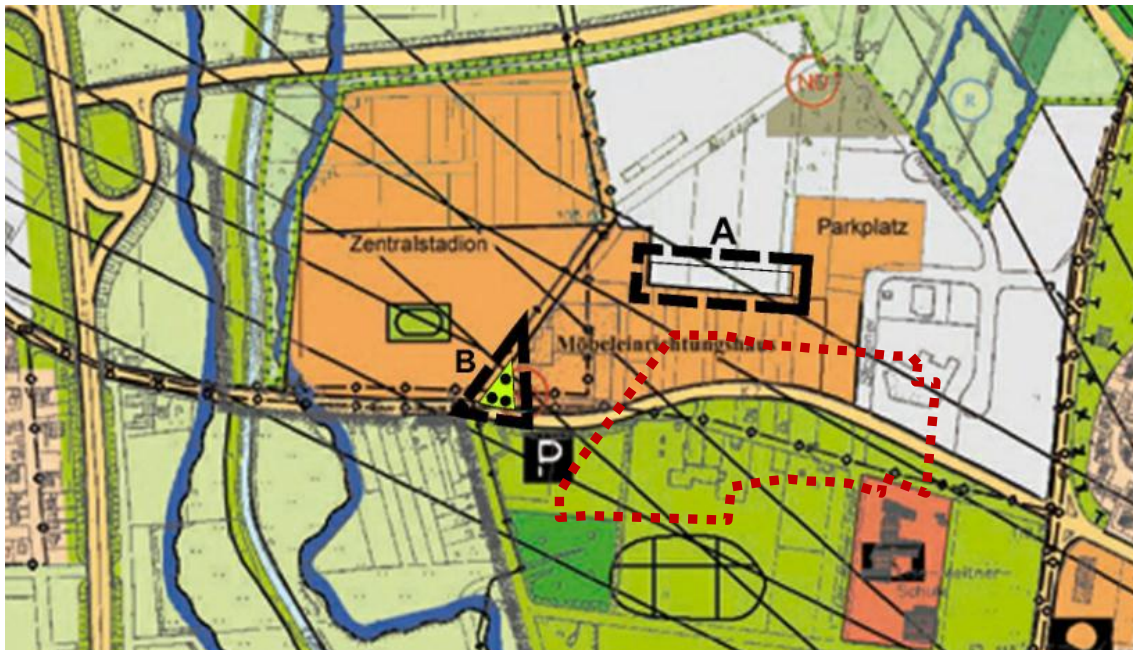
5.2.78 Pflanzgebot standortgerechter Bäume entlang des Quinhagens

5.2.79 Pflanzgebot standortgerechter Bäume entlang der Almeaue.

5.4 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 bedarf es im Bereich von Teilflächen auch einer Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes – namentlich der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der bestehende Standort des Möbeleinzelhandels der Finke-Unternehmensgruppe ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Möbeleinrichtungshaus" dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn⁷
(hier: vorgesehene Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. SN 285 mit Darstellung
der Änderungsbereiche der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Mit der Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen ergibt sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zum einen ein Anpassungsbedarf in Höhe der zukünftigen Stadionallee. Der betreffende Änderungsbereich ist in der vorstehenden Abbildung als Teilfläche A verzeichnet.

Anstelle der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit bestehenden Darstellung eines Gewerbegebietes im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist im Zuge der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes für den betreffenden Bereich eine Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO beabsichtigt.

⁷ Stadt Paderborn (Hrsg.): Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn – Stand: August 2008

Zum anderen besteht ein Anpassungsbedarf im Bereich der Teilfläche B in Höhe der Paderborner Straße/Ecke Almeaue.

Bei der maßgeblichen Dreiecksfläche handelt es sich um eine Grünfläche mit Baumbestand. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan aktuell als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

Da am betreffenden Standort die Realisierung des zentralen Büro- und Verwaltungsgebäudes für den Standort des Möbelkompetenzzentrums erfolgen soll, beinhaltet die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes hier gleichfalls die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“.

5.5 Verkehrsplanerische Belange und Aussagen des Verkehrsgutachtens

5.5.1 Belastbarkeit des Verkehrsnetzes

Aus den beabsichtigten Erweiterungsvorhaben der Finke-Unternehmensgruppe resultieren Änderungen bei den für diesen Bereich bisher maßgeblichen verkehrsplanerischen Annahmen. Abweichend von den bislang vorliegenden Wirkungsanalysen ergeben sich folglich auch Änderungen bei den zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen.

So war im Rahmen der gutachterlichen Beurteilung der verkehrlichen Situation zum einen der Umfang der sich aus der Erweiterung des Möbeleinzelhandels, d. h. der Verkaufsfläche ergebende zusätzliche Verkehr zu ermitteln und der Belastbarkeit des öffentlichen Straßenverkehrsnetzes im Umfeld gegenüberzustellen.

Das nachfolgend erläuterte Verkehrsgutachten gründet sich auf der ersten Planungskonzeption des Vorhabenträgers (vgl. Punkt 2.2 dieser Begründung).

Der durch das Ansiedlungsvorhaben verursachte zusätzliche Verkehr überlagert die bereits vorhandenen Normalverkehre im Bereich des Heinz-Nixdorf-Rings, der Paderborner Straße sowie der Straße Stedener Feld, einschließlich deren Knotenpunkte.

Deutliche Überlagerungen der bestehenden Verkehre durch die hinzukommenden bzw. zu erwartenden Verkehre ergeben sich an Werktagen in den Nachmittagsstunden, hier zwischen 16:15 und 17:15 Uhr; folglich in einem Zeitraum, während die Normalverkehre bereits ihr Maximum erreichen.

Eine weitere deutliche Belastung des Verkehrsnetzes erfolgt an Werktagen mit Stadionbetrieb gleichfalls in der zuvor genannten Spitzenstunde.

Im erst genannten Belastungsfall ergeben sich nach den Berechnungen des Verkehrsgutachters im Bereich der Parkplatzanbindung Paderborner Straße/Anbindung vorhandene Parkplätze des Möbelhauses bereits heute – d. h. im Bestand – Verkehrsqualitäten der Stufe E. Mit der Qualitätsstufe E wäre die Verkehrsqualität im Bereich dieser Parkplatzanbindung als nicht mehr ausreichend zu beurteilen.

Auslösend für die Einordnung in die betreffende Belastungsstufe ist hier der Linksabbiegerstrom vom Parkplatz in Richtung Heinz-Nixdorf-Ring. Für die Rechtseinbieger treten vom Parkplatz in Richtung B 1 deutlich geringere Wartezeiten auf. Für die in den Parkplatz einbiegenden Verkehre treten im Bereich der Paderborner Straße bei der betreffenden Anbindung hingegen fast keine Wartezeiten auf.

Eine tatsächliche Überlastung ist im Bereich der betreffenden Parkplatzanbindung derzeit nicht gegeben. Die Wartezeiten für die Linkseinbieger in die Paderborner Straße ergeben sich auf dem Areal des Möbeleinzelhandels und stellen nach Aussage des Verkehrsgutachters lediglich eine Komforteinschränkung dar.

Durch die Erweiterung des Möbeleinzelhandelsstandortes erfolgt über die vorbeschriebene heutige Situation hinaus im Bereich der Parkplatzanbindung an die Paderborner Straße jedoch eine weitere Einschränkung der Leistungsfähigkeit.

In diesem Zusammenhang fordert der Verkehrsgutachter eine zweite Parkplatzanbindung. Diese ist dem Betriebs- bzw. Baukonzept der Finke-Unternehmensgruppe entsprechend im Bereich der Straße Stedener Feld vorgesehen.

Aufbauend auf dem vorgenannten ersten Belastungsfall wurde im zweiten Belastungsfall eine Überlagerung durch hinzukommende Stadionverkehre untersucht.

Der Fall betrachtet neben den Stadionverkehren auch den Normalverkehr sowie die mit dem Erweiterungsvorhaben verbundenen zusätzlichen Verkehre.

Im Bereich der Parkplatzanbindung liegt im Bereich der Paderborner Straße auch hier die Belastungsstufe E vor.

Die Qualitätsstufe E wird darüber hinaus auch im Bereich des Knotenpunktes Heinz-Nixdorf-Ring/Paderborner Straße erreicht. Mit der Qualitätsstufe E wäre im Bereich dieses Knotenpunktes die Verkehrsqualität als nicht mehr ausreichend einzustufen, würde diese Belastung täglich auftreten. Da diese Situation jedoch nur bei Heimspielen des SC Paderborn eintritt und auch nur dann, wenn das Spiel auf einem Werktag liegt, ist dieser Fall als seltenes Ereignis zu werten und somit akzeptabel.

Andere Belastungsfälle treten im Grad ihrer Auswirkungen hinter die vorgenannten beiden Belastungsfälle zurück. So sind beispielsweise die Kundenverkehre durch das Einrichtungshaus an Samstagen besonders ausgeprägt, jedoch sind die Normalverkehre an Samstagen gegenüber den Nachmittagsstunden an Werktagen vergleichsweise gering ausgeprägt.

Bei der Analyse der Verkehrsqualitäten wurden sowohl die Kundenverkehre als auch die Beschäftigten- und Lieferverkehre berücksichtigt.

Die geplante Stadionallee blieb bei der Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen unberücksichtigt.

Mit der Realisierung der Stadionallee würde eine weitere Milderung der zu erwartenden Belastungsfälle eintreten.

Mit der unter Punkt 2.3 dargelegten Modifizierung des Planungskonzeptes der Finke-Unternehmensgruppe ergaben sich Änderungen bei der Erschließung des Plangebietes.

Bei dem betreffenden Baukonzept sollen sowohl die Beschäftigten als auch die Kunden über die Paderborner Straße in das Plangebiet einfahren und das Plangebiet in Richtung Paderborner Straße bzw. die Straße Stedener Feld – hier nach Passieren des Parkhauses – verlassen. Ein Einfahren in das Gebiet aus Richtung der Straße Stedener Feld war in der Planung zunächst nicht vorgesehen.

Unter verkehrlichen Gesichtspunkten war eine Überprüfung des modifizierten Baukonzeptes erforderlich.

In Sinne des Baukonzeptes sollten insbesondere sämtliche Zielverkehre über die Einfahrt zum vorhandenen Parkplatz des Möbelhauses an der Paderborner Straße abgewickelt werden.

Für alle im Hauptgutachten betrachteten Belastungsfälle – hier die Spitzenzeiten donnerstags und samstags, jeweils mit und ohne Stadionverkehre – ergaben sich vor allem Änderungen bei den Kundenverkehren.

Da sich die Kundenverkehre jedoch relativ gleichmäßig über den Tag verteilen, ist das Ausmaß der Verlagerungen durch die geänderte Erschließungssituation wiederum vergleichsweise gering und umfasst je nach Belastungsfall lediglich 15 bis 30 Kfz/h.

Die oben beschriebenen Verkehrsqualitäten ändern sich durch die neuen Belastungsfälle nicht, daher sind Änderungen am verkehrlichen Gesamtkonzept entsprechend nicht notwendig.

Das Ergänzungsgutachten stellt abschließend heraus, dass die geänderten Randbedingungen insgesamt zu einer ungünstigeren – wenn auch noch tragfähigen – Erschließungssituation führen.

Als alternatives Erschließungskonzept könnte neben der Paderborner Straße auch die Straße Stedener Feld sowohl für den aus dem Areal ausfahrenden Quellverkehr als auch für den in das Gebiet einfahrenden Zielverkehr genutzt werden.

Um die verkehrliche Situation im Bereich der Paderborner Straße zu optimieren, ergab sich eine weitere Option. Mit der Realisierung einer Rechtsabbiegespur im Bereich der Paderborner Straße können sich die aus Richtung Osten kommenden Kfz-Verkehre weitgehend störungsfrei in diese Abbiegespur einfädeln.

Beeinträchtigungen im Bereich der nördlich der Paderborner Straße gelegenen Bushaltestelle sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan Nr. SN 285 berücksichtigt die betreffende Rechtsabbiegespur im Bereich der Paderborner Straße und definiert diese als Verkehrsfläche.

Eine exakte Festlegung des verkehrlichen Erschließungskonzeptes – namentlich der An- und Abfahrten – erfolgt erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren ist zunächst jedoch der Nachweis erbracht worden, dass verschiedene Varianten einer störungsfreien Erschließung des Plangebietes gegeben sind.

Das Ordnungsamt der Stadt Paderborn vertrat im Zuge der Auslegung die Sichtweise, dass die geplante Rechtsabbiegespur von der Paderborner Straße auf den Finke-Parkplatz zwingend notwendig ist und dass die Ausfahrten auf die Straße Stedener Feld konzentriert werden sollten. Als Mindestforderung wurde seitens des Ordnungsamtes herausgestellt, dass die Ausfahrt aus dem Parkplatzareal des Einzelhandelsstandortes nach links auf die Paderborner Straße aufgegeben werden sollte.

5.5.2 Stellplatzbedarf und ruhende Verkehre

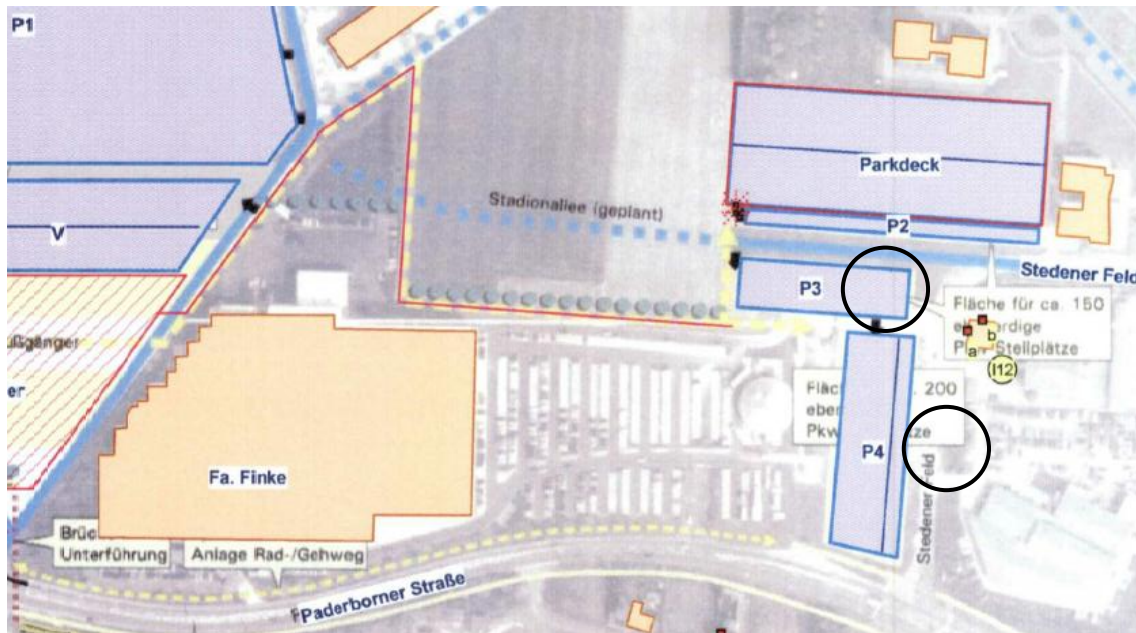
Neben den Auswirkungen auf die Fahrverkehre betrachtet das Verkehrsgutachten zum Erweiterungsvorhaben am Möbeleinzelhandelsstandort Finke zum anderen den ruhenden Verkehr.

Bei der Ermittlung des für die Erweiterung des Möbelstandortes erforderlichen Stellplatzbedarfs wurde auf die Ganglinien, d. h. auf die zeitliche Verteilung der Kundenfahrten im Bereich des vorhandenen Parkplatzes bzw. des vorhandenen Möbelhauses zurückgegriffen. Als Referenztag für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs wurde ein Werktag – hier mit mittlerem Umsatz – angenommen.

Auf einen Bezug zum umsatzstärkeren Samstag konnte verzichtet werden, da Stellplätze für die Mitarbeiter der Verwaltung an diesem Wochentag nicht benötigt werden. Der Umfang der etwa 180 Stellplätze, die für die Mitarbeiter der Verwaltung vorzuhalten sind, wird an Samstagen durch die zusätzlichen Kunden nicht einmal vollends ausgeschöpft.

Über den aktuellen Bestand an Stellplätzen hinaus, sind im Rahmen der Erweiterung des Möbelstandortes insgesamt 280 Stellplätze für die Beschäftigten und zu erwartenden zusätzlichen Kunden neu zu schaffen.

Neben diesen 280 Stellplätzen müssen als Ersatz für die bauliche Inanspruchnahme der auf dem zukünftigen Areal des Möbelstandortes Finke vorgehaltenen Stadion-Parkplätze P 3 und P 4 insgesamt 386 Stellplätze auch weiterhin angeboten werden.



Auszug aus dem Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. SN 260 „Almeaue/Hoppenhof“, hier: Anlage I, Detailausschnitt

Um die erforderlichen Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes realisieren zu können, ist die Errichtung eines Parkhauses erforderlich.

Dieses soll unter Berücksichtigung einer räumlichen Trennung sowohl die zu kompensierenden Stadionparkplätze als auch die benötigten Kunden- bzw. Mitarbeiterparkplätze des Möbeleinzelhandels aufnehmen.

Vor dem Hintergrund der gegebenen Stellplatzbedarfe, insbesondere aber auf Grund der ermittelten Zu- und Abfahrten in das bzw. aus dem Plangebiet ergeben sich für das Verkehrsnetz – vor allem im Bereich der Knotenpunkte – im nahen Umfeld des Plangebietes teils vergleichsweise hohe Belastungsstufen.

Entsprechende Aussagen sind unter Punkt 5.5.1 dieser Begründung dargelegt.

In der ergänzenden Untersuchung des Verkehrsgutachters ist in diesem Zusammenhang der Knotenpunkt Heinz-Nixdorf-Ring/Paderborner Straße herausgestellt.

Konkret bestimmt auch der Umfang potenziell nutzbarer Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 285 über den Grad der Störungen im Bereich der Knotenpunkte im Umfeld des Plangebietes.

In der Gesamtberechnung ist von folgenden Stellplatzangeboten auszugehen.

Aktuell bestehen auf dem Areal der Unternehmensgruppe Finke insgesamt 686 Stellplätze (Außenstellplätze) für das vorhandene Möbelhaus.

Herzustellen sind entsprechend des Verkehrsgutachtens zum Erweiterungsvorhaben insgesamt 280 Stellplätze auf Grund der hinzukommenden Nutzungen.

Für die Finke-Unternehmensgruppe ergibt sich folglich ein Stellplatzbedarf von 966 Stellplätzen.

Für die Kompensation entfallender Stellplätze (Außenstellplätze) für die Stadionbesucher bedarf es der Realisierung von 386 Stellplätzen.

In der Summe ergeben sich damit für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 285 damit 1.352 Stellplätze.

In der ergänzenden Untersuchung des Verkehrsgutachters ist ein weiterer Umfang von 75 Stellplätzen herausgestellt, bei deren Realisierung eine noch verträgliche verkehrliche Wirkung im Bereich der maßgeblichen Knotenpunkte gegeben ist. In der Summe ist folglich ein Umfang von 1.427 – gerundet 1.430 Stellplätzen – noch verträglich. Dabei geht die verkehrliche Untersuchung davon aus, dass eine Anbindung des Plangebietes in Gänze über die Paderborner Straße erfolgt, dass ein Zielverkehr über die Straße Stedener Feld nicht erfolgt sowie eine Rechtsabbiegespur im Bereich der Paderborner Straße nicht gegeben ist. Im Bebauungsplan Nr. SN 285 ist ein Umfang von maximal 1.430 Stellplätzen festgesetzt.

Die betreffenden Werte liegen auch den ergänzenden schalltechnischen Untersuchungen zugrunde.

Weitergehende Angaben dazu sind nachfolgend unter Punkt 5.6.1 und 5.6.2 getroffen.

5.5.3 Sonstige verkehrsplanerische Belange

A)

Über die im Verkehrsgutachten betrachteten Aspekte hinaus sind keine weiteren Auswirkungen im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen zu erwarten.

Auch im Bereich der Straße Quinhagen sind keine negativen Auswirkungen zu erkennen.

Die Straße Quinhagen ist innerhalb der Ortslage Schloß Neuhaus – d. h. nördlich der B 1 – teilweise verkehrsberuhigt ausgebaut worden.

Südlich der B 1 wurden keine Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Bereich der Straße „Im Quinhagen“ bzw. in deren Fortsetzung, d. h. im Bereich der Straße „Almeaue“, durchgeführt.

Die Realisierung der betreffenden Verkehrsberuhigungsmaßnahmen erfolgt vor dem Hintergrund, den „Schleichverkehr“ zwischen dem Stadtteil Schloß Neuhaus und dem Ortsteil Elsen bzw. der westlichen Kernstadt, einschließlich dem Stadion nebst Umfeld zu unterbinden.

Mit der Erweiterung des Möbelstandortes an der Paderborner Straße werden sich keine wesentlichen verkehrlichen Veränderungen im Bereich der Straße „Im Quinhagen“ im Streckenabschnitt nördlich der B 1 ergeben.

Die im Zuge der Erweiterung des Möbelstandortes vor allem zu erwartenden überörtlichen Verkehre werden die Straße „Im Quinhagen“ zumindest nördlich der B 1 nicht nutzen, sondern über die A 33, die B 1, den Heinz-Nixdorf-Ring, die Paderborner Straße, die Straße Stedener Feld und ggf. den südlich der B 1 verlaufenden Abschnitt der Straße „Im Quinhagen“ – aus Richtung B 1 kommend – nutzen.

Im Zuge der verkehrlichen Untersuchungen wurde durch den Gutachter für den Verlauf der Straße „Im Quinhagen“ insgesamt keine wesentlichen Veränderungen benannt.

B)

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erging die Anregung, im Bereich der Paderborner Straße einen fußläufigen Zugang zum Areal des Möbeleinzelhandels zu eröffnen.

Der Bebauungsplan Nr. SN 285 übernimmt in dieser Hinsicht die Vorgaben des bisher maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. SN 260 A. Für den Bereich der Paderborner Straße sowie der Straße Almeaue wird - mit Ausnahme der Hauptzufahrt zum Areal des Möbelstandortes - auch weiterhin ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ bzw. ein „Verbot zur Anlage von Zugängen und Zufahrten“ festgeschrieben.

5.6 Belange des Immissionsschutzes und Aussagen des Schalltechnischen Gutachtens

5.6.1 Schalltechnisches Hauptgutachten

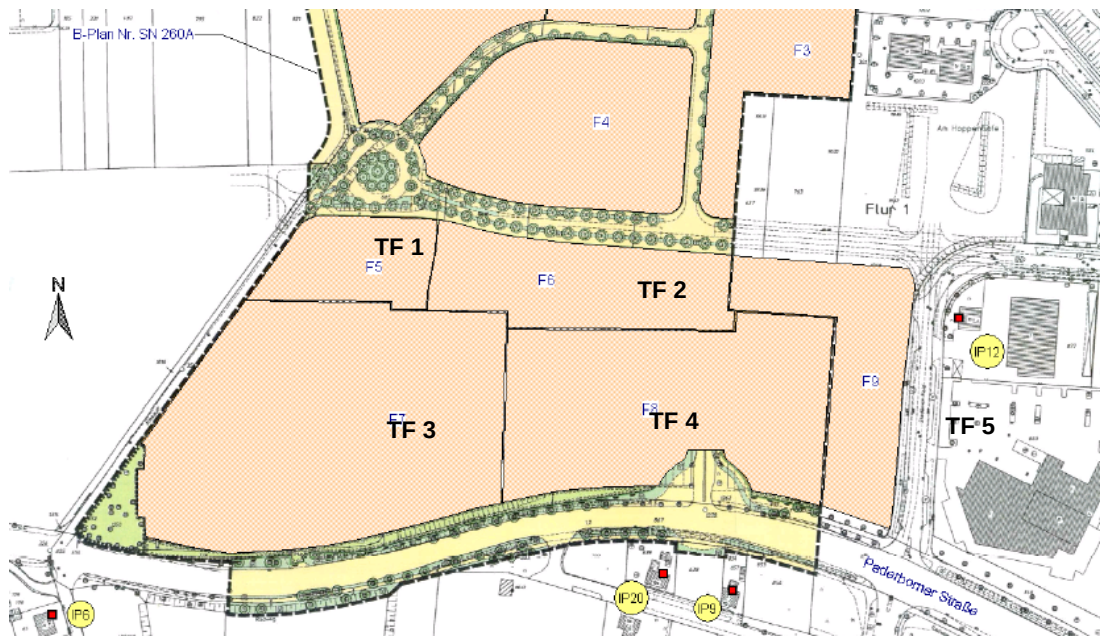
Mit Blick auf bestehende schutzwürdige Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes wurde im Rahmen der geplanten Erweiterung des vorhandenen Möbelhauses die Erarbeitung eines Schallgutachtens erforderlich.

Das nachfolgend erläuterte Schalltechnische Gutachten gründet sich auf der ersten Planungskonzeption des Vorhabenträgers (vgl. Punkt 2.2 dieser Begründung).

Unter Berücksichtigung der bereits im Bebauungsplan Nr. SN 260 A gutachterlich festgelegten Lärmkontingentierung und der Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe östlich des Plangebietes definiert das Schallgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. SN 285 ebenfalls entsprechende Lärmkontingente.

Bei der Beurteilung der vorhabenbezogenen Schallemissionen waren insbesondere der Anlagenzielverkehr, namentlich die Kunden- und Mitarbeiterverkehre, sowie die Anlieferverkehre, ferner die Stellplatznutzungen, einschließlich der Betrieb des Parkhauses, sowie die Be- und Entladevorgänge zu berücksichtigen.

Unter Zugrundlegung der vorgenannten Ausgangsparameter ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 285, hier im Bereich der Teilflächen (TF) 1 bis 4, eine Lärmkontingentierung, die der Kontingentierung des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. SN 260 A entspricht.



Auszug aus dem Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. SN 285 „Einzelhandelsstandort Paderborner Straße“, hier: Übersicht der Flächenkontingente, Anlage II, Detailausschnitt

Die maßgeblichen Lärmkontingente betragen auf den genannten Flächen des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A – hier auf den Flächen 5 bis 8 bzw. TF 1 bis TF 4 der vorstehenden Abbildung – am Tage (06.00 bis 22.00 Uhr) 65 dB(A) und 50 dB(A) in der Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr).

Für eine im Bereich der Straße Stedener Feld gelegene Teilfläche – hier die Fläche 9 bzw. TF 5 der vorstehenden Abbildung – konnten die Lärmkontingente um jeweils 3 dB(A) auf 68 dB(A) am Tage und 53 dB(A) in der Nacht erhöht werden.

Nach Aussage der Finke-Unternehmensgruppe werden die Öffnungszeiten der jeweiligen Möbelhäuser in der Zeit zwischen 10.00 und 20.00 Uhr liegen.

Somit besteht zur Nachtzeit kein regulärer Verkaufsbetrieb im Bereich des bestehenden Möbelhauses, wie der zukünftigen Möbelhäuser.

Im Zuge einer Abgleichung der Emissionskontingente mit den Planwerten kommt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass die vorgegebenen Planwerte durch die ermittelten Gesamt-Immissionskontingente an allen betrachteten Immissionspunkten während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden.

Als lärm mindernde Maßnahmen wurden in der Schallberechnung folgende Anforderungen und Maßnahmen zugrunde gelegt, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. SN 285 einfließen.

Die betreffenden Vorgaben umfassen:

- Festsetzungen für die maximal zulässigen Geräuschabstrahlungen von technischen Aggregaten im Bereich der Dachflächen.
Das Hauptgutachten trifft in diesem Zusammenhang Aussagen zu den Sondergebieten SO₂ und SO₃. Zum betreffenden Sachverhalt erfolgte durch den Schallgutachter mit Schreiben vom 08.11.2011 eine inhaltliche Ergänzung für das Sondergebiet SO₁.
- Bestimmungen zur Bauart der Be- und Entladerampen, d. h. zur Realisierung sogenannter Überladebrücken mit Torrandabdichtung.
Die betreffenden Festsetzungen gelten sowohl für die Sondergebiete SO₂ und SO₃ als auch für den Bereich des SO₁.

5.6.2 Ergänzende schalltechnische Untersuchung

Mit der Modifizierung des Baukonzeptes der Finke-Unternehmensgruppe ergaben sich – ähnlich wie bei dem verkehrsplanerischen Gutachten – auch bei den Betrachtungen zum Immissionsschutz ergänzende Untersuchungsaspekte.

Maßgebliche immissionsrelevante Änderungen umfassen die Verlagerung des Parkhauses an die Straße Stedener Feld mit geänderten An- und Abfahrtsbereichen sowie Modifizierungen bei den Anlieferbereichen der beiden hinzukommenden Möbelhäuser.

Nach Aussage des Ergänzungsgutachtens können die vorgesehenen Immissionskontingente während der Tages- und Nachtzeit an allen betrachteten Immissionspunkten eingehalten werden. Auch eine Überschreitung des zulässigen Maximalpegels während der Tages- und Nachtzeit ist an keinem der betrachteten Immissionspunkte zu erwarten.

5.7 Belange des Umweltschutzes sowie Abwägung umweltplanerischer Belange

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist auf Grundlage von § 2 Abs. 4 der BauGB-Novelle 2004 bei der Aufstellung der Bauleitpläne nunmehr grundsätzlich eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, durchzuführen.

Grundlage für den betreffenden Planungsbestandteil bildet die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

1.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für den jeweiligen Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der (Umwelt-)Belange für die Abwägung erforderlich ist.

2.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannter Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

3.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB sind die Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen (insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts) nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannt.

Diese Belange werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. SN 285 im Sinne der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und §§ 2a und 4c BauGB eingehend behandelt.

5.7.1 Kernaussagen des Umweltberichts

Der mit Stand vom 10.02.2012 vorliegende Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. SN 285 stellt fest, dass durch das Planungsvorhaben für die wesentlichen Umweltgüter – namentlich die Schutzgüter „Mensch/Wohnen“, „Mensch/Erholung“, „Boden“, „Wasser, hier Oberflächengewässer und Grundwasser“, „Klima/Luft“, „Erholung (freie Landschaft)“, „Kultur- und sonstige Sachgüter“ sowie bei den „Wechselwirkungen“ zwischen den Schutzgütern – in der Regel nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

Insbesondere die Bedeutung und Empfindlichkeit der betreffenden Schutzgüter ist entsprechend der Tabelle 1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan als gering, im Fall des Schutzgutes „Mensch/Wohnen“ als maximal mittel zu bewerten.

Für die betreffenden Schutzgüter ist eine erhebliche Beeinträchtigung zu verneinen.

Im Fall des Schutzgutes „Mensch/Wohnen“ sind Beeinträchtigungen auf Grund der zeitlich befristeten Bautätigkeiten lediglich vorübergehender Art.

Die Gründe für die nur geringe Bedeutung bzw. Empfindlichkeit sowie die nur unbedeutende Beeinträchtigung der betreffenden Schutzgüter liegen:

- in der nur geringen Bedeutung des Plangebietes für die Erholung (Schutzgut „Mensch/Erholung“);
- in der bereits hohen Vorbelastung des Plangebietes durch bestehende Versiegelungen (Schutzgut „Boden“);
- in der auf Grund der Vorbelastung gegebenen geringen Einschränkung der Grundwasserneubildung (Schutzgut „Wasser“);
- in der fehlenden Betroffenheit oberirdischer Gewässer, d. h. Fließgewässer (Schutzgut „Wasser“);
- im geringfügigen Umfang der hinzukommenden Beeinträchtigungen (Schutzgut „Klima/Luft“);
- in der geringen Bedeutung des Raumes für Erholungsnutzungen (Schutzgut „Erholung/freie Landschaft“);
- in der lediglich geringen Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern; ein vorhandenes Wegekreuz an der Straße Almeaue muss jedoch ggf. als Folge des Verwaltungsneubaus versetzt werden;
- in der fehlenden Betroffenheit von Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern.

5.7.2 Grünfläche mit Baumgruppe an der Paderborner Straße / Ecke Almeaue

Abweichend von den geringen Betroffenheiten der vorstehend benannten Schutzgüter ergeben sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 jedoch für das Schutzgut „Biologische Vielfalt, Tiere, Pflanzen Biotopfunktionen“ sowie für das Schutzgut „Landschaftsbild“ teilweise größere Beeinträchtigungen.

Während auf den überwiegenden Teilflächen des Gesamtareals Beeinträchtigungen auch bei diesen Schutzgütern nicht zu erwarten sind, ergeben sich mit der beabsichtigten baulichen Nutzung im Bereich der Grünfläche in Höhe der Paderborner Straße/Ecke Almeaue an diesem Standort zum einen Verluste bei den vorhandenen Altbäumen und damit nach Einschätzung des Umweltberichtes erhebliche Beeinträchtigungen.

Unter Punkt 3.3.2 „Schutzgut Tiere und Pflanzen; biologische Vielfalt“ des Umweltberichts ist herausgestellt, dass innerhalb des Gesamtareals, d. h. des eingriffsrelevanten Bereichs „lediglich der Baumgruppe (...) ... eine höhere Bedeutung zukommt. Neben ihrer Ortsbildprägenden Funktion bildet sie (die Baumgruppe) einen Nahrungs-, Rückzugs- und Aufenthaltsraum für verschiedene Vogelarten, Insekten und Kleinsäuger.“

Die artenschutzrechtliche Inspektion der betreffenden Bäume ergab, dass drei Linden und eine Robinie auf Grund bestehender Stammrisse und abstehender Borke als Sommerversteck für Fledermäuse geeignet sind. Bei dem Baumbestand konnten darüber hinaus insgesamt drei Höhlungen festgestellt werden, die entweder als potenzielles Tagesversteck oder während der Aktivitätszeit der Fledermäuse als Quartier oder aber auch als potenzielles Überwinterungsquartier für Fledermäuse in Frage kommen.

Im Bereich der Baumgruppe wurden sechs, zum Erfassungszeitpunkt im Dezember nicht genutzte Vogelnester registriert.

„Der Baumgruppe kommt somit eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu.“

Im Falle einer Inanspruchnahme der Grünfläche zu baulichen Zwecken, d. h. einer Beseitigung (Fällung) des Baumbestandes stellt der Umweltbericht unter Punkt 3.3.2 die artenschutzrechtlichen Belange heraus.

So ist in der Umweltprüfung die „konsequente Umsetzung“ der in der Artenschutzrechtlichen Prüfung genannten „Vermeidungsmaßnahmen“ gefordert.

Unter Punkt 3.4.2 „Schutzgut Tiere und Pflanzen; Biologische Vielfalt“ stuft der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. SN 285 die Inanspruchnahme der baumbestanden Grünfläche im Bereich der Paderborner Straße/Ecke Almeaue als „Verlust von Biotopstrukturen mit hoher Bedeutung ein“.

Ferner stellt der Umweltbericht heraus, dass „die alten Laubbäume der Baumgruppe (...) ... eine hohe Bedeutung in ihrer Biotopfunktion aufweisen ...“

Die Inanspruchnahme des Baumbestandes im Rahmen der beabsichtigten baulichen Nutzungen bedingt einen „nicht ausgleichbaren“ Verlust. Der betreffende Eingriff in Natur und Landschaft ist nach Aussage des Umweltberichts „als erheblich einzustufen“.

Mit Blick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt kommt der Umweltbericht zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass „(...) der Verlust der bedeutsamen Biotopstrukturen (Baumgruppe), insbesondere auch wegen des Verlustes von potenziellen Fledermausquartieren, als erheblich zu bewerten (ist).“

Weiterhin ist im Umweltbericht unter Punkt 3.4.6 „Landschaft“ benannt, dass „(sich) mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 (...) das Orts- und Landschaftsbild im Bereich der Paderborner Straße, Almeaue, Stedener Feld deutlich verändern (wird).“

Insbesondere stellt der Umweltbericht des Weiteren heraus, dass „der Verlust der Baumgruppe (...) ... als erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu werten ist.“

5.7.3 Abwägung der grünplanerischen Belange / rechtliche Aspekte

Auf Grund der erheblichen Bedeutung der maßgeblichen Grünfläche und des Baumbestandes sowie des nicht ausgleichbaren Verlustes an Biotopfunktionen ergibt sich ein besonderes Abwägungserfordernis im Fall einer Inanspruchnahme der betreffenden Fläche für bauliche Nutzungen.

In diesem Zusammenhang gelten folgende Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Nach § 15 Abs. 5 BNatSchG gilt der folgende Zusammenhang:

„Ein Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.“

Zunächst eröffnet § 15 Abs. 6 BNatSchG jedoch die Perspektive, dass Eingriffe nach § 15 Abs. 5 BNatSchG zugelassen oder durchgeführt werden, obwohl die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind. In diesen Fällen hat der Verursacher Ersatz in Geld zu leisten.

Maßgeblich ist in diesem Zusammenhang ferner § 15 Abs. 1 BNatSchG.

Danach ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

„Beeinträchtigungen (von Natur und Landschaft) sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“

Vor dem Hintergrund der dargelegten rechtlichen Vorgaben erfolgt nachstehend eine dezierte Begründung, warum der Verwaltungsneubau nur am vorgesehenen Standort sowie im Umfang der beabsichtigten Flächeninanspruchnahme realisiert werden kann; alternative Standorte und Planungen folglich nicht zur Verfügung stehen und die Planung bzw. Realisierung den damit verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft rechtfertigt.

5.7.4 Abwägung der grünplanerischen Belange / Betriebliche Aspekte der Flächeninanspruchnahme

Mit Blick auf die Wahl des Standortes für die Ansiedlung der Zentralverwaltung im Bereich der Paderborner Straße/Ecke Almeaue sollen zunächst die unternehmerischen bzw. betriebswirtschaftlichen Erwägungen der Finke-Unternehmensgruppe herausgestellt werden.

Das Unternehmen beabsichtigt, die Zentralverwaltung im Bereich Paderborner Straße/Ecke Almeaue in Paderborn zusammenzuführen, um die Grundlage für eine effiziente Verwaltungsstruktur zu schaffen und die Bedeutung des Firmensitzes in Paderborn als "Stammsitz" des Unternehmens zu unterstreichen.

Die Standortentscheidung ist vor dem Hintergrund der folgenden grob skizzierten Unternehmenshistorie zu verstehen.

Die Anfänge der heutigen Unternehmensgruppe Finke lassen sich auf das Jahr 1959 zurückführen.

Am Standort erfolgten erste Erweiterungen des anfangs vergleichsweise kleinen Möbelhauses bereits Ende der 1960er Jahre.

Eine umfangreiche Erweiterung des Möbelstandortes auf eine Verkaufsfläche von 42.000 m² schloss sich im Jahr 2003 an.

Gleichzeitig entwickelte sich das Möbelunternehmen auch an anderen Standorten.

So eröffnete die Finke-Unternehmensgruppe bereits 1993 ein Einrichtungshaus in Erfurt; im Jahr 1995 ein Möbelhaus in Kassel; 1997 ein Logistikzentrum am Standort Erfurt.

In weiterhin relativ enger Zeitabfolge wurden im Jahr 1998 in Münster, im Jahr 2004 in Jena sowie im Jahr 2006 in Oberhausen jeweils Haupteinrichtungshäuser der Finke-Gruppe „finke Erlebnis Einrichten“ eröffnet.

In der Sparte des preisgünstigeren Möbeleinzelhandels eröffnete die Finke-Unternehmensgruppe im Jahr 2000 den ersten „Preis-Rebell“ am Stammsitz in Paderborn – namentlich am Standort Dören.

Weitere Einrichtungshäuser dieser Vertriebschiene entstanden am Standort Kassel im Jahr 2001, an den Standorten Erfurt und Beckum im Jahr 2009 sowie an den Standorten Münster, Dülmen und Oer-Erkenschwick im Jahr 2010.

Die Unternehmensgruppe beschäftigt gegenwärtig ca. 1.600 Mitarbeiter und erzielte im Geschäftsjahr 2009 einen Jahresumsatz von etwa 300 Millionen Euro.

In der über 50-jährigen Firmengeschichte unterhielt die Finke-Unternehmensgruppe ihre Hauptverwaltung bis heute am Standort Paderborn.

Sie verteilt sich zurzeit jedoch auf mehrere Einzelstandorte. So bestehen Teile der Hauptverwaltung des Unternehmens im Bereich des eigentlichen Möbelstandortes an der Paderborner Straße Nr. 97. Dazu zählen u. a. die Verwaltungsbereiche Lohn-/ Gehaltsbuchhaltung, Werbung, Einkauf Möbel. Weitere Verwaltungsnutzungen wurden im Bereich angemieteter Büroräume im Bereich der Straße Stedener Feld Nr. 10 untergebracht. Zentrale administrative Einrichtungen bestehen darüber hinaus im Bereich des Industriegebietes „Halberstädter Straße“ – namentlich die Verwaltungsbereiche Einkauf Fachsortimente, Service-/Callcenter hier im Bereich der Halberstädter Straße Nr. 34.

Das Unternehmen beabsichtigt in den nächsten Jahren Standorterweiterungen. So ist beispielsweise die Errichtung eines Möbelkompetenzzentrums in Hamm vorgesehen. Weitere Standorte werden gegenwärtig geprüft und ggf. in den nächsten Jahren realisiert.

Die vorgesehenen Standorterweiterungen sind aus Sicht der Finke Unternehmensgruppe erforderlich, um sich im Rahmen des gegenwärtig im gesamten Bundesgebiet feststellbaren Wettbewerbsdrucks im Möbeleinzelhandel zu behaupten und der bereits beschriebenen Tendenz zu zunehmenden Konzentrationsprozessen Rechnung zu tragen.

In diesem Zusammenhang gewinnen die Anforderungen an eine funktionierende Verwaltungsstruktur zunehmend an Bedeutung. Desgleichen ist davon auszugehen, dass die für den Bereich der Verwaltung vorzuhaltenden Kapazitäten deutlich erweitert werden müssen.

Mit der Zielsetzung, die Hauptverwaltung nunmehr am Stammsitz der Unternehmensgruppe – namentlich an der Paderborner Straße – zu bündeln und zu konzentrieren, sollen vor allem auch die Verwaltungsabläufe optimiert werden.

Dabei basiert das Planungskonzept für den Verwaltungsneubau darauf, die am Standort Paderborner Straße vorhandenen Verwaltungsnutzungen aufzugreifen und um einen Neubau zu ergänzen.

Diese Einbeziehung am Standort bereits vorhandener Verwaltungsnutzungen ist einerseits betriebswirtschaftlichen, d. h. ökonomischen Erwägungen – namentlich der Kostensenkung – geschuldet.

Die Einbeziehung des baulichen Bestandes der am Standort vorhandenen Verwaltungsnutzungen ist andererseits aber auch als nachhaltiges bzw. ressourcenschonendes Bauen zu verstehen, da für den Teil der vorhandenen Verwaltungsnutzungen kein Neubau erforderlich wird.

Die Geschäftsführung der Finke-Unternehmensgruppe hat sich bei der Standortwahl für den Verwaltungsneubau dabei ausdrücklich für den Standort des bestehenden Möbelhauses an der Paderborner Straße entschieden.

Insbesondere soll dieser Standort den Firmensitz und die organisatorische Zentrale der gesamten Unternehmensgruppe, aber auch den zurückliegenden Entwicklungsprozess des Unternehmens und damit auch ein Stück Unternehmensgeschichte dokumentieren.

Aus Sicht der Finke-Unternehmensgruppe ergibt sich aus diesem Bedeutungszugewinn für die Firmenzentrale – schlussfolgernd – das Erfordernis, den betreffenden Verwaltungshauptsitz des Unternehmens entsprechend repräsentativ und öffentlichkeitswirksam darzustellen.

Damit resultiert die betreffende Standortwahl neben dem Aspekt die Verwaltungsabläufe zu optimieren auch aus dem (Re)präsentationsanspruch des Unternehmens.

Generell dienen Verwaltungszentralen immer auch der Imagebildung eines Unternehmens; sie dokumentieren damit zugleich auch ein Stück Unternehmenspersönlichkeit und Unternehmenskultur sowie unternehmerisches Selbstverständnis; zusammenfassend die Corporate Identity.

Zudem sieht sich der Einzelhandel bereits seit längerem vor der besonderen Herausforderung einen in Gänze professionellen Marktauftritt sicherzustellen. In besonderem Maße betrifft dieses Erfordernis wiederum den Einzelhandel im Bereich der mittel- bis langfristigen Güter – somit auch die Möbel- und Einrichtungsbranche.

Die Konsumentenbedürfnisse und -forderungen haben sich in den zurückliegenden Jahren in dieser Branche deutlich verändert.

Konsumenten suchen heute beim Möbelkauf mehr denn je Emotionen, Abwechslung, Preiswürdigkeit und Individualität.

Begriffe wie Erlebniseinkauf, Event-Shopping und die inzwischen flächengreifende Verknüpfung des großflächigen Möbeleinzelhandels mit ergänzenden Einrichtungen wie gastronomischen Angeboten sowie Kinderbetreuungseinrichtungen verdeutlichen diesen Veränderungsprozess. Das Einkaufen erlangt zusehends auch einen Unterhaltungswert („Erlebniseinkaufen“) und wird zum Lifestyle.

Insbesondere auch im Bereich des Möbeleinzelhandels kommt in diesem Zusammenhang wiederum dem Marktauftritt in seiner ganzen Bandbreite verschiedener Darstellungsebenen eine entscheidende Bedeutung zu.

Ein Aspekt des Auftritts am Markt ist in diesem Zusammenhang auch die Präsentation eines Unternehmens; dabei spielt neben der inneren Architektur der Ausstellungsräume (d. h. der Innenarchitektur) vor allem auch die Architektur des baulichen Gesamtgefüges bzw. seine Außenwirkung eine entscheidende Rolle.

Um die Kapazitätserweiterung sicherstellen zu können, ist es nicht nur erforderlich, neben den bereits im Verwaltungsgebäude am Standort Paderborner Straße vorhandenen Verwaltungsräumlichkeiten, weitere Büroräume für insgesamt etwa 235 Büroarbeitsplätze zu schaffen. Diese Räume müssen auch den wachsenden modernen Anforderungen an künftige Büroräume Rechnung tragen und sollen darüber hinaus möglichst optimale Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter darstellen, die auch langfristig dem Zweck dienen, diese an das Unternehmen zu binden.

Diese Anforderungen können mit der bisherigen Raumstruktur am Standort in Paderborn nicht sichergestellt werden. Zudem verursacht die dezentrale Verwaltungsstruktur des Unternehmens bereits heute erhebliche Kosten, die es mittel- und langfristig zu vermeiden gilt.

5.7.5 Abwägung der grünplanerischen Belange / Gestaltungsvarianten

Für die Erweiterung der bestehenden Verwaltungsnutzungen an der Paderborner Straße hat das Architekturbüro Matern und Wäschle, Paderborn, im Frühjahr 2011 im Auftrag der Finke-Unternehmensgruppe insgesamt fünf Gestaltungsvarianten entwickelt.

Die nachfolgenden Gestaltungsvarianten dokumentieren den internen Abwägungsprozess der Finke-Unternehmensgruppe. Sämtliche Varianten für den Verwaltungsneubau wurden an den Standort Paderborner Straße/Ecke Almeaue gelegt.



Variante 1



Variante 2



Variante 3



Variante 4



Variante 5

Dabei unterscheiden sich alle Varianten vornehmlich in ihrer Art der Grundrissgestaltung.

Die bauliche Inanspruchnahme der Grünfläche ist bei den Varianten 1, 3 und 4 nur unwesentlich unterschiedlich. Allen drei genannten Varianten liegt eine überwiegend dreiecksförmige Grundriss-Gestaltung zugrunde. Dabei orientiert sich die Grundrissgestaltung der vorgenannten drei Varianten am Zuschnitt der zugrundeliegenden Freifläche.

Auch die Variante 5 basiert auf einer dreieckigen Grundrissgestaltung, die sich gleichfalls am Zuschnitt der maßgeblichen Freifläche orientiert.

Anders als die vorgenannten Varianten 1, 3 und 4 greift die Variante 5 hingegen die zur Paderborner Straße gelegene Bauflucht des vorhandenen Möbelhauses auf.

Die Varianten 1, 3 und 4 treten aus dieser Bauflucht des vorhandenen Gebäudebestandes hervor. In allen drei Varianten erstrecken sich die Baukörper bis in Höhe der Paderborner Straße. Auch die Variante 2 tritt aus der Flucht des vorhandenen Gebäudebestandes hervor und stößt bis nah an den Kreuzungsbereich Paderborner Straße/Ecke Almeaue heran.

Im Unterschied zu den Varianten 1 sowie 3 bis 5 unterscheidet sich die Variante 2 in ihrer Grundrissform jedoch deutlich. So handelt es sich um einen langgestreckten eher ellipsenhaften Grundriss.

Die vorgelegten Varianten unterscheiden sich mit Blick auf die Summe der jeweils vorgesehenen Büroarbeitsplätze sowie der Geschossfläche der Einzelbüros wie folgt:

Variante	Anzahl der Büroarbeitsplätze im Erdgeschoss	Anzahl der Büroarbeitsplätze im Regelgeschoss	Summe der Büroarbeitsplätze	Geschossfläche der Einzelbüros in m ² (Summe)
1	32 x 1 Geschoss	34 x 6 Geschosse	236	2.872,25
2	26 x 1 Geschoss	29 x 6 Geschosse	200	2.532,98
3	24 x 1 Geschoss	31 x 6 Geschosse	210	2.322,44
4	19 x 1 Geschoss	27 x 6 Geschosse	181	2.080,46
5	22 x 1 Geschoss	25 x 6 Geschosse	172	1.950,80

Die konzeptionelle Varianten-Studie des Architekturbüros Matern und Wuschle ging zunächst von einem fünfgeschossigen Bauvolumen aus.

Im Zuge des betrieblichen Abwägungsprozesses wurde schnell deutlich, dass die in diesem Zusammenhang verfügbare Geschossfläche bzw. die Anzahl der jeweiligen Einzelbüros für die beabsichtigten maximal erforderlichen Verwaltungsnutzungen in der endgültigen Ausbaustufe nicht ausreichend sind.

Als Ausgangsbasis für die weiteren Planungsschritte wurden daher zwei zusätzliche Geschosse zugrunde gelegt. Nunmehr soll der Verwaltungsneubau folglich sieben Geschosse umfassen und eine Höhe etwa 26 m einnehmen.

Die vorstehende Tabelle dokumentiert diesen Sachverhalt; so liegen ihr die konzeptionellen Grundrisse des Architekturbüros Matern und Wäschle zugrunde. Anstelle der zunächst vorgesehenen fünf Geschosse wurden sieben Geschosse berücksichtigt.

Danach ermöglicht die Variante 1 – gefolgt von der Variante 3 – über die umfangreichsten Bürokapazitäten. Deutlich geringe Verwaltungseinheiten ergeben sich im Bereich der Varianten 4 und 5.

Die Variante 2 besitzt eine grundlegend andersartige Charakteristik und gibt im Umfang der Büroarbeitsplätze den Durchschnittswert aller 5 Varianten mit etwa 200 Büroarbeitsplätzen wieder.

Vor dem Hintergrund des erforderlichen Flächenbedarfes hatte sich die Finke-Unternehmensgruppe zunächst dazu entschlossen, die Variante 3 auch im Planungskonzept zu verfolgen. Die Variante 3 liefert annähernd die Möglichkeit die entsprechenden Büronutzungen im Umfang der erforderlichen Nutzflächengröße anzubieten.

Nach Auffassung der Finke-Unternehmensgruppe stellt die Variante zugleich die aus gestalterischer Sicht favorisierte Variante dar.

Im Abwägungsprozess wurde die Variante 3 seitens des Betreibers somit zunächst als Zielvariante ausgewählt. „Die betreffende Gestaltungsvariante nutzt die Dreiecksform des Grundstücks aus und formt dadurch mit ihrer Höhe einen veritablen Kopfbau, welcher die Zentrale des Unternehmens in angemessener Weise darzustellen vermag“ (Schreiben der Finke-Unternehmensgruppe an die Stadt Paderborn, 23.12.2011).

Zum Kreuzungsbereich Paderborner Straße/Ecke Almeaue ist dem geplanten Verwaltungsgebäude eine Grünfläche vorgelagert. Der auf dieser Grünfläche vorhandene Baumbestand soll erhalten bleiben. Die Charakteristik der Grünfläche bleibt somit zumindest aus Blickrichtung der Paderborner Straße in Ansätzen erhalten, auch wenn ein Teil der weiter zurückliegenden Baumbestände im Zuge der baulichen Inanspruchnahme der Fläche beseitigt werden muss.

5.7.6 Abwägung der grünplanerischen Belange / Standortbestimmung

Aus Anlass der gewichtigen grünplanerischen bzw. landschaftsrelevanten Belange sind die betreffenden umweltplanerischen Belange gegenüber den betrieblichen Belangen der Finke-Unternehmensgruppe, insbesondere aber auch gegenüber den weiteren städtebaulichen Belangen im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

In diesem Zusammenhang sind – mit Blick auf das naturschutzrechtliche Minimierungsgebot – zunächst zwei wesentliche Fragestellungen in die Abwägung einzustellen.

1. Bestehen generelle Alternativen zur Inanspruchnahme der betreffenden Grünfläche mit Baumbestand, d. h. kann die Zielsetzung, ein repräsentatives Verwaltungsgebäude im Umfang der geforderten Büroarbeitsplätze errichten zu wollen, mit verhältnismäßigem Aufwand auch an anderer Stelle des Gesamtareals oder gar andernorts errichtet werden?
2. Sofern keine grundsätzlichen Alternativen zur Inanspruchnahme der betreffenden Grünfläche im Bereich der Paderborner Straße/Almeaue bestehen, stellt sich sodann die Frage, ob wiederum der Umfang der baulichen Inanspruchnahme der betreffenden Fläche dem naturschutzrechtlichen Minimierungsgebot gerecht wird.
Bei dieser Frage steht im Fokus, ob das Vorhaben – trotz einer Inanspruchnahme entsprechender Flächen – auch mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – d. h. einer geringeren Flächeninanspruchnahme bzw. Beseitigung von Baumbeständen, zielorientiert bliebe und realisierbar wäre.

Bei den Fragen zur Standortwahl sind auch hier zunächst wiederum die betriebswirtschaftlichen Aspekte herauszustellen.

Wie vorstehend unter Punkt 5.7.3 herausgestellt wurde, sind am Standort der Paderborner Straße bereits Verwaltungsnutzungen innerhalb des vorhandenen Möbelhauses im Westen bzw. Südwesten des vorhandenen Gebäudebestandes untergebracht.



Räumliche Verknüpfung des geplanten Verwaltungsneubaus mit den vorhandenen Verwaltungseinrichtungen

Der räumliche sowie funktionell-organisatorische Zusammenhang zwischen den vorhandenen Verwaltungsnutzungen im bestehenden Möbelhaus und den geplanten Erweiterungen ist aus Sicht der Finke-Unternehmensgruppe von entscheidender Bedeutung für die Tragfähigkeit der beabsichtigten Standortentwicklung.⁸

Nur an diesem Standort ist eine Verbindung des neuen Verwaltungsgebäudes mit dem alten Verwaltungsbereich in sinnvoller Weise möglich.

Insbesondere werden im Altbaubereich die dort im zweiten OG vorhandenen Büroräume der Geschäftsleitung sowie die Besprechungsräume mit dem Verwaltungsbereich verbunden. Diese Verbindung ist an keiner anderen Stelle im Plangebiet möglich.

Im Rahmen von Abstimmungen zwischen der Finke-Unternehmensgruppe und der Verwaltung der Stadt Paderborn wurden Varianten hypothetisch denkbarer alternativer Standorte zur Inanspruchnahme der betreffenden Grünfläche im Bereich der Paderborner Straße/Ecke Almeaue besprochen.

So scheidet beispielsweise eine Aufstockung des bestehenden Möbelhauses – mit der Zielsetzung die erforderlichen Verwaltungsnutzungen in einer zusätzlichen Geschossebene über dem Bestand unterzubringen – aus.

⁸ Dabei umfasst der vorstehend benannte räumliche sowie funktionell-organisatorische Zusammenhang nicht etwa die Beziehung der unterschiedlichen drei Möbelhäuser untereinander, sondern jenen Zusammenhang der im Bereich der bestehenden Verwaltungsnutzungen sowie der geplanten Verwaltungserweiterungen beabsichtigt ist.

Der vorhandene Gebäudebestand lässt eine derartige Aufstockung weder konstruktiv noch organisatorisch zu.

Die Realisierung der erforderlichen Verwaltungsnutzung in Form eines dem bestehenden Möbelhaus an anderer Stelle vorgelagerten Gebäudes scheidet aus verschiedenen Gründen aus.

a) So beständen im Norden und Osten des vorhandenen Möbelhauses keine Anknüpfungspunkte zu den vorhandenen Verwaltungseinrichtungen.

Die Zielsetzung, die derzeit bestehende Verteilung zentraler Verwaltungseinrichtungen auf drei Einzelstandorte aufzuheben und einen Zentralstandort für die Verwaltung zu bestimmen, wäre nicht erreicht. Die vorhandenen organisatorischen Defizite würden weiterhin bestehen.

b) Im Westen des vorhandenen Möbelhauses sind – mit Ausnahme der betreffenden Grünflächen im Bereich der Paderborner Straße/Ecke Almeaue – auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Straße Almeaue keine Flächenkapazitäten für die Realisierung eines Verwaltungsneubaus bzw. -anbaus vorhanden.

c) Auch im Süden des vorhandenen Möbelhauses stehen nur unzureichende Flächen zur Verfügung, soll das Verwaltungsgebäude als eigenständiges Gebäude unter Berücksichtigung hinreichender Belichtungsmöglichkeiten, insbesondere auch auf der Nordseite, realisiert werden.

Die im Süden des Möbelhauses bereits bestehenden Parkplätze sollen in Zukunft darüber hinaus den Mitarbeitern der Finke-Unternehmensgruppe sowie Besuchern der Verwaltungszentrale und Geschäftspartnern zur Verfügung stehen. Die bei einer baulichen Inanspruchnahme entfallenden Stellplätze wären andernorts anzuordnen und hätten ihrerseits einen Flächenverbrauch zur Folge.

Die vorstehenden Aspekte betreffen in erster Linie betriebswirtschaftliche und unternehmensorganisatorische Fragen.

Für die Standortbestimmung des Verwaltungsneubaus im Bereich der Paderborner Straße/Ecke Almeaue waren darüber hinaus auch repräsentative Gesichtspunkte maßgeblich.

Entsprechende Angaben erfolgte bereits unter Punkt 5.7.3 dieser Begründung.

Eine Gesamtabwägung der betrieblichen und grünplanerischen Belange erfolgt in der städtebaulichen Gesamtbewertung nachfolgend unter Punkt 5.7.8 dieser Begründung.

5.7.7 Abwägung der grünplanerischen Belange / Festlegung der Gestaltungsvariante

In weiteren Abstimmungsgesprächen zwischen Vertretern der Finke-Unternehmensgruppe und der Stadt Paderborn wurde seitens der Stadtverwaltung Paderborn auch weiterhin auf die Sensibilität des Standortes hingewiesen.

In diesem Rahmen wurden die fünf Varianten wiederholt eingehend diskutiert.

So wurde seitens der Stadt Paderborn herausgestellt, dass trotz der bestehenden betriebswirtschaftlichen Bedarfe der Finke-Unternehmensgruppe an der Flächeninanspruchnahme im Sinne der Variante 3 grundsätzlich die Vermeidung bzw. Minimierung eines Eingriffs im Bereich der maßgeblichen Grünfläche ein hohes Gewicht besitzt.

In diesem Zusammenhang erfolgten nochmals eingehende Beratungen sowie ein Abwägen zwischen den Varianten 3 und 5.

Seitens der Stadt Paderborn wurde herausgestellt, dass der Verzicht auf die Variante 3 zugunsten der flächenextensiveren Variante 5 dem naturschutzfachlichen Minimierungsgebot entsprechen würde.

Nach erneuter Überprüfung und Modifizierung des innerbetrieblichen Zusammenhangs zwischen den bestehenden Verwaltungsnutzungen im Bereich des vorhandenen Möbelhauses und den erforderlichen Ergänzungsnutzungen im Bereich des SO₄ ist nunmehr davon auszugehen, dass am Standort der Zentralverwaltung auch ein Umfang von etwa 175 Büroeinheiten zunächst ausreichend ist.

Die Finke-Unternehmensgruppe weicht damit von den ursprünglichen Planungsabsichten ab, am betreffenden Standort etwa 235 Büroarbeitsplätze errichten zu wollen.

So sollen Verwaltungsnutzungen, bei denen nicht bindend eine Zuordnung zu den bestehenden Hauptverwaltungsnutzungen bestehen muss – die folglich nicht zwingend zur Zentralverwaltung zu zählen sind – ggf. auf andere Standorte verlagert werden.

Bei der Variante 5 kann eine weitere kleine Teilfläche der Grünfläche sowie ein weiterer Teil der Bäume im Bereich der Paderborner Straße/Ecke Almeaue erhalten werden.

Der Bebauungsplan Nr. SN 285 wird im Bereich der betreffenden Grünfläche somit dem Minimierungsgebot gerecht.

5.7.8 Abwägung der grünplanerischen Belange / Öffentliche Belange

Die Inhalte des entsprechend modifizierten Architekturkonzeptes werden in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. SN 285 übernommen. Jedoch räumt der Bebauungsplan durch eine sehr enge Ziehung der Baugrenzen keine vom Architekturkonzept abweichende bauliche Inanspruchnahme der betreffenden Freifläche ein.

Die Bereitstellung von Erschließungsflächen u. a. auch einer Zufahrt für die Feuerwehr erfordert auf der Südseite des geplanten Verwaltungsneubaus jedoch auch weiterhin eine gewisse Inanspruchnahme der betreffenden Grünfläche. Für die benötigten Flächen soll auch weiterhin die Festsetzung eines Sondergebietes erfolgen.

Die im Nahbereich der Paderborner Straße bestehenden Baumstandorte sind entsprechend der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 285 mit einer zeichnerischen Festsetzung - namentlich einer „Bindung für die Erhaltung von Bäumen“ - versehen.

Im Rahmen baulicher Tätigkeiten ist eine Beeinträchtigung der entsprechend verzeichneten Baumstandorte auszuschließen.

Mit Blick auf die Inanspruchnahme der betreffenden Grünfläche und die zu erwartende Beseitigung eines Teiles des vorhandenen Baumbestandes bedarf es der städtebaulichen Gesamtabwägung der sich teils entgegenstehenden Belange.

Die maßgeblichen grünplanerischen und landschaftsökologischen Aspekte wurden unter Punkt 5.7.2 und 5.7.3 der vorliegenden Begründung herausgestellt.

Unter Punkt 5.7.4 bis 5.7.5 erfolgte insbesondere eine Darstellung der betrieblichen Belange der Finke-Unternehmensgruppe.

Aus verschiedenen – den nachstehend benannten – städtebaulichen Gründen befürwortet auch die Stadt Paderborn das Erweiterungsvorhaben der Finke-Gruppe. Diese Fürsprache schließt auch die Realisierung der Zentralverwaltung am Standort Paderborner Straße Nr. 97 ein.

Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtabwägung werden auch eine Inanspruchnahme der betreffenden Grünfläche sowie eine Beseitigung des Baumbestandes im Bereich der Paderborner Straße bejaht.

Zunächst ist herauszustellen, dass der Standort des Möbeleinzelhandels an der Paderborner Straße einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung leistet.

Darüber hinaus unterstützt der betreffende Standort des großflächigen Möbeleinzelhandels die oberzentrale Versorgungsfunktion d. h. den regionalen bzw. überörtlichen Versorgungsauftrag der Stadt Paderborn und trägt damit auch zu einem Imagegewinn des Oberzentrums Paderborn bei.

Die vorstehend benannten städtebaulichen bzw. öffentlichen Belange sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 gesichert werden.

Auch die Realisierung einer Zentralverwaltung für den Möbeleinzelhandel steht im Zusammenhang mit der Standortsicherung für den Einzelhandel im Bereich der Möbelbranche.

Darüber hinaus ergeben sich mit der Standortsicherung des Möbeleinzelhandels bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 weitere städtebauliche Aspekte.

Vorab ist herauszustellen, dass durchaus ein Wirkungszusammenhang zwischen den unternehmerischen bzw. betriebswirtschaftlichen Belangen einerseits – das BauGB fordert eine Berücksichtigung der Belange der mittelständisch strukturierten Betriebe im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung – sowie volkswirtschaftlich motivierten Aspekten, d. h. öffentlichen Belangen andererseits besteht.

So umfasst die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft folgende öffentliche und damit gleichfalls städtebauliche Wirkungen.

Wesentlich sind hier:

- die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen (vgl. dazu auch § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB),
- die Sicherung des Gewerbe- und Einkommensteueraufkommens als ökonomische Grundvoraussetzung für die kommunale Handlungsfähigkeit

sowie

- Aspekte der Imagebildung, im Hinblick auf die oberzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Paderborn, insbesondere hinsichtlich der Versorgung mit Gütern für den längerfristigen Bedarf.

Im Rahmen der Standortsicherung bzw. Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 8a, 2. Halbsatz BauGB von Bedeutung.

Das BauGB fordert eine Berücksichtigung der Belange der mittelständischen strukturierten Betriebe im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich eingetretenen Konzentrationsprozesses und einer Beherrschung des Möbeleinzelhandels durch wenige große Marktteilnehmer kann im Fall des Möbeleinzelhandelsstandortes Finke an der Paderborner Straße noch von einer "verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung" in Paderborn und im Umland gesprochen werden.

Bei der Bemessung der Verbrauchernähe ist insbesondere die Bedarfseinstufung der jeweiligen Güter von Bedeutung. So nimmt der Einzugsbereich der im Versorgungsraum befindlichen Bevölkerung im Verhältnis zur Bedarfseinstufung der jeweiligen Güter proportional zu.

Folglich besitzen Güter des täglichen Bedarfs einen in der Regel vergleichsweise kleinräumigen Einzugs- bzw. Versorgungsbereich; dementsprechend verfügen Güter des längerfristigen Bedarfs – dazu zählen u. a. auch Möbel und zugehörige Randsortimente – über einen überwiegend großräumigen Versorgungsbereich.

Der vorhandene Möbeleinzelhandel an der Paderborner Straße dient somit im weitesten Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB.

Mit der Erweiterung des Möbeleinzelhandels im Bereich des Möbelhauses Finke erfolgt des Weiteren eine funktionelle Arrondierung im Sinne einer Nutzungsoptimierung der vorhandenen privaten, aber auch der öffentlich vorgehaltenen Infrastruktureinrichtungen.

Zu den privaten Infrastruktureinrichtungen zählen neben der Optimierung der inneren Verkehrserschließung auch die rationelle bzw. ressourcenschonende Energieverwendung. Insbesondere die Nutzungsoptimierung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen besitzt eine besondere städtebauliche Relevanz. Zur Nutzungsoptimierung dieser öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zählt die Ausnutzung des vorhandenen öffentlichen Erschließungssystems. Bei dem auch auf den überörtlichen Markt ausgerichteten Möbeleinzelhandel ist die Einbindung in das überörtliche/überregionale Verkehrsnetz von wesentlicher Bedeutung. Die Lage des vorhandenen Möbelhauses in unmittelbarer Nachbarschaft zur A 33 (Anschlussstelle Paderborn-Elsen) stellt mit Blick auf die Optimierung der Verkehrserschließung einen wesentlichen Gunstfaktor dar, der neben dem betriebswirtschaftlichen Nutzen durch die Bündelung der Verkehrsströme auch städtebauliche Vorteile besitzt.

In diesem Zusammenhang ergeben sich städtebauliche Gewinne aus der Bündelung der Verkehrsströme auf bereits ausgebauten leistungsfähigen Straßen.

Bei der Ansiedlung bzw. Erweiterung entsprechender frequenzintensiver Einzelhandelsnutzung an denkbaren Alternativstandorten wäre von einer umfangreicheren Beeinträchtigung durch den motorisierten Individualverkehr auszugehen. Damit einhergehende Auswirkungen, wie die Immissionsbelastung (Lärm- und Feinstaubemissionen) sensiblerer, auch wohnbaulich genutzter Bereiche sind städtebaulich nicht erwünscht.

Die Erweiterung des Möbeleinzelhandels am betreffenden Standort wird damit den folgenden Belangen unmittelbar bzw. mittelbar gerecht:

- § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse; ferner der (Verkehrs-)Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.
- § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung.
Zu den Bedürfnissen zählt auch der Schutz vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm und verkehrsverursachte Immissionen.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB: die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
Im Rahmen der gesetzten Standortbestimmung für die Erweiterung des Möbeleinzelhandels vermindert die Ausnutzung vorhandener leistungsfähiger Verkehrsinfrastruktureinrichtungen auch den Handlungsdruck zum Neu- bzw. Ausbau entsprechender Infrastruktureinrichtungen andernorts.
Mit dem Verzicht einhergehend sind mittelbar positive Wirkungen für die oben benannten Umweltgüter.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB: die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.
Der vorstehende Zusammenhang (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB) gilt hier gleichermaßen.

sowie

- § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB: die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB: die Vermeidung von Emissionen.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB: die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
Der vorstehende Zusammenhang (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB) gilt für § 1 Abs. 6 Nr. 7d) bis Nr. 7f) BauGB ebenfalls.

sowie

- § 1 Abs. 6 Nr. 8f) BauGB: die Sicherung der Rohstoffverkommen, gleichbedeutend mit der sparsamen Nutzung der Rohstoffvorkommen.
Der sparsame Ausbau von Verkehrsinfrastruktur- sowie Versorgungseinrichtungen bedeutet zugleich eine sparsame Nutzung von Energie und sonstigen Rohstoffen.
Die sparsame Nutzung der betreffenden Güter ist zudem wirtschaftlich und trägt zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte bei.
In diesem sowie den vor- und nachstehenden Zusammenhängen lassen sich daher zudem die unter § 1 Abs. 5 BauGB herausgestellten Belange anführen.
So sollen die Bauleitpläne eine "nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt", sicherstellen.

Ferner ist von Belang:

- § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs ... unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.
Zum einen trägt die Konzentration bzw. Bündelung unterschiedlicher, sich ergänzender Angebote, hier in der Branche Möbel einschließlich zugehöriger Randsortimente an einem Standort dazu bei, "unnötige" Verkehrsleistungen zu vermeiden.
Zum anderen kann der Standort des bestehenden Möbelfachmarktes, einschließlich der geplanten Erweiterungen auf Grund der günstigen Einbindung in das überregionale Straßenverkehrsnetz – d. h. der optimalen Andienung – wiederum in besonderer Weise den Belangen des Personen- und Güterverkehrs gerecht werden. Mit der Erweiterung des vorhandenen Möbelhauses zum sogenannten Möbelkompetenzzentrum ergeben sich gerade bei der Transportlogistik vorteilhafte Synergieeffekte.

Die gesamte Erweiterung des Einzelhandelsstandortes umfasst dabei in diesem Zusammenhang sowohl die beabsichtigte Ausweitung der Verkaufsflächen im Bereich der beiden hinzukommenden Möbelhäuser, als auch die Bündelung der Verwaltungsnutzungen am betreffenden Standort südwestlich des vorhandenen Möbelhauses.

Die Verknüpfung beider Verwaltungsnutzungen geschieht zum einen vor dem Hintergrund betriebswirtschaftlicher, d. h. ökonomischer Erwägungen – namentlich der Kostensenkung. Die Einbeziehung des baulichen Bestandes der am Standort vorhandenen Verwaltungsnutzungen ist zum anderen aber auch als nachhaltiges bzw. energie- und ressourcenschonendes Bauen zu verstehen, da für den Teil der vorhandenen Verwaltungsnutzungen kein Neubau erforderlich wird. Damit sind Grundforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB sowie des § 1 Abs. 6 Nr. 8f) BauGB erfüllt.

Im Rahmen der Gesamtabwägung der vorstehend dargelegten städtebaulichen Ziele und Belange kommt die Stadt Paderborn im Zusammenhang der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 zu der Auffassung, dass trotz widersprechender landschaftsplanerischer bzw. naturschutzfachlicher Belange eine Inanspruchnahme der betreffenden Grünfläche mit Baumbestand an der Paderborner Straße unabdingbar ist.

Vor dem Hintergrund des naturschutzfachlich geforderten Minimierungsgebotes erfolgt eine Bestandssicherung des unmittelbar im Bereich der Paderborner Straße vorhandenen Baumbestandes.

5.7.9 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Entsprechend der Aussagen des Umweltberichtes bzw. des landschaftspflegerischen Fachbeitrages sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 285 verschiedene Maßnahmen der Eingriffsminderung erfolgen.

Die betreffenden Maßnahmen sind unter Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen dargelegt. Sie umfassen die Erhaltung des überwiegenden Baumbestandes im Bereich des vorhandenen Parkplatzes, zur Kompensation ferner die Anpflanzung von 10 Laubbäumen in Höhe der Straße Almeaue, die Realisierung einer Dachbegrünung auf den Gebäuden im Geltungsbereich des SO₂ und des SO₃ sowie die Realisierung einer Fassadenbegrünung im Bereich des Parkhauses (SO₅).

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen erfolgt der externe Ausgleich im Umfang von 4.584 m² auf der städtischen Ausgleichsfläche Rehhagen (Flurstück 598, Flur 14, Gemarkung Elsen).

Bei dem Flurstück 598 handelte es sich um eine Teilfläche des früheren Flurstücks 213. Die betreffende im städtischen Eigentum befindliche Fläche zeichnete sich vormals in Teilen durch einen standortgerechten Pappelwald und in Teilbereichen durch eine Weihnachtsbaumkultur bzw. einen Fichtenbestand aus.

Im Rahmen der ökologischen Optimierung wurde die betreffende Fläche in einen halboffenen Baum- und Strauchbestand umgewandelt und sollte in diesem Zusammenhang stellenweise ferner der natürlichen Sukzession unterliegen. Auf Teilflächen erfolgt auf der Ausgleichsfläche eine extensive Beweidung.

Die betreffende Fläche ist nachstehend dargelegt.



Stadt Paderborn, Ausgleichsfläche Rehhagen (Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 598);
aufgestellt: Stadt Paderborn, Amt für Umweltschutz und Grünflächen, Februar 2012

5.7.10 Belange des Artenschutzes

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange wird auf den Umweltbericht, den landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie die Artschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. SN 285 verwiesen.

5.8 Belange der Ver- und Entsorgung

5.8.1 Strom-, Gas- sowie Telekommunikationsversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 285 ist sowohl eine Strom- und Gas- als auch Telekommunikationsversorgung gegeben.

Seitens der E.ON Westfalen Weser und der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH wurden keine Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. SN 285 getroffen.

Nach Aussage der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH befinden sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Anregungen und Bedenken wurden seitens der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH nicht vorgebracht.

5.8.2 Richtfunktrecken

Seitens der Bundesnetzagentur wurde auf die mögliche Beeinträchtigung von Richtfunkstrecken hingewiesen.

Eine schriftliche Beteiligung der im Bereich des Baugebietes in Frage kommenden Richtfunkbetreiber ergab, dass eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken seitens der potenziellen Betreiber nicht aufgezeigt wurde.

Die das Plangebiet überlagernden Richtfunkstrecken werden durch die baulichen Nutzungen nicht beeinflusst; sie liegen – soweit vorhanden – in Höhen oberhalb der maximal zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

Diese Aussage betrifft die Belange

- der Ericsson Services GmbH, Contract Handling Group, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf
 - der Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
 - der GKD Paderborn, Pontanusstraße 55, 33102 Paderborn
 - der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Rheinstraße 15, 14513 Teltow
- sowie
- der Vodafone D2 GmbH, Am Seestern 1, 40547 Düsseldorf

Seitens der Betreiber der Richtfunkstrecken wurden gleichfalls keine Absichten zum Ausbau möglicher neuer Richtfunkstrecken vorgebracht.

5.8.3 Wasser- und Löschwasserversorgung

Aus Sicht der Wasserwerke Paderborn ergaben sich im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken.

Mit Blick auf die Löschwasserversorgung ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 285 folgender Zusammenhang:

Im Geltungsbereich des Plangebietes kann die geforderte Löschwasserversorgung im Umfang von 192 m³/h für die Dauer von zwei Stunden nach Verlegung der erforderlichen Leitungen im Bereich der Planstraße „Stadionallee“ sichergestellt werden. In diesem Zusammenhang ist auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung – zu verweisen.

In einer früheren den Wasserwerken Paderborn vorliegenden Stellungnahme der E.ON Westfalen Weser vom 15.05.2008 ist in diesem Zusammenhang herausgestellt, dass nach einer koordinierten Realisierung der Stadionallee die Löschwassermenge von 192 m³/h vorhanden ist; vorher jedoch nicht.

Nach dem Ausbau der Straße Stadionallee werden sich für das Plangebiet keine Versorgungsengpässe im Bereich der Löschwasserversorgung ergeben.

Die Anzahl der Hydranten wird sich mit dem Ausbau der Straße Stadionallee erhöhen. Aktuell bestehen Hydranten im Bereich der Paderborner Straße.

In diesem Zusammenhang kann auch aus Richtung Norden in Zukunft eine öffentliche Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

Darüber hinaus erforderliche Hydranten sind im Zuge des Objektschutzes ggf. auf dem Areal des Möbelkompetenzzentrums herzustellen.

Um einen ausreichenden Brandschutz sicherzustellen, ist die vorhandene Löschwasserversorgung durch zusätzliche Hydranten zu ergänzen, da der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreiten sollte. Diesbezüglich wird seitens der Feuerwehr der Stadt Paderborn auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung – verwiesen.

Im Zuge der Auslegung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 wies die Feuerwehr der Stadt Paderborn darauf hin, dass es sich bei den beabsichtigten baulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Plangebietes um Sonderbauten gemäß § 68 BauO NRW handelt, für die entsprechend § 69 BauO NRW Brandschutzkonzepte erforderlich sind.

Für zusammenhängende Gebäudekomplexe über 5000 m² sind darüber hinaus ferner Feuerwehrumfahrten mit Feuerwehrebewegungsflächen erforderlich, die im Einzelnen in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren festzulegen sind.

5.8.4 Belange der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Entsprechend der auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes unter Ziffer 6 der Hinweise getroffenen Angaben ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung des vorhandenen Möbelhausstandortes existiert derzeit ein nördlich des Möbelhauses gelegenes Versickerungsbecken. Hierfür existiert für das Möbelhaus Finke auch eine entsprechende vom Kreis Paderborn erteilte wasserrechtliche Erlaubnis.

Das bestehende Versickerungsbecken soll zukünftig aufgegeben werden.

Der Standort des bestehenden Versickerungsbeckens ist bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A „Stadionallee“ überplant worden.

Das Versickerungsbecken wird durch die öffentliche Verkehrsfläche der Stadionallee überlagert. Insbesondere ist für den betreffenden Standort die Realisierung eines Kreisels als Knotenpunkt der Straßen Stadionallee und Almeaue vorgesehen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich aus dem betreffenden Zusammenhang im Grundsatz keine geänderten Rahmenbedingungen.

Nach den bisher vorliegenden Planungen des Stadtentwässerungsbetriebs ist vorgesehen, das Plangebiet über die vorhandenen Schnittstellen zwischen privater und öffentlicher Kanalisation zu entwässern.

Bei der Schmutzwasserbeseitigung erfolgt die Übergabe aus der grundstücksinternen, d. h. privaten Kanalisation in das öffentliche Kanalnetz aktuell im Bereich der Straße „Almeaue“. Dieser Übergabestandort soll auch in Zukunft genutzt werden.

Bei der Oberflächenentwässerung werden die anfallenden Niederschläge derzeit über eine grundstücksinterne Kanalisation zum benannten zentralen Versickerungsbecken im Nordweste des Plangebietes geführt.

Vergleichbar zur heutigen Führung und Bündelung der Niederschlagswasserkanalisation soll die Oberflächenentwässerung ausgehend von der grundstücksinternen Kanalisation auch künftig im Nordwesten des Areals an öffentliche Kanalisation anbinden.

Im eigentlichen Verlauf der Stadionallee soll der geplante Regenwasserkanal ausschließlich der Straßenentwässerung dienen.

Die Verlegung eines Schmutzwasserkanals ist im betreffenden Streckenabschnitt nicht vorgesehen.

5.9 Sonstige Planungsvorgaben und Belange

5.9.1 Belange der Landesbetriebe Straßen NRW, Wald und Holz NRW sowie der Wehrbereichsverwaltung

Aus Sicht des Landesbetriebs Straßenbau NRW – Autobahnniederlassung Hamm wurden zum Bebauungsplan Nr. SN 285 keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Aus Sicht des Landesbetriebs Wald und Holz NRW sowie der Wehrbereichsverwaltung West ergaben sich im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gleichfalls keine Anregungen und Bedenken.

5.9.2 Belange der Denkmalpflege

Aus Sicht des LWL – Archäologie für Westfalen wurde herausgestellt, dass auf der im Bebauungsplan Nr. SN 285 festgesetzten Grünfläche im Süden der Paderborner Straße in den 1930er Jahren ein eisenzeitlicher Siedlungsplatz ergraben wurde.

Da Teile der betreffenden Flächen jedoch nicht abgetragen wurden, erfolgt auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes unter Ziffer 1 der Hinweise, dass dort mit Siedlungsresten zu rechnen ist.

Sollten in diesem Bereich Erdarbeiten stattfinden, so ist eine archäologische Untersuchung durchzuführen, deren Kosten zu Lasten des Verursachers gehen.

5.9.3 Sonstige Belange

Darüber hinaus sind – mit Ausnahme einzelhandelsrelevanter Aspekte – von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 nach Einschätzung der Stadt Paderborn keine weiteren Belange berührt.

6 Einzelhandelsrelevante Vorgaben des Bebauungsplanes und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Realisierung zweier Möbelmärkte sowie Anregungen und Bedenken zur Erweiterung des Möbeleinzelhandels

6.0 Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse

A)

Im Rahmen erster Planüberlegungen wurde von der Verwaltung die Notwendigkeit zur Erarbeitung einer „Raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse“ der geplanten Ansiedlung bzw. Erweiterung von zwei Möbelfachmärkten herausgestellt.

In diesem Zusammenhang erfolgte auf Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt vom 15.04.2010 eine Beauftragung des Büros Junker und Kruse zur Erarbeitung eines entsprechenden Einzelhandelsgutachtens am 19.04.2010. Die Endfassung der betreffenden Wirkungsanalyse wurde im November 2010 vorgelegt.

Das betreffende Gutachten ist als landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung zu beurteilen.

Untersucht wurden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen innerhalb der Stadt Paderborn sowie mit Blick auf die angrenzenden Städte und Gemeinden.

Zudem musste die Vereinbarkeit des Planungsvorhabens mit den landesplanerischen Zielen zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels geprüft werden.

Gegenstand der Untersuchung war darüber hinaus eine Prüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept und dem Regionalen Einzelhandelskonzept Ostwestfalen-Lippe.

Zunächst ist herauszustellen, dass die beiden Möbelsegmente im rechtlichen Sinne als Einzelvorhaben zu werten sind und daher bei der Analyse der versorgungsrelevanten und städtebaulichen Auswirkungen separat zu betrachten waren.

Bei der Beurteilung der Erweiterung der Möbelsegmente ist ferner von Belang, dass diese Angebotsergänzungen von lediglich einem Betreiber – namentlich der Finke-Unternehmensgruppe – realisiert werden und dass es sich in diesem Zusammenhang um die Erweiterung eines Einzelstandortes – lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn den "Standort Möbel Finke" – handelt. (vgl. Junker und Kruse (Bearb.): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn – Endbericht; Dortmund, 2010)

B)

Am Standort ist die Realisierung der nachstehend benannten Sortimente beabsichtigt.

Mit Blick auf die städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Auswirkungen definiert die Wirkungsanalyse maximal zulässige Verkaufsflächen in den jeweils zulässigen Sortimenten.

Die maßgeblichen Werte beziehen sich auf jeweils einen der beiden geplanten Einzelhandelsbetriebe.

Teilbranche	Zulässige Sortimente (gemäß Paderborner Sortimentsliste)	Maximale Verkaufsfläche in qm
Möbel (als nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment)	<i>Möbel Büromöbel Gartenmöbel / Polsterauflagen Küchenmöbel (inkl. Einbaugeräte)</i>	8.000
Leuchten (als nicht-zentrenrelevantes Randsortiment)	<i>Lampen und Leuchten, Leuchtmittel</i>	300
Matratzen (als nicht-zentrenrelevantes Randsortiment)	<i>Matratzen und Lattenroste</i>	150
Baumarktsortimente (als nicht-zentrenrelevantes Randsortiment)	<i>Bodenbeläge, Teppiche (Rollware) Farben, Lacke Tapeten</i>	340
Zentrenrelevante Randsortimente <i>Im Sinne einer Poolbildung gelten für die einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente folgende Obergrenzen:</i>		930
<i>GPK / Haushaltswaren</i>	<i>Glas, Porzellan, Feinkeramik Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren</i>	<i>250</i>
<i>Bettwaren</i>	<i>Bettwaren</i>	<i>150</i>
<i>Haus- und Heimtextilien</i>	<i>Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen Bettwäsche</i>	<i>200</i>
<i>Teppiche</i>	<i>Teppiche (Einzelware)</i>	<i>200</i>
<i>Sonstige Wohneinrichtungsartikel</i>	<i>Kunstgewerbe / Bilder / Rahmen Wohneinrichtungsbedarf und Dekorationsartikel</i>	<i>250</i>
<i>Elektrogroßgeräte</i>	<i>Elektrogroßgeräte (weiße Ware)</i>	<i>150</i>
<i>Baby- und Kleinkindartikel</i>	<i>Baby- und Kleinkindartikel</i>	<i>100</i>
Zulässige Gesamtverkaufsfläche		9.330

Bei der Bewertung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen wurde eine absatzwirtschaftliche Einordnung der beiden geplanten Einzelvorhaben vorgenommen. Als Bewertungsmaßstab wird – basierend auf der aktuellen Rechtsprechung – in diesem Zusammenhang die Ermittlung der Umsatzumverteilungen in Spannweiten verlangt.

Bei der Berücksichtigung der genannten Spannweiten sind sowohl die Worst Case- als auch die Moderat Case-Szenarien zu erfassen.

Zusammenfassend kommt das Gutachten mit Blick auf die Ansiedlung der beiden Möbelfachmärkte zu folgender Beurteilung der absatzwirtschaftlichen bzw. städtebaulichen Auswirkungen der beabsichtigten Erweiterung im Bereich der zentrenrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente.

6.0.1 Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment Möbel

6.0.1.1 Auswirkungen im Stadtgebiet von Paderborn

In der Branche des nicht-zentrenrelevanten Kernsortiments Möbel [Teilsortimente Möbel, Büromöbel, Gartenmöbel/Polsterauflagen, Küchenmöbel (inkl. Einbaugeräte)] weist das Gutachten den beiden geplanten jeweiligen Einrichtungshäusern eine Verkaufsfläche von jeweils maximal 8.000 m² als standortverträglich zu.

Obwohl im Stadtgebiet von Paderborn durch die Realisierung der betreffenden Vorhaben Umsatzumverteilungen von bis zu 14 % in der Branche Möbel und damit eine Verschärfung der Wettbewerbssituation zu erwarten sind, wird es nach Aussage des Gutachtens in diesem Zusammenhang aber auch zu positiven Wirkungseffekten wie zu einer Erhöhung der Konkurrenzfähigkeit und zu einer Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Paderborn kommen.

Im Detail liegen die prozentualen Umsatzumverteilungen bei der Betrachtung des Worst Case in der Branche Möbel mit 14 % im Bereich des Sonderstandortes Frankfurter Weg an vorderer Stelle, gefolgt von dem Sonderstandort Dören mit 12 % Umsatzumverteilung.

In den zentralen Versorgungsbereichen einschließlich dem Hauptgeschäftszentrum der Stadt Paderborn werden bei der Worst Case-Betrachtung Umsatzumverteilungen von 8 % konstatiert.

Zu den nach § 1 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. § 2 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Paderborn zählen laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn neben dem Hauptgeschäftszentrum ferner

- die Stadtteilzentren Schloß Neuhaus und Elsen,
 - die Grundversorgungszentren im Stadtgebiet
- sowie
- die Nahversorgungszentren im Stadtgebiet.

Im Gutachten zum Erweiterungsvorhaben des Möbelhauses Finke ist herausgestellt, dass über die zentralen Versorgungsbereiche hinaus auch die Verkaufsflächen aller weiteren relevanten Angebotsstandorte flächendeckend erhoben und in die Analyse eingestellt wurden. Somit sind im Gutachten über die zentralen Versorgungsbereiche hinaus auch alle sonstigen relevanten Versorgungsstandorte untersucht worden.

Versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Stadtgebiet von Paderborn nach Aussage des Gutachtens nicht zu erwarten.

Im Fall der Sonderstandorte handelt es sich um leistungsfähige Einzelhandelsstandorte mit einer Vielzahl von Anbietern, insofern ist die Betroffenheit der beiden betreffenden Standorte zu relativieren.

Für das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Paderborn ist zu erwarten, dass die benannten Umsatzumverteilungen in der Branche Möbel aufgrund der hier nachrangigen Bedeutung dieser Branche nicht in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen werden.

6.0.1.2 Auswirkungen in den Umland- bzw. Nachbargemeinden

Außerhalb von Paderborn sind Umsatzumverteilungen ausschließlich in der Branche Möbel nachweisbar.

Die höchsten Betroffenheiten bei den Umsatzumverteilungen ergeben sich in der Branche Möbel im Bereich der östlich gelegenen Nachbarkommunen Delbrück und Salzkotten.

Mit maximal 8 % bewegen sich diese Umsatzumverteilungen nach Aussage des Gutachtens im Fall der Worst Case-Betrachtung jedoch grundsätzlich in einer noch vertretbaren Größenordnung.

Insbesondere im Fall der Stadt Delbrück werden die Umsatzumverteilungen durch die bestehende sehr hohe Zentralität der betreffenden Kommune ausgeglichen.

Bei den weiteren untersuchten Kommunen betragen die Umsatzumverteilungen im Bereich der Branche Möbel maximal 6 %.

6.0.2 Zentrenrelevante Randsortimente

6.0.2.1 Auswirkungen im Stadtgebiet von Paderborn

Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten – namentlich den Branchen Glas, Porzellan, Feinkeramik sowie Haushaltswaren, Bettwaren, Haus- und Heimtextilien, Teppiche (hier: Einzelware), sonstige Wohneinrichtungsartikel (hier: Kunstgewerbe, Bilder/Rahmen, Wohneinrichtungsbedarf und Dekoration), ferner Elektrogroßgeräte (weiße Ware) sowie Baby- und Kleinkindartikel – sind die Auswirkungen der jeweiligen Erweiterungsvorhaben, d. h. die Umsatzumverteilungen an allen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet von Paderborn im Vergleich zum Möbelsortiment geringer; die Umsatzumverteilungen liegen bei weniger als 10 %.

Versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen sind daher auch in diesen Sortimenten im Stadtgebiet von Paderborn nicht zu erwarten.

Folgende Auswirkungen ergeben sich im Einzelnen:

In der Stadt Paderborn ergibt sich nach Aussage des Gutachtens in der Branche Glas/Porzellan/Keramik sowie Haushaltswaren eine – in ihrer Größenordnung für sich betrachtet unkritische – Umsatzumverteilung von bis zu 3 % im Hauptgeschäftszentrum.

In den Branchen Bettwaren, Haus- und Heimtextilien ist eine Betroffenheit hingegen nur für den Standort Frankfurter Weg nachweisbar. Mit maximal 9 % bzw. 5 % bewegen sich die Auswirkungen – auch im Fall der Worst Case-Betrachtung – jedoch in einem noch akzeptablen Bereich.

Eine schädigende Wirkung der Vorhabenrealisierung auf die Sonderstandorte der Stadt Paderborn ist somit insgesamt nicht anzunehmen.

6.0.2.2 Auswirkungen in den Umland- bzw. Nachbargemeinden

In den betreffenden vorgenannten zentrenrelevanten Branchen bzw. Randsortimenten ist eine Umsatzumverteilung in den Nachbarkommunen der Stadt Paderborn nicht nachweisbar.

In den Umlandgemeinden der Stadt Paderborn sind versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen somit nicht prognostizierbar, da in den maßgeblichen Kommunen weder zentrale Versorgungsbereiche von nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffen sind noch in den sonstigen Lagen dieser Kommunen eine Überschreitung der Toleranzschwellen zu verzeichnen ist.

6.0.3 Nicht-zentrenrelevante Randsortimente

6.0.3.1 Auswirkungen im Stadtgebiet von Paderborn

In den nicht-zentrenrelevanten Branchen Matratzen und Leuchten ist eine Betroffenheit nur für den Standort Frankfurter Weg nachweisbar. Mit maximal 9 % bzw. 8 % bewegen sich die Auswirkungen auch im Fall der Worst Case-Betrachtung in einem noch akzeptablen Bereich.

6.0.3.2 Auswirkungen in den Umland- bzw. Nachbargemeinden

Bei den nicht-zentrenrelevanten Branchen ist eine Umsatzumverteilung in den Nachbarkommunen der Stadt Paderborn nicht nachweisbar.

In den Umlandgemeinden der Stadt Paderborn sind versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen somit nicht prognostizierbar, da in den maßgeblichen Kommunen weder zentrale Versorgungsbereiche von nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffen sind noch in den sonstigen Lagen dieser Kommunen eine Überschreitung der Toleranzschwellen zu verzeichnen ist.

6.0.4 Weitergehende Kernaussagen des Gutachtens

Die bescheinigte Verträglichkeit der beiden Erweiterungsvorhaben gilt einerseits für die Kommunen im Untersuchungsraum; andererseits auf Grund gegebener Analogieschlüsse auch für die Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes.

Betrachtete Kommunen im Untersuchungsraum sind Altenbeken, Augustdorf, Bad Driburg, Bad Lippspringe, Büren, Delbrück, Geseke, Hövelhof, Marsberg, Rietberg und Salzkotten.

Das Gutachten stellt weiterhin heraus, dass mit der Realisierung der betreffenden Einzelhandelsnutzungen eine Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsprogramm (hier § 24a LEPro NRW), ferner mit den Kriterien des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn sowie den Belangen des regionalen Einzelhandelskonzeptes Ostwestfalen-Lippe grundsätzlich gegeben ist.

Dazu sind vertiefende Aussagen nachfolgend unter Punkt 6.1 ff getroffen.

In einer zusammenfassenden bzw. kumulierten Betrachtung beider Einzelvorhaben kommt das Gutachten schließlich zu dem Ergebnis, dass es – auch bei einem Fortbestand des derzeitigen "Preis-Rebell-Möbelstandortes" im Gewerbegebiet Dören, also einer Nachnutzung durch ein anderes Möbelhaus – zwar zu Umsatzverteilungen in der Branche Möbel im Stadtgebiet von Paderborn kommen kann, diese Umsatzverteilungen jedoch wiederum keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen erwarten lassen.

Gleichfalls sind negative Wirkungen im Zuge der Realisierung der beiden Vorhaben im Bereich der Sonderstandorte der Stadt Paderborn nicht anzunehmen.

Nach Aussage der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse „(...) würden sich die prozentualen Umsatzumverteilungen in der Branche Möbel im Worst Case (innerhalb der Stadt Paderborn) bei kumulativer Betrachtung auf bis zu 21 % am Sonderstandort Frankfurter Weg und auf bis zu 18 % am Sonderstandort Dören belaufen.

Die Betroffenheit beider Standorte ist insofern zu relativieren, als dass es sich jeweils um leistungsfähige Sonderstandorte mit einer Vielzahl von Anbietern handelt, von denen ein Großteil nicht oder nur untergeordnet von den Vorhabenauswirkungen betroffen ist. Die anderen Sonderstandorte in der Stadt Paderborn wären in der Branche Möbel auch bei kumulativer Betrachtung nicht von nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffen.“

Laut Verträglichkeitsgutachten „(...) wären bei kumulativer Betrachtung (für das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Paderborn) Umsatzumverteilungen in der Branche Möbel von bis zu 13 % zu erwarten, die jedoch aufgrund der hier nachrangigen Bedeutung dieser Branche nicht in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen werden.

In den maßgeblichen Umlandgemeinden der Stadt Paderborn sind bei einer kumulativen Betrachtung der Auswirkungen beider Möbelfachmärkte ebenfalls Umsatzverteilungen an einzelnen Standorten in der Branche Möbel nachweisbar.

Dennoch sind versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen im Umland der Stadt Paderborn nicht zu erwarten.

Laut Verträglichkeitsgutachten „(...) zeigt sich (außerhalb von Paderborn) die höchste Betroffenheit in der Branche Möbel für die ... Nachbarkommunen Delbrück und Salzkotten. Mit maximal 12 bis 13 % in Salzkotten und 11 bis 13 % in Delbrück (...) bewegen sich diese Umsatzumverteilungen (im Worst Case) jedoch auch bei kumulativer Betrachtung grundsätzlich in einer noch vertretbaren Größenordnung – auch vor dem Hintergrund der grund- bzw. mittelzentralen Funktion dieser Städte und der sehr hohen Zentralität von Delbrück speziell im Möbelbereich. In allen anderen untersuchten Kommunen fallen die Umsatzumverteilungen geringer aus und bewegen sich auch bei kumulativer Betrachtung im einstelligen Bereich.“

Im Verträglichkeitsgutachten ist herausgestellt, dass sich bei den zentralen Versorgungsbereichen außerhalb der Stadt Paderborn bei kumulativer Betrachtung in der Branche Möbel Umsatzumverteilungen lediglich im Hauptgeschäftszentrum von Bad Driburg ergeben. Die betreffenden Umsatzumverteilungen liegen mit 0,1 Mio. Euro bzw. maximal 5 % jedoch nur knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze und sind als unproblematisch einzustufen.

Insgesamt ist somit herauszustellen, dass mit dem Umfang der geplanten Erweiterung des Möbeleinzelhandels an der Paderborner Straße keine wesentlichen bzw. gravierenden städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen einhergehen werden.

6.1 Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorgaben des § 24a LEPro NRW

Das Vorhaben ist mit den landesplanerischen Bestimmungen des § 24a LEPro vereinbar.

6.1.1 Allgemeine Ausführungen

Die Ansiedlung des Vorhabens ist als Sondergebiet außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen vorgesehen. Maßgeblich sind damit die Bestimmungen des § 24a Abs. 3 LEPro mit folgendem Wortlaut:

(3) Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs.3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn

- der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsgebietes liegt und
- der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt.

Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben für nicht zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet nicht, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i.S.v. Absatz 1 Satz 3 vorliegt.

Standorte von zwei oder mehr Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und insgesamt mehr als 50.000 m² Verkaufsfläche sind in den Regionalplänen als allgemeine Siedlungsgebiete mit Zweckbestimmung darzustellen. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente darf dabei für alle Vorhaben zusammen nicht mehr als 5.000 m² betragen.

Die Bestimmungen des § 24a LEPro waren in der Zwischenzeit Gegenstand mehrerer ober- und bundesgerichtlicher Entscheidungen.

Der Verfassungsgerichtshof für das Land Nordrhein-Westfalen hat mit Urteil vom 26.08.2009 (Az. 18/08) die Bestimmungen des § 24a Abs. 1 Satz 4 LEPro für nichtig erklärt, weil die dort festgesetzte Obergrenze der Verkaufsfläche für Hersteller- und Direktverkaufszentren von 5.000 m² an Standorten mit nicht mehr als 100.000 Einwohnern eine strikte Verbotsregelung beinhaltet und damit in unzulässiger Weise in die Planungsbefugnisse der Gemeinde eingreift sowie gegen das Verhältnismäßigkeitsprinzip und das Willkürverbot verstößt.

In diesem Zusammenhang kritisiert der Verfassungsgerichtshof, dass die Regelung die Ansiedlung von Hersteller-Direktverkaufszentren landesweit generell untersagt, ohne die jeweiligen regionalen Gegebenheiten in den Blick zu nehmen.

Diese seien durch die anzutreffenden Raumstrukturen, die unterschiedlichen Verkehrsinfrastrukturen und die Verschiedenartigkeit der Versorgungszentren geprägt, was zur Folge habe, dass die Auswirkungen der Ansiedlung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums an unterschiedlichen Standorten auch unterschiedlich ausgeprägt sein können. Dies verbiete es, starre Grenzen für die Verkaufsflächen festzulegen. Darüber hinaus kritisiert der Verfassungsgerichtshof, dass der Gesetzgeber beim Erlass der Regelung des § 24a Abs. 1 Satz 4 LEPro die Belange der gemeindlichen Planungshoheit nicht angemessen berücksichtigt habe.

Aufgrund der Ausgestaltung einer strikten Verbotsnorm greife die Bestimmung nachhaltig in die gemeindliche Planungshoheit ein ohne dem kommunalen Selbstverwaltungsrecht dabei das Gewicht beizumessen, dass ihm nach der verfassungsrechtlichen Verankerung in Art. 78 Abs. 1 und 2 Landesverfassung NRW zukäme.

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat in seiner Entscheidung vom 30.09.2009 (Az. 10 A 1676/08) festgestellt, dass die Bestimmungen des § 24a Abs. 1 Satz 1 LEPro, wonach die genannten Kerngebiete sowie Sondergebiete nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürften, keine verbindlichen Ziele der Raumplanung darstellen könnten, weil sie keine verbindlichen, aufgrund eines Abwägungsvorganges ermittelten Vorgaben für die Raumplanung zum Gegenstand hätten.

Nach Auffassung des Oberverwaltungsgerichtes beinhaltet die Regelung des § 24a Abs. 1 Satz 1 LEPro lediglich die Vorgaben an die Kommune für eine abgestufte Planung, weil es letztlich den Kommunen vorbehalten bliebe, die Versorgungszentren festzulegen, in denen die Ansiedlung der Kern- und Sondergebiete nach dem § 24a LEPro vorgesehen sei. In den Fällen, in denen es nicht zur Festsetzung von solchen Versorgungsgebieten käme, liefe die Vorschrift des § 24a LEPro ins Leere.

Darüber hinaus genüge § 24a Abs. 1 Satz 3 LEPro auch nicht den Anforderungen an die hinreichende Bestimmtheit eines Ziels der Raumordnung. Eine Konkretisierung des Begriffs der Beeinträchtigung, etwa einer Einschränkung auf erhebliche oder wesentliche Beeinträchtigungen, ließe sich dem Wort der Vorschrift nicht entnehmen.

Zuletzt äußerte das Oberverwaltungsgericht erhebliche Zweifel an der Gesetzgebungszuständigkeit des Landes Nordrhein-Westfalen für die Neuregelung des § 24a LEPro.

Ohne die Frage im Ergebnis entscheiden zu müssen, wies das Gericht darauf hin, dass die Vorschrift dem Bereich des Bodenrechts nach Art. 74 Nr. 18 GG zuzuordnen sei, für das der Bund unter den Voraussetzungen des Art. 72 Abs. 2 GG die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz besäße, von der er in dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung umfassend Gebrauch gemacht habe, so dass die Länder insoweit für eine eigene Gesetzgebung gesperrt seien.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seiner Entscheidung vom 14.04.2010, Az. 4 B 78/09, den Antrag auf Zulassung der Revision gegen diese Entscheidung mit einschlägiger Begründung zurückgewiesen und dabei nochmals betont, dass die Auffassung des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen bezüglich fehlenden Verbindlichkeitsanspruches im Sinne eines Ziels der Raumplanung nicht zu beanstanden sei.

In seiner Entscheidung vom 25.01.2010 hat der 7. Senat des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen (Az. 7 D 97/09) unter Bezugnahme auf die Entscheidung des 10. Senats vom 30.09.2009 (a. a. O.) erneut die Auffassung des Gerichts bestätigt, wonach § 24a Abs. 1 Satz 1 LEPro kein verbindliches Ziel der Raumplanung, sondern nur einen von den Kommunen im Rahmen der eigenen Bauleitplanung zu beachtenden "Grundsatz der Planung" beinhalte.

In der Literatur wird vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung davon ausgegangen, dass die Bestimmungen des § 24a LEPro tatsächlich insgesamt keine verbindlichen Ziele der Raumplanung darstellen, sondern einen Grundsatz der Planung darstellen, welche die Kommunen im Sinne der Vorschrift des § 37 Abs. 1 LEPro im Rahmen der Abwägung zu beachten hätten (Kuschnerus, der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage).

6.1.2 Anwendung auf das geplante Vorhaben

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ergibt sich mit Blick auf die Vorschrift des § 24a Abs. 3 LEPro folgende Einschätzung des Vorhabens.

6.1.2.1 § 24a Abs. 3 Satz 1 LEPro

Eine entsprechende Einzelhandelsnutzung kann gemäß § 24a Abs. 3 Satz 1 LEPro außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) liegt.

- Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn-Höxter, 2008 liegt der Bereich des Haupthauses Finke sowie umfangreiche Teilflächen des weiteren Areals innerhalb des ASB.
Damit ist eine wesentliche Voraussetzung für die Erweiterung des Möbelstandortes erfüllt.

6.1.2.2 § 24a Abs. 3 Satz 1 LEPro

Weiterhin ist die folgende Voraussetzung zu erfüllen:

Eine entsprechende Einzelhandelsnutzung kann gemäß § 24a Abs. 3 Satz 1 LEPro außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, nicht jedoch mehr als 2.500 m Verkaufsfläche beträgt.

- Im Falle der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen ist für den überwiegenden Teil der geplanten Randsortimente entsprechend der aktuellen Paderborner Sortimentsliste eine Zentrenrelevanz gegeben.
Mit Ausnahme der Sortimente Matratzen, Leuchten und Baumarktsortimente besteht diese Zentrenrelevanz im Bereich GPK/Haushaltswaren, Bettwaren, Haus- und Heimtextilien, Sonstige Wohneinrichtungsartikel, Teppiche (Einzelware), Elektrogroßgeräte und Babyartikel.

Der Umfang dieser Sortimente wird sich entsprechend der bestehenden Betriebskonzeption bei beiden Einzelvorhaben auf je maximal 930 m² belaufen. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 9.300 m² bzw. 9.330 m² umfassen die betreffenden Randsortimente somit einen Anteil von maximal 10 % an der Verkaufsfläche.

Die Randsortimente der jeweiligen Einzelhandelsnutzungen überschreiten die Grenze von 2.500 m² nicht.

6.1.2.3 § 24a Abs. 3 Satz 2 LEPro

Entsprechend § 24a Abs. 3 Satz 2 LEPro kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgung im Sinne von § 24a Abs. 1 Satz 3 LEPro vorliegt, wenn der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet nicht übersteigt.

- Der zu erwartende Umsatz der beiden Möbelmärkte liegt nach Aussagen des Gutachtens sowohl insgesamt als auch in den relevanten Branchen jeweils deutlich unter dem entsprechenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der Stadt Paderborn.

Das Gutachten stellt heraus, dass "durch die Vorhaben (...) somit aus landesplanerischer Sicht keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Grundversorgung vor(liegt)."

6.1.2.4 Abwägung der in § 24a Abs. 3 Satz 3 LEPro herausgestellten Belange

Entsprechend § 24a Abs. 3 Satz 3 LEPro "(sind) Standorte von zwei oder mehr Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und insgesamt 50.000 m² Verkaufsfläche (...) in den Regionalplänen als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) mit Zweckbestimmung darzustellen".

- Aus dem betreffenden Ziel des § 24a Abs. 3 Satz 3 LEPro – nunmehr Grundsatz der Raumordnung – ergibt sich das Erfordernis die Zweckbestimmung des Standortes im Regionalplan – über die Festlegung als ASB hinaus – eingehender bzw. präziser zu definieren.

Dieses würde das Erfordernis zur Änderung des Regionalplanes umfassen.

Mit der Rückstufung des raumordnungsplanerischen Zieles zum Grundsatz der Raumordnung ist nunmehr eine zwingende Anpassung des Regionalplanes für den Standort des vorliegenden Möbeleinzelhandels - trotz einer Überschreitung der maßgeblichen Verkaufsflächengröße von 50.000 m² - nicht mehr gegeben.

Der bestehende Möbeleinzelhandel verfügt über eine Verkaufsfläche von über 45.000 m².

Die beiden hinzukommenden Einzelhandelsnutzungen werden eine Verkaufsfläche von maximal 9.330 m² bzw. 9.330 m² aufweisen. In der Summe wird damit eine Verkaufsflächengröße von etwa 63.500 m² erreicht.

Zunächst ist herauszustellen, dass die geplante Errichtung der beiden Möbelfachmärkte zwar eine Agglomeration im Sinne von § 24a Abs. 3 LEPro darstellt; dass sich diese Agglomeration lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn jedoch an einem gesonderten Standort für den Möbeleinzelhandel – hier einem einzelbetrieblichen Einzelhandelsstandort mit überörtlicher Bedeutung – ergeben wird.

Mit dem Beschluss des Rates über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept erfolgte – im Sinne einer nach hierarchisch abgestuften Planungsebenen vorgehenden Stadtentwicklungs- bzw. Bauleitplanung – zeitlich bereits weit vor dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 bzw. vor dem Beschluss zur 115. Änderung des Flächennutzungsplanes eine planerische sowie politische Auseinandersetzung mit der grundsätzlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Paderborn.

Das maßgebliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist vom Rat der Stadt Paderborn am 25.06.2009 zustimmend zur Kenntnis genommen worden. Die Vorarbeiten zur Erstellung des betreffenden Konzeptes wurden bereits im Jahr 2007 aufgenommen.

Mit dem zustimmenden Beschluss über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beabsichtigt die Stadt Paderborn eine Reihe genereller Zielsetzungen zu verwirklichen.

Herauszustellen ist, dass die Stadt Paderborn insbesondere die Zielsetzung "Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Paderborn" verfolgt.

Die betreffende Zielsetzung unterstreicht zunächst die Bedeutung der Stadt Paderborn als Oberzentrum; sie schließt die überörtliche Bedeutung der Stadt Paderborn im Allgemeinen sowie im Besonderen den vorhandenen Standort an der Paderborner Straße im Bereich des Möbeleinzelhandels mit ein.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept benannten "Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung" sind im Sinne des Konzeptbeschlusses des Rates der Stadt Paderborn zum betreffenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept als "sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche ..." definiert. Dabei ist konkret herausgestellt, dass es sich bei den maßgeblichen Nutzungen um "vorhandene Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (zentrenverträgliche Sonderstandorte und Einzelhandelsbetriebe mit überörtlicher Bedeutung)" handelt.

Besondere Gewichtung kommt dabei dem Kriterium "überörtliche Bedeutung" zu. Dieser Kontext unterstreicht den regionalen Versorgungsauftrag des bereits vorhandenen Einzelhandels.

Im Gebiet der Stadt Paderborn erfüllt neben dem "Standort Möbelhaus Finke" – im Stadtteil Schloß Neuhaus gelegen – lediglich der "Standort Nixdorf Elektro und Leuchten" im Bereich der Wollmarktstraße den Status eines "Einzelbetriebs mit überörtlicher Bedeutung".

Die Festlegung bzw. Beschränkung der "Einzelhandelsbetriebe mit überörtlicher Bedeutung" auf lediglich zwei Betriebe, deren Lage sich außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche befindet, unterstreicht bereits deren herausragende Bedeutung für die Versorgungs- bzw. Angebotsstruktur innerhalb von Paderborn wie der Region.

In keinem Fall ist die Lage dieser beiden "Einzelhandelsbetriebe mit überörtlicher Bedeutung" außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche als Versäumnis der Stadtentwicklung zu werten; vielmehr handelt es sich um gewachsene Standorte, deren Zustandekommen historischen Hintergründen bzw. der besonderen Betriebstypologie geschuldet ist.

Eine Erweiterung bzw. Ergänzung an den vorhandenen Standorten der "Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung" ist gemäß Wortlaut der Ziffer 1. des Konzeptbeschlusses zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht explizit herausgestellt worden.

Der politische Wille, den betreffenden Betrieben dennoch eine Erweiterung ihres Angebotsspektrums einzuräumen, ergibt sich hingegen aus Ziffer 3. C) des Konzeptbeschlusses zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn.

Danach "(können) bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (insbesondere Möbel- und Einrichtungshäuser ...), die ihren Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte haben, (...) ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte auswirkt".

Damit hat die Politik unter der Voraussetzung der gutachterlich nachgewiesenen Standortverträglichkeit eine klare Zielvorstellung formuliert, dass den vorhandenen oben genannten Betrieben ein Entwicklungsspielraum eingeräumt werden muss.

Im Zuge der vorbereitenden bzw. verbindlichen Bauleitplanung bedarf es in diesem Zusammenhang einer Konkretisierung der planerischen bzw. politischen Zielvorstellungen. Maßgeblich sind – insbesondere im Zuge der städtebaulichen Abwägung – vor allem die in § 1 Abs. 6 BauGB benannten bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigenden städtebaulichen Ziele und Belange.

Die politische Zielvorgabe der Standortsicherung des Möbelhauses an der Paderborner Straße lässt sich mit den in § 1 BauGB definierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung in Deckung bringen. Die Auseinandersetzung mit den betreffenden städtebaulichen Zielen und Belangen ist Teil der städtebaulichen Abwägung.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt die Standortsicherung im konkreten Planungsfall nicht ausschließlich im Zusammenhang einer Berücksichtigung "der Belange der Wirtschaft" (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB), sondern umfasst weitergehende städtebauliche Zielsetzungen.

Im Wirkungszusammenhang zwischen unternehmerischen bzw. betriebswirtschaftlichen Belangen (vgl. dazu auch Punkt 6.1.2.5 dieser Begründung) einerseits sowie volkswirtschaftlich bzw. städtebaulich motivierten Aspekten andererseits können in diesem Rahmen die nachfolgenden Begriffe benannt werden.

Danach umfasst die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft auch folgende städtebauliche Wirkungen. Wesentlich sind:

- die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen
(vgl. dazu auch § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB)
- die Sicherung des Gewerbe- und Einkommensteueraufkommens
als ökonomische Grundvoraussetzung für die kommunale Handlungsfähigkeit
sowie
- Aspekte der Imagebildung, im Hinblick auf die oberzentralen
Versorgungsfunktionen der Stadt Paderborn, insbesondere hinsichtlich
der Versorgung mit Gütern für den längerfristigen Bedarf.

Im Rahmen der Standortsicherung bzw. Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 8a, 2. Halbsatz BauGB von Bedeutung.

Das BauGB fordert eine Berücksichtigung der Belange der mittelständischen strukturierten Betriebe im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich eingetretenen Konzentrationsprozesses und einer Beherrschung des Möbeleinzelhandels durch wenige große Marktteilnehmer kann im Fall des Möbeleinzelhandelsstandortes Finke an der Paderborner Straße noch von einer "verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung" in Paderborn und im Umland gesprochen werden.

Bei der Bemessung der Verbrauchernähe ist insbesondere die Bedarfseinstufung der jeweiligen Güter von Bedeutung. So nimmt der Einzugsbereich der im Versorgungsraum befindlichen Bevölkerung im Verhältnis zur Bedarfseinstufung der jeweiligen Güter proportional zu.

Folglich besitzen Güter des täglichen Bedarfs einen in der Regel vergleichsweise kleinräumigen Einzugs- bzw. Versorgungsbereich; dementsgegen verfügen Güter des längerfristigen Bedarfs – dazu zählen u. a. auch Möbel und zugehörige Randsortimente – über einen überwiegend großräumigen Versorgungsbereich.

Der vorhandene Möbeleinzelhandel an der Paderborner Straße dient somit einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB.

Mit der Erweiterung des Möbeleinzelhandels im Bereich des Möbelhauses Finke erfolgt des Weiteren eine funktionelle Arrondierung im Sinne einer Nutzungsoptimierung der vorhandenen privaten, aber auch der öffentlich vorgehaltenen Infrastruktureinrichtungen. Zu den privaten Infrastruktureinrichtungen zählen neben der Optimierung der inneren Verkehrserschließung auch die rationelle bzw. ressourcenschonende Energieverwendung.

Insbesondere die Nutzungsoptimierung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen besitzt eine besondere städtebauliche Relevanz. Zur Nutzungsoptimierung dieser öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zählt die Ausnutzung des vorhandenen öffentlichen Erschließungssystems.

Bei dem auch auf den überörtlichen Markt ausgerichteten Möbeleinzelhandel ist die Einbindung in das überörtliche/überregionale Verkehrsnetz von wesentlicher Bedeutung. Die Lage des vorhandenen Möbelhauses in unmittelbarer Nachbarschaft zur A 33 (Anschlussstelle Paderborn-Elsen) stellt mit Blick auf die Optimierung der Verkehrserschließung einen wesentlichen Gunstfaktor dar, der neben dem betriebswirtschaftlichen Nutzen durch die Bündelung der Verkehrsströme auch städtebauliche Vorteile besitzt.

In diesem Zusammenhang ergeben sich städtebauliche Gewinne aus der Bündelung der Verkehrsströme auf bereits ausgebauten leistungsfähigen Straßen.

Bei der Ansiedlung bzw. Erweiterung entsprechender frequenzintensiver Einzelhandelsnutzung an denkbaren Alternativstandorten wäre von einer umfangreicheren Beeinträchtigung durch den motorisierten Individualverkehr auszugehen. Damit einhergehende Auswirkungen, wie die Immissionsbelastung (Lärm- und Feinstaubemissionen) sensibler, auch wohnbaulich genutzter Bereiche sind städtebaulich nicht erwünscht.

Die Erweiterung des Möbeleinzelhandels am betreffenden Standort wird damit den folgenden Belangen unmittelbar bzw. mittelbar gerecht:

- § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse; ferner der (Verkehrs-)Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.
- § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Zu den Bedürfnissen zählt auch der Schutz vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm und verkehrsverursachte Immissionen.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB: die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Im Rahmen der gesetzten Standortbestimmung für die Erweiterung des Möbeleinzelhandels vermindert die Ausnutzung vorhandener leistungsfähiger Verkehrsinfrastruktureinrichtungen auch den Handlungsdruck zum Neu- bzw. Ausbau entsprechender Infrastruktureinrichtungen andernorts.

Mit dem Verzicht einhergehend sind mittelbar positive Wirkungen für die oben benannten Umweltgüter.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB: die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Der vorstehende Zusammenhang gilt hier gleichermaßen.

sowie

- § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB: die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB: die Vermeidung von Emissionen.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB: die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Der vorstehende Zusammenhang gilt für § 1 Abs. 6 Nr. 7d) bis Nr. 7f) BauGB ebenfalls.

sowie

- § 1 Abs. 6 Nr. 8f) BauGB: die Sicherung der Rohstoffverkommen, gleichbedeutend mit der sparsamen Nutzung der Rohstoffvorkommen. Der sparsame Ausbau von Verkehrsinfrastruktur- sowie Versorgungseinrichtungen bedeutet zugleich eine sparsame Nutzung von Energie- und sonstigen Rohstoffen. Die sparsame Nutzung der betreffenden Güter ist zudem wirtschaftlich und trägt zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte bei. In diesem sowie den vor- und nachstehenden Zusammenhängen lassen sich daher zudem die unter § 1 Abs. 5 BauGB herausgestellten Belange anführen. So sollen die Bauleitpläne eine "nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt", sicherstellen.

Ferner ist von Belang:

- § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange der Personen- und Güterverkehrs ... unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung. Zum einen trägt die Konzentration bzw. Bündelung unterschiedlicher, sich ergänzender Angebote, hier in der Branche Möbel einschließlich zugehöriger Randsortimente an einem Standort dazu bei, "unnötige" Verkehrsleistungen zu vermeiden. Zum anderen kann der Standort des bestehenden Möbelfachmarktes, einschließlich der geplanten Erweiterungen auf Grund der günstigen Einbindung in das überregionale Straßenverkehrsnetz – d. h. der optimalen Andienung – wiederum in besonderer Weise den Belangen des Personen- und Güterverkehrs gerecht werden. Mit der Erweiterung des vorhandenen Möbelhauses zum sogenannten Möbelkompetenzzentrum ergeben sich gerade bei der Transportlogistik vorteilhafte Synergieeffekte.

Ferner ist herauszustellen, dass die Erweiterung des bestehenden Möbeleinzelhandels an der Paderborner Straße um zwei Möbelfachmärkte mit den Ergebnissen des von der Gemeinde beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn übereinstimmt.

Die Voraussetzungen des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind somit ebenfalls erfüllt.

Im Rahmen der Gesamtabwägung der vorstehend dargelegten städtebaulichen Ziele und Belange kommt die Stadt Paderborn im Zusammenhang der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 zu der Auffassung, dass eine Anpassung des Regionalplanes im Sinne der in § 24a Abs. 3 Satz 3 LEPro geforderten Darstellung einer Zweckbindung für Einzelhandelsvorhaben mit mehr als 50.000 m² Verkaufsfläche verzichtet werden kann.

6.1.2.5 Abwägung der in § 24a Abs. 3 Satz 4 LEPro herausgestellten Belange

Entsprechend § 24a Abs. 3 Satz 4 LEPro darf bei Standorten im Sinne des § 24a Abs. 3 Satz 3 LEPro "die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente (...) für alle Vorhaben zusammen nicht mehr als 5.000 m² betragen".

→ Der Standort des bestehenden Möbelhauses Finke verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von 7.068 m²⁹ im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente.

Im Rahmen der Erweiterung des Möbelstandortes durch zwei Fachmärkte sollen jeweils bis maximal 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche beider Einzelmärkte – somit jeweils etwa 930 m², in der Summe folglich 1.860 m² Verkaufsfläche – für zentrenrelevante Sortimente bereitgestellt werden.

Zusammenfassend würde der Standort damit eine Verkaufsfläche von etwa 8.950 m² im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente bündeln.

Damit wäre – mit Blick auf die Gesamtfläche der zentrenrelevanten Sortimente – eine vergleichsweise umfangreiche Überschreitung der in § 24a Abs. 3 Satz 4 LEPro getroffenen Vorgaben gegeben.

In der Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn (vgl. Junker und Kruse (Bearb.): Raumordnerische und Städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn; Dortmund, 2010) ist in diesem Zusammenhang unter Punkt 4 herausgestellt, dass bei der Frage nach der Einhaltung der 5.000 m²-Grenze bei den zentrenrelevanten Sortimenten die Verpflichtung zur Einbeziehung des Bestandes nicht beabsichtigt sein kann. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei größeren Fachmarkttagglomerationen jegliche Ansiedlung neuer Märkte im Regelfall faktisch ausgeschlossen wäre, wenn die Verkaufsflächen des zentrenrelevanten Bestandes einbezogen würden.

Zumeist ist bei den betreffenden Standorten das Kontingent von 5.000 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente bereits im Bestand ausgeschöpft, so dass bei Zugrundlegen der 5.000 m²-Grenze dann zwar die Neuan siedlungen von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten erfolgen könnten; diese Betriebe jedoch auf Grund der Restriktion über keine Verkaufsflächen für zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Randsortimente verfügen könnten.

⁹ Die angegebene Verkaufsflächengröße von 7.068 m² basiert hinsichtlich der Begriffsbestimmung „Verkaufsfläche“ auf der nunmehr aktuellen Rechtsprechung und weist damit im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. SN 260 A Unterschiede auf.

Im Unterschied zum Bebauungsplan Nr. SN 260 A ergeben sich im vorliegenden Planverfahren ferner Modifizierungen bei der Zuordnung der Sortimente. Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn zählen nunmehr auch Teppiche (hier Einzelwaren) zu den zentrenrelevanten Sortimenten.

In diesem Zusammenhang ergeben sich im aktuellen Bestand der Verkaufsflächengröße des vorhandenen Möbelhauses vermeintlich Abweichung zu den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A.

Mit Blick auf die vorstehenden Erläuterungen verzeichnet das bestehende Möbelhaus Finke jedoch keine tatsächliche Überschreitung der gemäß Bebauungsplan Nr. SN 260 A zulässigen Verkaufsfläche im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente.

Derartige Entwicklungsperspektiven sind für sämtliche in Frage kommenden Betriebe aus (betriebs-)wirtschaftlichen Gründen unattraktiv.

Die betreffenden Vorgaben kämen einem Entwicklungsstopp gleich (vgl. Junker und Kruse (Bearb.): Raumordnerische und Städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn; Dortmund, 2010)

In der Konsequenz wäre ggf. die Standorttreue gerade jener Betriebe gefährdet, die für die höherrangige Versorgungsfunktion eines Oberzentrums – hier der Stadt Paderborn und ihrer Region – eine herausragende Bedeutung einnehmen.

Ein Abwandern entsprechender Betriebe in Mittel- oder gar in Grundzentren entspräche kaum der generellen planerischen Zielsetzung des LEPro, wie der landes- bzw. raumordnungsplanerischen Gesetzgebung; es käme einem Verlassen des zentralörtlichen landesplanerischen Gliederungsprinzips gleich.

Im konkret vorliegenden Fall der Erweiterung des vorhandenen Möbeleinzelhandelsbetriebs um zwei Möbelfachmärkte zu einem Möbelkompetenzzentrum ergibt sich nach Einschätzung des Standortgutachtens (vgl. Junker und Kruse (Bearb.): Raumordnerische und Städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn; Dortmund, 2010) daraus die Konsequenz "nur die beiden anstehenden neuen Vorhaben einzubeziehen, deren Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente zusammen genommen diese Obergrenze von 5.000 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten".

In den nachfolgenden Betrachtungen zu § 24a Abs. 3 Satz 4 LEPro ist zunächst herauszustellen, dass auch hier der unter Punkt 6.1.2.4 dieser Begründung dargelegte Konzeptbeschluss über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn wichtige Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Paderborn aufzeigt. Wiederum ist hier hervorzuheben, dass die Stadt Paderborn insbesondere die Zielsetzung "Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Paderborn" verfolgt. Die betreffende Zielsetzung unterstreicht die Bedeutung der Stadt Paderborn als Oberzentrum; sie schließt die überörtliche Bedeutung der Stadt Paderborn im Allgemeinen sowie im Besonderen den vorhandenen Standort an der Paderborner Straße im Bereich des Möbeleinzelhandels mit ein.

Auch hier ist anzumerken, dass die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept benannten "Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung" im Sinne des Konzeptbeschlusses des Rates der Stadt Paderborn zum betreffenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept als "sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche ..." definiert sind.

Dabei ist konkret herausgestellt, dass es sich bei den maßgeblichen Nutzungen um "vorhandene Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (zentrenverträgliche Sonderstandorte und Einzelhandelsbetriebe mit überörtlicher Bedeutung)" handelt.

Besondere Gewichtung kommt dabei dem Kriterium "überörtliche Bedeutung" zu. Dieser Kontext unterstreicht den regionalen Versorgungsauftrag des bereits vorhandenen Einzelhandels an der Paderborner Straße.

Bei der Abwägung der in § 24a Abs. 3 Satz 4 LEPro getroffenen Vorgaben – diese sind nach der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr als Ziel, sondern als Grundsatz der Raumordnung zu werten (vgl. Punkt 6.1.1 der vorliegenden Begründung) – gelten die weiteren unter Punkt 6.1.2.4 dieser Begründung getroffenen Angaben sinngemäß.

Maßgeblich sind auch hier die herausragende Bedeutung des Möbeleinzelhandelsstandortes für die Versorgungs- bzw. Angebotsstruktur innerhalb von Paderborn wie der Region und die langfristige Sicherung des betreffenden Einzelhandelsstandortes.

Im Zusammenhang der Abwägung der in § 24 Abs. 3 Satz 4 LEPro getroffenen Vorgaben gilt auch hier, dass die unter Punkt 6.1.2.4 dieser Begründung herausgestellten abwägungsrelevanten Belangen des § 1 Abs. 6 BauGB von besonderer Bedeutung sind. In diesem Zusammenhang ist auf die unter Punkt 6.1.2.4 dargelegte Argumentation zu verweisen.

Auch hier gilt, dass die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 nicht ausschließlich einer Berücksichtigung "der Belange der Wirtschaft" (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB), dient, sondern weitergehende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt.

Einer besonderen Betrachtung bedarf es im Folgenden einer Abwägung der beabsichtigten Überschreitung der 5.000 m²-Grenze bei den zentrenrelevanten Sortimenten.

Folgender Zusammenhang ist hier herauszustellen.

Sowohl das Verhältnis zwischen der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente einerseits und nicht-zentrenrelevanter Sortimente andererseits als auch der Umfang, d. h. die Größe beider Sortimentsgruppen an sich ist – unmittelbar – zunächst eine unternehmerische bzw. betriebswirtschaftliche Entscheidung des bzw. der jeweiligen Einzelhändler(s).

Zwangsläufig entfalten diese unmittelbaren unternehmerischen Entscheidungen auf Grund wirtschaftlicher Überlegungen eine Mindest- bzw. Höchstgröße an Verkaufsflächen festzulegen, auch immer eine mittelbare städtebauliche Wirkung.

Diese mittelbaren städtebaulichen – ggf. nachteiligen – Wirkungen sind im Rahmen der städtebaulichen Abwägung den in § 1 Abs. 6 BauGB herausgestellten Belangen gegenüber zu stellen.

Maßgebliche städtebauliche – überwiegend öffentliche – Belange, die im Zusammenhang der Erweiterung des Möbeleinzelhandelsstandortes eine 115. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 rechtfertigen, sind – wie bereits dargelegt – unter Punkt 6.1.2.4 benannt.

An dieser Stelle sollen ergänzend die unternehmerischen, d. h. privaten Belange einer Überschreitung der 5.000 m²-Grenze herausgestellt werden, um ein Verständnis der unternehmerischen Entscheidungen zu entwickeln.

Die nachfolgenden Angaben begründen die Notwendigkeit der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 aus unternehmerischer Sicht.

In diesem Zusammenhang ist auf § 1 Abs. 7 BauGB hinzuweisen, danach "(sind) bei der Aufstellung der Bauleitpläne (...) die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

A)

Der Möbeleinzelhandel unterliegt im gesamten Bundesgebiet gegenwärtig einem erhöhten Wettbewerbsdruck sowie einem zunehmenden Konzentrationsprozess.

Dieser sich verstärkende Trend zur Konzentration im Möbeleinzelhandel ist seit Jahren festzustellen. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklungen künftig noch weiter beschleunigen. Auf absehbare Zeit wird sich dieser Trend nicht umkehren.

Herausragende Beispiele dieser Entwicklung ist das Wachstum der Unternehmen IKEA, Höffner/Krieger und XXXLutz.

Die "TOP 20"-Einrichtungsunternehmen – zu diesen gehört auch die Finke-Unternehmensgruppe – verzeichnen mittlerweile mehr als 50 % (14,95 Mrd. €) des Gesamtumsatzes (29,75 Mrd. €) im Möbelhandel.

Diese Entwicklung zu Gunsten filialisierender Möbelhändler, die zudem über unterschiedliche Vertriebslinien verfügen, folgt dabei dem Druck des Kunden. Dieser formuliert unterschiedliche Konsumentenbedürfnisse und gibt dem Geschäftsmodell Recht, das an einem Standort unterschiedliche Vertriebslinien auf individuelle Art und Weise bündelt. Abgefragt und zukunftsfähig ist dabei eine Marketingstrategie, die ein attraktives Marketing- und Sortimentsmix anbietet und ein straffes Controlling fährt.

B)

Die Konsumentenbedürfnisse und -forderungen beim Kauf von Möbeln und Einrichtungsgegenständen haben sich in den zurückliegenden Jahren deutlich verändert.

Konsumenten suchen heute beim Möbelkauf mehr denn je Emotionen, Abwechslung, Preiswürdigkeit und Individualität.

"Einerseits will man sich etwas gönnen, sich verwöhnen und sich jeden Tag neu inszenieren. Daher haben sich die Ansprüche der Verbraucher nicht nur an Qualität und Preis der Produkte, sondern auch in besonderem Maße an die Warenpräsentation grundlegend geändert. Nichts scheint mehr ohne Lifestyle zu gehen.

Zum Lifestyle gehört aber auch die Anwendungsorientierung, die Orientierung an Lebens- und Themenwelten, bei welchen sich die Sortimente vermischen. Möbel und Einrichtungsgegenstände müssen daher möglichst abwechslungsreich inszeniert werden.

Für solche Inszenierungen jedoch brauchen Verbraucher Orientierung. Diese Orientierung kann und muss der Möbeleinzelhandel und zwar in Form unterschiedlicher Vertriebslinien oder Einrichtungshäuser bieten. Dieser Grundsatz gilt über alle Preislagen hinweg.

Andererseits sind jedoch der Grad der Wareninszenierung, das Verhältnis von Preis- und Wertorientierung und das Preisniveau insgesamt hingegen beim Kunden zum Teil deutlich unterschiedlich. Neben der bereits erwähnten qualitätsorientierten Wareninszenierung muss der Möbeleinzelhandel parallel auch Vertriebslinien anbieten, in den eher die Preiswürdigkeit der Ware oder modische, farbige, junge Einrichtungstrends im Mittelpunkt stehen.

Dementsprechend fordert der Konsument mittlerweile Angebotsalternativen in Form unterschiedlicher Vertriebslinien vom Möbeleinzelhandel, in denen er seine Bedürfnisse nach Wohnwelten, Produktvielfalt, preislichem Spielraum, Convenience und Beratung befriedigt sieht.

Der großflächige Möbeleinzelhandel hat auf diese komplexen Konsumentenforderungen zwischenzeitlich in Form von sogenannten Möbelkompetenzzentren geantwortet." (aus: Anschreiben der Finke- Unternehmensgruppe vom 13.01.2011 zum Erweiterungsvorhaben am Stammsitz in Paderborn)

C)

Auf sich verändernde Konsumentenbedürfnisse reagiert der Möbeleinzelhandel mit Möbelkompetenzzentren.

Wegweisendes Neuland im Bereich sogenannter Möbelkompetenzzentren beschritt die IKEA-Unternehmensgruppe in Deutschland.

Diese Möbelkompetenzzentren wurden von dem Unternehmen in Ergänzung bestehender Einrichtungshäuser realisiert.

Es handelt sich bei den Angeboten um Ergänzungen der bestehenden Vertriebslinien, bei denen Möbel und Einrichtungsgegenstände vom Hochpreisniveau bis hin zu Mitnahmemöbeln im Preiseinstiegssegment an einem räumlich zusammenhängenden Standort angeboten werden. Das Angebot umfasst sowohl Möbel als auch Einrichtungsgegenstände.

"Auch konventionelle, großflächige Möbeleinzelhändler haben mittlerweile die Notwendigkeit erkannt, an einem Standort möglichst verschiedene Vertriebslinien und Angebotsformen räumlich zusammenzufassen, um dadurch heterogene Konsumentenwünsche ganzheitlich und aus einer Hand erfüllen zu können.

Beispielhaft sei hier die Unternehmensgruppe XXXLutz mit Möbelkompetenzzentren in Regensburg, Nürnberg oder München-Aschheim bzw. Höffner/Krieger mit ihren Kompetenzzentren in München-Freiham oder Dresden-Elbe-Park genannt.

Am XXXLutz-Standort in Regensburg werden beispielsweise auf ca. 40.000 m² Verkaufsfläche im konventionellen Einrichtungshaus Möbel und Einrichtungsgegenstände beratend und serviceorientiert angeboten. Mömax, die junge, trendige und lifestyleorientierte Vertriebslinie von XXXLutz, agiert auf weiteren ca. 8.000 m² Verkaufsflächen in direkter Nachbarschaft zum Einrichtungshaus.

Neben einem IKEA-Haus wird das Regensburger Möbelkompetenzzentrum von einigen großflächigen Baumärkten, Möbeldiscountern, Küchen- und Textilfachmärkten aus Konsumentensicht abgerundet.

Im relevanten Marktgebiet von Regensburg finden somit alle Verbraucher an einer räumlich zusammenhängenden Stelle umfassende Angebote, um letztlich Ihre Bedürfnisse zum Wohnen und Einrichten vollumfänglich befriedigen zu können." (aus: Anschreiben der Finke-Unternehmensgruppe vom 13.01.2011 zum Erweiterungsvorhaben am Stammsitz in Paderborn)

D)

Erhaltung und Stärkung des großflächigen Möbeleinzelhandels
an der Paderborner Straße und nachhaltige Zukunftsgestaltung
der Finke Unternehmensgruppe

"Aus Sicht der Finke-Unternehmensgruppe kann es keine Alternative zur gezielten Entwicklung hin zum Möbelkompetenzzentrum am Stammsitz in Paderborn geben.

Nur durch die Ergänzung der bereits vorhandenen Angebote im Finke Einrichtungshaus in Form von zwei neuen, individuellen Vertriebslinien kann aus Konsumentensicht die Attraktivität der Finke-Unternehmensgruppe in Paderborn nachhaltig gewährleistet werden." (aus: Anschreiben der Finke-Unternehmensgruppe vom 13.01.2011 zum Erweiterungsvorhaben am Stammsitz in Paderborn)

"Die Finke-Unternehmensgruppe wird sich im verschärften Wettbewerbsumfeld dauerhaft nur dann erfolgreich durchsetzen können, wenn aus Kundensicht Ihre Angebote attraktiv sind. Damit sämtliche Kundenbedürfnisse gestillt und somit Umsätze am Stammsitz in Paderborn auch künftig generiert werden können, ist eine gezielte Weiterentwicklung des Marktauftritts (des Möbelanbieters Finke) notwendig.

Der Schritt in die richtige zukunftsorientierte Richtung besteht in diesem Sinne darin, das existierende Einrichtungshauskonzept zu optimieren und zur Angebotsabrundung einerseits einen preisorientierten sowie andererseits einen jungen, bunten und trendigen Fachmarkt mit allen Möbeln und Einrichtungsgegenständen an der Paderborner Straße 97 zu errichten.

Nur mit diesem dreigeteilten Vertriebslinienkonzept am Finke-Stammsitz können die Steigerungspotentiale bei Umsatz und Marktanteil erwirtschaftet werden. Dadurch wird es (für die Unternehmensgruppe Finke) möglich, wesentliche Potentiale zur Kostensenkung zu schöpfen. Kostensenkungspotentiale können ... dabei insbesondere im verwaltenden, administrativen Bereich, in der Warenlogistik sowie im Bereich Werbung und Marketing erzielt werden." (aus: Anschreiben der Finke-Unternehmensgruppe vom 13.01.2011 zum Erweiterungsvorhaben am Stammsitz in Paderborn)

Mit Blick auf die vorstehend dargelegten unternehmerischen bzw. betriebswirtschaftlichen Beweggründe besteht im Rahmen der beabsichtigten 115. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 im Grundsatz kein Widerspruch zu den öffentlichen bzw. städtebaulichen Zielvorstellungen und Belangen der Stadt Paderborn.

Diese städtebaulichen Belange sind insbesondere unter Punkt 6.1.2.4 herausgestellt, daher genügt an dieser Stelle der entsprechende Verweis.

Ein weitergehender, die detaillierten Planinhalte betreffender Abgleich und Interessenausgleich privater und öffentlicher Belange bleibt der konkreten Ausgestaltung im Rahmen der vorbereitenden bzw. verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Das Bauleitplanverfahren sieht in diesem Zusammenhang gemäß der §§ 3 und 4 BauGB eine intensive Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und einen sich daraus ergebenden politischen Abwägungsprozess vor.

Das Vorhaben hat für die Stadt Paderborn eine herausragende Bedeutung. Daher ist eine Überschreitung der Verkaufsflächengrenze von 5.000 m² für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente unter der Voraussetzung der gutachterlich nachgewiesenen Standortverträglichkeit vertretbar.

Gemäß Gutachten (vgl. Junker und Kruse (Bearb.): Raumordnerische und Städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn; Dortmund, 2010) ist die Standortverträglichkeit des Vorhabens gegeben.

Detaillierte Angaben dazu sind vorstehend getroffen.

Weiterhin ist auf das betreffende Standortgutachten zum Erweiterungsvorhaben zu verweisen.

Die 5.000 m²-Grenze des § 24a Abs. 3 Satz 4 stellt eine Hürde dar, die jedoch nach den oben dargelegten Aussagen nunmehr als Grundsatz zu werten ist.

Das Überschreiten der betreffenden Grenze unterliegt – unter Berücksichtigung städtebaulicher Ziele und Belange – somit dem Wege der Abwägung.

Vor dem Hintergrund der vorstehend dargelegten Argumentation sieht die Stadt Paderborn im Zusammenhang der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 nicht die Notwendigkeit, die 5.000 m²-Verkaufsflächengrenze für zentrenrelevante Sortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 285 an dieser Stelle als Obergrenze zu definieren.

6.2 Belange des Einzelhandelserlasses NRW

Nachfolgend sollen Betrachtungen zur Kompatibilität der Erweiterungsvorhaben am Möbelstandort Finke mit den Vorgaben des Einzelhandelserlasses (Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr – V.4/ VI A 1 – 16.21 und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie – 322/ 323-30.28.17 vom 22.09.2008) dargelegt werden.

Gemäß Ziffer 1.1 bezweckt der Erlass ausschließlich städtebauliche bzw. raumordnerische Ziele; insbesondere soll "die Sicherung einer ausreichenden und ausgewogenen Versorgung mit Gütern aller Bedarfsstufen im Sinne der Daseinsvorsorge" gewährleistet werden.

Im Kern soll der Erlass entsprechend Ziffer 1.2 als Grundlage für die Beurteilung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dienen.

Im Fall der beiden Erweiterungsvorhaben des Möbelanbieters Finke handelt es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der Erlass ist entsprechend Ziffer 1.3 im Rahmen der Bauleitplanung unter Einbeziehung der maßgeblichen Rechtsvorschriften – namentlich § 1 Abs. 6 Nrn. 4, 8a), 9 und 11 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, insbesondere § 11 Abs. 3 BauNVO sowie § 24a LEPro – anzuwenden.

Mit Blick auf die beabsichtigten Erweiterungsvorhaben des Möbelhauses Finke sind Betrachtungen zu § 1 Abs. 6 BauGB und § 24a LEPro vorstehend unter Punkt 6.1 dieser Begründung dargelegt.

Die raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn berücksichtigt die Vorgaben des Einzelhandels-erlasses.

Dem betreffenden Gutachten liegt

- die entsprechend Ziffer 2.4 des Erlasses dargelegte Definition der Verkaufsfläche,
- die im Sinne von Ziffer 2.5 des Erlasses getroffene Bestimmung zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente,¹⁰

und

- das entsprechend Ziffer 2.6 des Erlasses geforderte gemeindliche Einzelhandelskonzept zugrunde.

Weitere Betrachtungen des Einzelhandelserlasses betreffen – entsprechend Ziffer 2.7 – die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Dabei erfasst § 11 Abs. 3 BauNVO jene Einzelhandelsbetriebe, die zum einen den Sachverhalt der Großflächigkeit erfüllen und zum anderen auf Grund ihrer Art, Lage oder ihres Umfangs nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können.

Die in § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO benannten landesplanerischen oder städtebaulichen Auswirkungen werden in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beispielhaft konkretisiert. Nach Ziffer 2.7.1 des Einzelhandelserlasses können auch nicht ausdrücklich aufgeführte Auswirkungen von Bedeutung sein.

6.2.1 Schädliche Umweltwirkungen

Detaillierte Angaben zu den Umweltbelangen erfolgen auf der Ebene der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes wie des Bebauungsplanes Nr. SN 285 im Zuge der Erfassung der Umweltsituation, der Analyse der Umweltwirkungen und der Erarbeitung entsprechender Ansätze zur Vermeidung und Minderung der Umweltfolgen. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zu den jeweiligen Planungen dargelegt.

Generell sind folgende Aussagen von Bedeutung:

Maßgeblich sind hier die unter Punkt 6.1.2.4 dieser Begründung getroffenen Angaben.

Mit der Bündelung bzw. Arrondierung der Erweiterungsvorhaben am Standort des bereits bestehenden Möbelhauses wird im Grundsatz u. a. eine Vermeidung von Verkehrsleistungen eintreten.

Eine Zunahme von Verkehrsleistungen wäre dann zu erwarten, würde die Erweiterungsvorhaben in nicht arrondierten Lagen bzw. an verschiedenen Standorten realisiert werden. Diese Aussage betrifft sowohl die Güterandienung als auch die Kundenverkehre.

In der Abwägung bestehender Varianten bedingt die Vermeidung von Verkehren folglich eine Minimierung der verkehrsbedingten Immissionswirkungen (u. a. Lärm- sowie Abgasbelastung).

Hinsichtlich der Anbindung des Sonderstandortes Einzelhandel an das überörtliche Verkehrsnetz, hier die A 33 wie die B 1 ist auf Grund der Lagebestimmung generell eine weitgehende Schonung wohnbaulich genutzter Standorte vor verkehrsbedingten Emissionen gegeben.

¹⁰ Bei der Festlegung der ortsspezifischen Sortimentslisten berücksichtigt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn die besonderen örtlichen Gegebenheiten.

6.2.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Grundsätzlich verfügt der vorhandene Einzelhandelsstandort an der Paderborner Straße mit Blick auf die gegebene Verkehrsanbindung an ein leistungsfähiges Straßenverkehrsnetz über eine besondere Standortgunst. Für Erweiterungen im Bereich der Möbelbranche sind andere Standorte mit vergleichbarer Verkehrsgunst im Stadtgebiet kaum denkbar.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Bushaltestellen) ist im Bereich der Paderborner Straße gleichfalls gegeben.

Mit der Erweiterung des Standortes um zwei Möbelhäuser sind negative Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur somit im Grundsatz nicht zu erwarten.

Detaillierte Betrachtungen zur verkehrlichen Situation sind im Verkehrsgutachten dargelegt. Unter Punkt 6.1.2.4 dieser Begründung sind darüber hinaus weitere Angaben zur technischen Infrastruktur angegeben.

6.2.3 Auswirkungen auf den Verkehr

In diesem Belang kann auf die vorstehenden Angaben verwiesen werden.

6.2.4 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

In diesem Belang kann auf die unter Punkt 6.1.2.4. dargelegten Angaben verwiesen werden. Wesentliche Aussagen liefert insbesondere das Einzelhandels- bzw. Standortgutachten zur geplanten Erweiterung des Möbeleinzelhandels an der Paderborner Straße.

6.2.5 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

In diesem Belang ist gleichfalls auf das Standortgutachten zur geplanten Erweiterung des Möbeleinzelhandels an der Paderborner Straße zu verweisen.

6.2.6 Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild

Die beabsichtigten Erweiterungen des bestehenden Möbeleinzelhandels umfassen überwiegend Flächen, die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. SN 260 A bereits heute als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel definiert sind.

Die Vorgaben für die Dimensionierung der baulichen Nutzungen umfassen derzeit folgende Parameter.

Festgesetzt wurde eine Grundflächenzahl von 1,0; im Bereich des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes (GE) eine Grundflächenzahl von 0,8.

Festgesetzt wurde im Geltungsbereich des Sondergebietes für den großflächigen Möbeleinzelhandel, wie im Bereich des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes eine Bau-massenzahl von 8,0.

Die zulässigen Gebäudehöhen variieren zwischen max. 17,0 m im Bereich des Sondergebietes und max. 15,0 m im Bereich des angrenzenden Gewerbegebietes.

Die planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A eröffnen für das Plangebiet des nunmehr im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. SN 285 damit bereits heute eine großvolumige gewerbeähnliche bauliche Nutzung.

Der bis dato rechtskräftige Bebauungsplan Nr. SN 260 A definiert darüber hinaus bereits heute Vorgaben zur örtlichen Baugestaltung im Sinne von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW.

Zu den betreffenden Vorgaben zählen: grünplanerische Festsetzungen (Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze, der unverbauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Begrünung der baulichen Anlagen); Vorgaben zur Gestaltung der Stellplätze; Festsetzungen zur Anordnung der Zu- und Abfahrten auf den privaten Grundstücken; zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen; zu den Einfriedungen sowie zu den Werbeanlagen (hinsichtlich Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart).

Der Bebauungsplan Nr. SN 285 definiert vergleichbare Festsetzungen, um eine der Art der baulichen Nutzung entsprechende sowie der Örtlichkeit angemessene Baugestaltung sicherstellen.

6.2.7 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Auch hier gilt der vorstehende Zusammenhang. Bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A ist eine bauliche Nutzung eröffnet. Die im Bebauungsplan Nr. SN 260 A getroffenen Vorhaben, insbesondere die Grundflächenzahl, ferner die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bestimmen über die Auswirkungen für den Naturhaushalt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 285 werden sich auf Grund der gegebenen Vorprägung keine wesentlichen Abweichungen von den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. SN 260 A ergeben.

Weitergehende Details sind im Umweltbericht bzw. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. SN 285 dargelegt.

6.2.8 Beurteilung in der Landesplanung und landesplanerisches Anpassungsverfahren

Mit Blick auf die in Ziffer 3 des Einzelhandelserlasses herausgestellten landesplanerischen Belange kann an dieser Stelle auf die unter Punkt 6.1.1 sowie Punkt 6.1.2.1 bis 6.1.2.3 dieser Begründung dargelegten Argumente abgestellt werden.

Insbesondere die entsprechend Ziffer 3.1.3 des Erlasses getroffenen Vorgaben zu den Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (§ 24a Abs. 3 LEPro) sind dort behandelt.

Im Rahmen des "Landesplanerischen Anpassungsverfahrens" nach Ziffer 3.2 des Einzelhandelserlasses ist die Gemeinde verpflichtet folgende Angaben zu treffen.

- A)** Aussagen zur Größe (Geschossfläche/Verkaufsfläche), der Branche und den Sortimenten (Art/Umfang) der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen

Wesentliche Angaben zu den Einzelhandelserweiterungen sind vorstehend dargelegt.

- B)** Angaben zur Zentrenrelevanz der im Plangebiet vorgesehenen Einzelhandelsangebote anhand einer gemeindegebietsspezifischen, durch Ratsbeschluss festgelegten Sortimentsliste

Die betreffenden Betrachtungen sind vorstehend, insbesondere unter Punkt 6.1 dieser Begründung dargelegt.

Weitere Angaben sind in der Raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandels dargelegt. Diesem Gutachten wiederum liegt das vom Rat als Konzept beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrunde.

Das betreffende Einzelhandels- und Zentrenkonzept umfasst eine gemeindespezifische Sortimentsliste.

C) Inhalte eines von der Gemeinde erstellten bzw. regional abgestimmten Einzelhandelskonzeptes

Die betreffenden Betrachtungen sind gleichfalls vorstehend dargelegt. Das vom Rat der Stadt Paderborn als Konzept beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt der Erweiterungsplanung des Möbelhauses zugrunde.

In der Raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandels sind weitere Einzelheiten dargelegt.

D) Angaben zur räumlichen und funktionalen Einordnung der im Plangebiet vorgesehenen Einzelhandelsangebote in die eigene gemeindliche Siedlungs- und Zentrenstruktur

In der Raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandels sind weitere Einzelheiten zur räumlichen und funktionellen Einordnung der im Plangebiet vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen dargelegt.

E) Überprüfung der Regelvermutung gemäß § 24a Abs. 2 Satz 5 bzw. 24a Abs. 3 Satz 2 LEPro

Die Regelvermutung nach § 24a Abs. 2 Satz 5 LEPro findet im vorliegenden Fall der beabsichtigten Erweiterung des Möbeleinzelhandels an der Paderborner Straße keine Anwendung.

Die Regelvermutung nach § 24a Abs. 3 Satz 2 LEPro ist vorstehend unter Punkt 6.1.2.3 sowie im Standortgutachten behandelt.

F) Aussagen zur verkehrlichen Anbindung (einschl. ÖPNV)

Aussagen zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz sind vorstehend – u. a. unter Punkt 6.1.2.4 und 6.2.2 bzw. 6.2.3 – dargelegt.

G) Angaben zu möglichen Auswirkungen der im Plangebiet vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen auf die davon betroffenen Gemeinden, auch in benachbarten Bundesländern und Staaten

In der Raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandels erfolgen detaillierte Betrachtungen zu den Auswirkungen der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen. Zusammenfassend finden sich die Kernaussagen des Standortgutachtens unter Punkt 6 und 6.1.2.1 bis 6.1.2.5 dieser Begründung.

6.3 Überprüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit den Inhalten des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Ostwestfalen Lippe

Entsprechend Punkt 6 der Raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn besteht kein Widerspruch des Erweiterungsvorhabens zu den Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Ostwestfalen-Lippe.

Weitergehende Angaben sind dem betreffenden Standortgutachten sowie Punkt 6.4.10 dieser Begründung zu entnehmen.

6.4 Anregungen und Bedenken zur geplanten Erweiterung des Möbeleinzelhandels

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergingen wesentliche Stellungnahmen zu den einzelhandelsrelevanten Inhalten des Bebauungsplanes Nr. SN 285.

Maßgebliche Stellungnahmen zu den einzelhandelsrelevanten Sachverhalten wurden durch die Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld, Zweigstelle Paderborn (nachfolgend abgekürzt: IHK), den Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V., ferner die Städte Bad Driburg, Brilon, Delbrück, Geseke, Marsberg, Rietberg, Salzkotten und Steinheim sowie die Gemeinde Herzebrock-Clarholz vorgebracht.

Inhaltlich sind in den betreffenden Stellungnahmen hinsichtlich der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Möbeleinzelhandels an der Paderborner Straße vorwiegend Vorbehalte und Bedenken geäußert worden.

Eine umfangreiche und vielseitige Aspekte umfassende Stellungnahme wurde durch die IHK vorgelegt.

Zur Vereinfachung des Abwägungsverfahrens dient der betreffende Abwägungsvorgang zur Stellungnahme der IHK als Grundlage für die Abwägung der weiteren einzelhandelsrelevanten Stellungnahmen – namentlich der Stellungnahmen des Einzelhandelsverbandes OWL sowie der Nachbarkommunen.

6.4.1 Allgemeines

Trotz der grundsätzlich positiven Feststellung der IHK sieht diese dennoch Bedenken auf Grund des Umfangs der geplanten Einzelhandelsnutzungen am betreffenden Standort.

In diesem Zusammenhang ist bei der Abwägung der vorgebrachten Belange folgendes herauszustellen:

Der Möbeleinzelhandel unterliegt im gesamten Bundesgebiet gegenwärtig einem erhöhten Wettbewerbsdruck sowie einem zunehmenden Konzentrationsprozess.

Dieser sich verstärkende Trend zur Konzentration im Möbeleinzelhandel ist seit Jahren festzustellen. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung künftig noch weiter beschleunigen wird. Auf absehbare Zeit wird sich dieser Trend nicht umkehren.

Diese Entwicklung zu Gunsten filialisierender Möbelhändler, die zudem über unterschiedliche Vertriebslinien verfügen, folgt dabei dem Druck des Kunden.

Dieser formuliert unterschiedliche Konsumentenbedürfnisse und gibt dem Geschäftsmodell Recht, das an einem Standort unterschiedliche Vertriebslinien auf individuelle Art und Weise bündelt.

Beim Kauf von Möbeln und Einrichtungsgegenständen haben sich die Konsumentenbedürfnisse und -forderungen in den zurückliegenden Jahren deutlich verändert.

Konsumenten suchen heute beim Möbelkauf mehr denn je Emotionen, Abwechslung, Preiswürdigkeit und Individualität.

Begriffe wie Erlebniseinkauf, Event-Shopping und die inzwischen flächengreifende Verknüpfung des großflächigen Möbeleinzelhandels mit ergänzenden Einrichtungen wie gastronomischen Angeboten sowie Kinderbetreuungseinrichtungen dokumentieren diesen Veränderungsprozess.

Das Einkaufen erlangt zusehends auch einen Unterhaltungswert („Erlebniseinkaufen“) und wird zum Lifestyle.

Für den großflächigen Möbeleinzelhandel bedeutet dieses ein fortwährendes Anpassungserfordernis. Auf die bestehenden unterschiedlichen Einkaufsorientierungen und Lebenswelten der Konsumenten muss der Möbeleinzelhandel heute mit unterschiedlichen Vertriebslinien oder Einrichtungshäusern reagieren.

Die Realisierung von bzw. die Erweiterung bestehender Möbelhäuser zu sogenannten Möbelkompetenzzentren ist somit eine logische Folge dieser Entwicklungstendenzen.

Aus der Sicht der Finke-Unternehmensgruppe ergibt sich die Notwendigkeit sich dem Wettbewerb in der Möbelbranche zu stellen und mit dieser Entwicklung Schritt halten zu müssen. Zur Weiterentwicklung des bestehenden Möbelhauses an der Paderborner Straße zu einem derartigen Möbelkompetenzzentrum bestehen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten keine Alternativen. Die betreffenden Planungsüberlegungen dienen letztlich einer Angebotsabrundung.

Aus verschiedenen städtebaulichen Gründen befürwortet die Stadt Paderborn das Erweiterungsvorhaben der Finke-Unternehmensgruppe.

Zunächst leistet der Standort des Möbeleinzelhandels einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung.

Darüber hinaus unterstützt der betreffende Standort des großflächigen Möbeleinzelhandels die oberzentrale Versorgungsfunktion d. h. den regionalen bzw. überörtlichen Versorgungsauftrag der Stadt Paderborn und trägt damit auch zu einem Imagegewinn des Oberzentrums Paderborn bei.

Die vorstehend benannten städtebaulichen bzw. öffentlichen Belange sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 gesichert werden.

Darüber hinaus ergeben sich mit der Standortsicherung des Möbeleinzelhandels bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 weitere städtebauliche Aspekte.

Vorab ist herauszustellen, dass durchaus ein Wirkungszusammenhang zwischen den unternehmerischen bzw. betriebswirtschaftlichen Belangen (vgl. dazu auch Punkt 6.1.2.5 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. SN 285) einerseits – das BauGB fordert eine Berücksichtigung der Belange der mittelständischen strukturierten Betriebe im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung – sowie volkswirtschaftlich bzw. städtebaulich motivierten Aspekten andererseits besteht.

So umfasst die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft auch städtebauliche Wirkungen. Wesentlich sind:

- die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen (vgl. dazu auch § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB),
- die Sicherung des Gewerbe- und Einkommensteueraufkommens als ökonomische Grundvoraussetzung für die kommunale Handlungsfähigkeit

sowie

- Aspekte der Imagebildung, im Hinblick auf die oberzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Paderborn, insbesondere hinsichtlich der Versorgung mit Gütern für den längerfristigen Bedarf.

Bezüglich der weitergehenden städtebaulichen Beweggründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 sind entsprechende Angaben in den nachstehenden Unterpunkten, insbesondere unter Punkt 6.4.4 der vorliegenden Abwägung dargelegt.

6.4.2 Einstufung der beiden Erweiterungsvorhaben als selbständige Einzelvorhaben und Einstufung des genehmigten Möbelhauses als Status Quo

Nach Auffassung der IHK werden die Auswirkungen der Erweiterungen des Möbelstandortes an der Paderborner Straße zu Unrecht als Einzelvorhaben bewertet.

In diesem Zusammenhang ist bei der Abwägung der vorgebrachten Belange folgendes herauszustellen:

A)

Unter Punkt 6.0 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 ist dargelegt, dass die beabsichtigten beiden Vorhaben – d. h. „die beiden Möbelsegmente (bzw. Vertriebslinien) im rechtlichen Sinne als Einzelvorhaben zu werten sind und daher bei der Analyse der versorgungsrelevanten und städtebaulichen Auswirkungen separat zu betrachten waren“.

Für die Beurteilung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Einzelhandelsvorhaben sind die Vorgaben des § 24a LEPro (Landesentwicklungsprogramm) als Grundsatz gewertet und in die Abwägung eingestellt worden.

Auf die betreffenden Textstellen der Begründung, insbesondere Punkt 6.1 wird verwiesen.

Die nachfolgenden Abwägungen erfolgen immer auch mit Bezugnahme zu den Vorgaben des § 24a des Landesentwicklungsprogramms – LEPro, daher sollen zunächst die betreffenden Vorgaben des LEPro herausgestellt werden.

a)

Eine entsprechende Einzelhandelsnutzung kann gemäß § 24a Abs. 3 Satz 1 LEPro außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, nicht jedoch mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche beträgt.

b)

Entsprechend § 24a Abs. 3 Satz 2 LEPro kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass durch die Realisierung einer Einzelhandelsnutzung keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgung im Sinne von § 24a Abs. 1 Satz 3 LEPro vorliegt, wenn der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet nicht übersteigt.

c)

Entsprechend § 24a Abs. 3 Satz 3 LEPro "(sind) Standorte von zwei oder mehr Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und insgesamt 50.000 m² Verkaufsfläche (...) in den Regionalplänen als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) mit Zweckbestimmung darzustellen".

d)

Entsprechend § 24a Abs. 3 Satz 4 LEPro darf bei Standorten im Sinne des § 24a Abs. 3 Satz 3 LEPro "die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente (...) für alle Vorhaben zusammen nicht mehr als 5.000 m² betragen".

Eine städtebauliche Bewertung der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms NRW erfolgte bereits in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 unter Punkt 6.1.2.2 bis 6.1.2.5.

B)

Als Maßstab bei der Beurteilung der absatzwirtschaftlichen, der versorgungsstrukturellen sowie der städtebaulichen Auswirkungen ist eine zunächst separate bzw. isolierte Betrachtung der jeweiligen Einzelhandelsvorhaben zugrunde zu legen.

Zwar dienen die beiden Erweiterungsvorhaben der Ergänzung des bestehenden Sonderstandortes im Bereich der Paderborner Straße.

Jedoch handelt es sich bei dem bestehenden Möbelhaus und auch den beabsichtigten beiden Erweiterungen jeweils um eigenständige Betriebe, die einen jeweils überwiegend eigenständigen Auftritt am Markt verfolgen.

Bei der Frage der Selbständigkeit eines Einzelbetriebes hat das Bundesverwaltungsgericht zur Klärung des Sachverhaltes beigetragen.

„Ob es sich um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten. Ein Einzelbetrieb ist nur dann als selbständig anzusehen, wenn er unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann und deshalb als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre.“ (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 14.04 – amtlicher Leitsatz)

Im vorliegenden Planungsfall des Möbelkompetenzzentrums an der Paderborner Straße handelt es sich bei dem bestehenden Haupthaus sowie den jeweiligen Erweiterungen um jeweils eigenständige Betriebe.

Weitere Angaben zur rechtlichen Einstufung der jeweiligen Möbelhäuser sind unter Punkt 6.4.3 dieser Begründung getroffen.

C)

Im vorliegenden Fall wurde bei der Analyse der städtebaulichen Auswirkungen der genehmigte Bestand des vorhandenen Möbelhauses nicht berücksichtigt.

Grundsätzlich spricht folgender Zusammenhang für den Verzicht auf Einbeziehung des genehmigten Bestandes.

Die Ansiedlung neuer Märkte wäre im Bereich vorhandener größerer Fachmarkttagglomerationen (mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten) faktisch ausgeschlossen, da das Kontingent von 5.000 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente zumeist schon durch die vorhandenen Betriebe ausgeschöpft ist.

Damit wäre an Standorten mit vorhandenen sowie planungsrechtlich zulässigen großflächigen Einzelhandelsnutzungen folglich ein planungsrechtlich bedenkliches „Windhundrennen“ ausgelöst.

Bereits dieser Zusammenhang begründet die generell maßgebliche, wie auch im vorliegenden Fall vollzogene einzelbetriebliche Betrachtung der städtebaulichen Auswirkungen einer jeweils geplanten Einzelhandelsansiedlung bzw. -erweiterung.

Aus wirtschaftlicher Sicht des Einzelhandels ist die Neuansiedlung eines Betriebs mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten bei Ausschluss jeglicher zentren- und nahversorgungsrelevanter Hauptsortimente zweifelhaft bzw. abwegig.

Eine derartige Beschränkung hätte demnach einen Entwicklungsstopp am maßgeblichen Standort zur Folge und würde damit einen unverhältnismäßigen Regelungsinhalt darstellen.

Im vorliegenden Planungsfall ergibt sich daraus das Erfordernis, das vorhandene, d. h. das genehmigte Möbelhaus der Finke-Unternehmensgruppe nicht in die Verträglichkeitsanalyse mit einzubeziehen, sondern die Untersuchung auf die geplanten beiden Erweiterungen abzustellen.

Zum einen wird die Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten (Rand-)Sortimente in der Summe beider Einzelvorhaben die maßgebliche Obergrenze von 5.000 m² auch bei einer kumulativen Betrachtung beider Erweiterungsvorhaben nicht überschreiten.

In einer zusammenfassenden bzw. kumulierten Betrachtung beider Einzelvorhaben kommt das Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Möbelstandortes zu dem Ergebnis, dass es – auch bei einem Fortbestand des derzeitigen "PreisRebell-Möbelstandortes" im Gewerbegebiet Dören – zwar zu Umsatzumverteilungen in der Branche Möbel im Stadtgebiet von Paderborn kommen kann, diese Umsatzverteilungen jedoch wiederum keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen erwarten lassen.

Gleichfalls sind negative Wirkungen im Zuge der Realisierung der beiden Vorhaben im Bereich der Sonderstandorte der Stadt Paderborn nicht anzunehmen.

In den maßgeblichen Umlandgemeinden der Stadt Paderborn sind bei einer kumulativen Betrachtung der Auswirkungen beider Möbelfachmärkte ebenfalls Umsatzumverteilungen an einzelnen Standorten in der Branche Möbel nachweisbar. Dennoch sind versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen im Umland der Stadt Paderborn nicht zu erwarten.

Zum anderen werden beide Einzelbetriebe den Schwellwert von 2.500 m² im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente gleichfalls nicht überschreiten, sondern mit 930 m² je Erweiterung weit unter dem betreffenden Ansatz bleiben.

Die zentrenrelevanten Sortimente werden die 10%-Schwelle des § 24 a Abs. 3 Satz 1 LEPro einhalten.

Beide Betriebe umfassen in der Summe eine Verkaufsfläche von 1.860 m² bei den zentrenrelevanten Verkaufsflächen; sie liegen in der summarischen Betrachtung damit sogar noch unter dem Schwellwert von 2.500 m² je Einzelbetrieb.

Folglich wäre dieser Schwellwert von 2.500 m² selbst dann nicht erreicht, wenn eine kumulative Betrachtung beider Betriebe erfolgen würde.

Für die einzelbetriebliche Betrachtung der jeweiligen Einzelvorhaben spricht ferner folgender Zusammenhang.

Die Anfänge der heutigen Unternehmensgruppe Finke lassen sich auf das Jahr 1959 zurückführen. Am Standort an der Paderborner Straße erfolgten erste Erweiterungen des anfangs vergleichsweise kleinen Möbelhauses bereits Ende der 1960er Jahre.

Eine umfangreiche Erweiterung des Möbelstandortes auf eine Verkaufsfläche von 42.000 m² erfolgte im Jahr 2003. Der Hauptsitz der Verwaltung befindet sich bis heute gleichfalls am Standort der Paderborner Straße; er soll auch zukünftig dem Stammhaus zugeordnet bleiben.

Der aktuell vorhandene Einzelhandelsbestand des Stammhauses bleibt auf Grund der Entwicklungshistorie des Möbelhauses am Standort der Paderborner Straße im Rahmen der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Wirkungsanalyse unberücksichtigt.

Betrachtungen zur Umsatzumverteilung können rückblickend für den Bestand nicht mehr vorgenommen werden.

Der in den Anfängen bereits seit langem vorhandene und fortwährend weiterentwickelte Verkaufsflächen- und Sortimentsbestand wirkt bereits seit Jahrzehnten auf den Handelsbestand in den umliegenden Zentren und zentralen Versorgungsbereichen ein. Die vom Einzelhandelsbestand ausgehenden ökonomischen, d.h. absatzwirtschaftlichen sowie städtebaulichen Wirkungen haben sich in der Einzelhandelslandschaft im Einzugsgebiet daher schon seit langem vollzogen. Es ergäben sich völlig unrealistische sowie überhöhte Umsatzumverteilungsquoten, würde im Rahmen der Wirkungsanalyse die Umsatzumverteilung so berechnet, als würde der gesamte vorhandene Bestand und die Erweiterung neu an den Markt herantreten.

Weitergehende Aspekte, insbesondere die synergetischen Effekte des Gesamtvorhabens sind unter Punkt 6.4.9 der vorliegenden Begründung dargelegt.

6.4.3 Fehlende Einstufbarkeit des Gesamtstandortes als Einkaufszentrum

Aus Sicht der IHK sollte eine Einstufung des Gesamtstandortes als gewachsenes Einkaufszentrum erfolgen.

Als mögliche Anhaltspunkte werden seitens der IHK neben der räumlichen Konzentration auch angeführt, dass die Betriebe aus Sicht des Kunden aufeinander bezogen sind (z. B. die Anordnung um einen großen Parkplatz/Parkpalette, gemeinsame Überdachung der Eingangsbereiche) und/oder durch ein gemeinsames Konzept bzw. durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten (z.B. durch Werbung als „Möbelkompetenzzentrum“).

In diesem Zusammenhang ist bei der Abwägung der vorgebrachten Belange folgendes herauszustellen:

A)

Zwar soll über den bereits heute bestehenden Möbeleinzelhandelsbetrieb – namentlich das Stammhaus der Unternehmensgruppe Finke – hinaus eine Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen im Kernsortiment Möbel am Standort Paderborner Straße erfolgen.

Auch bedingen die betreffenden Erweiterungen der Einzelhandelsnutzungen im Umfang von jeweils maximal 9.330 m² eine gewisse räumliche Konzentration am Standort.

Das Vorliegen eines Einkaufszentrums ist jedoch an das Vorhandensein nachstehend benannter Voraussetzungen gekoppelt.

Gesonderte Angaben zu gewachsenen Einkaufszentren erfolgen unter Punkt 6.4.3 Buchstabe L) dieser Begründung.

B)

„In Übereinstimmung auch mit dem allgemeinen Sprachgebrauch ist ein Einkaufszentrum im Rechtssinne nur dann anzunehmen, wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist in Kombination mit verschiedenen Dienstleistungsbetrieben – vorliegt, die entweder einheitlich geplant ist oder sich doch in anderer Weise als „gewachsen“ darstellt.

Im Regelfall wird es sich um einen einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex handeln.“ (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 – 4 C 16.87 in: Kuschnerus, U.: Der standortgerechte Einzelhandel, RdNr. 125; 1. Auflage, Mai 2007, Bonn)

C)

In der Regel liegt dabei ein größerer Gebäudekomplex vor, der von vornherein als bauliche Einheit vorgesehen und dementsprechend von einem Investor realisiert worden ist.

Für den Gebäudekomplex liegt eine einheitliche Baugenehmigung vor.

Die Inhaber der einzelnen Läden und Dienstleistungsbetriebe sind zumeist nur Mieter der Räumlichkeiten, die von einem Investor einheitlich verwaltet und – in der Regel unter einer bestimmten Sammelbezeichnung – vermarktet werden.

Die einzelnen Nutzungen sind über Passagen erschlossen; diese wiederum verfügen häufig über Aufenthaltsmöglichkeiten und gastronomische Angebote.

D)

Die vorliegenden bzw. beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen stellen sich hingegen andersartig dar, womit das Vorliegen eines Einkaufszentrums nicht erfüllt ist.

Zwar wurde für den Sonderstandort des Einzelhandels an der Paderborner Straße – namentlich für den großflächigen Möbeleinzelhandel – seitens der Finke-Unternehmensgruppe eine Begriffsbestimmung definiert, die den Gesamtstandort betrachtet bzw. umfasst.

So wurde die übergeordnete Begriffsbezeichnung „Möbelkompetenzzentrum“ definiert. Dabei stellt die betreffende Begriffsbestimmung in erster Linie den Qualitätsanspruch der Finke-Unternehmensgruppe bzw. der jeweiligen Möbelvertriebslinien – namentlich deren Kompetenz bzw. Sach- und Fachverstand im Bereich der Kundenberatung – heraus. Der hier verwandte Begriff „...zentrum“ hat jedoch keine planungsrechtliche Dimension und ist gleichfalls nicht gleichzusetzen mit dem Zentrumsbegriff des „Einkaufszentrums“.

E)

Ihrem Wesen nach werden sich die beiden hinzukommenden Möbelhäuser sowohl in ihrer äußeren Erscheinungsform als auch in ihren Vertriebslinien deutlich untereinander und auch vom bestehenden Möbelhaus absetzen.

So werden die beiden hinzukommenden Möbelhäuser – d. h. zum einen die Vertriebslinie „Carré“ sowie zum anderen die Vertriebslinie „Preis Rebell“ – darüber hinaus auch das angestammte Möbelhaus in der Öffentlichkeit als jeweils eigenständige Möbelanbieter wahrgenommen.

Alle drei Möbelhäuser setzen bewusst auf eine eigenständige Unternehmensidentität (Corporate Identity). Dabei resultiert die Corporate Identity der jeweiligen Möbelhäuser aus den sich jeweils unterscheidenden Teilidentitäten.

Maßgeblich sind hier wiederum das Corporate Design (z. B. insbesondere die Architektur der jeweiligen Gebäude, die Farbgestaltung der Gebäuden, das Firmenlogo, ggf. der online-Auftritt) und die Corporate Communication (z. B. der differenzierte Werbeauftritt bzw. die verschiedenartige Öffentlichkeitsarbeit).

Auch die jeweiligen Unterschiede im Bereich des Corporate Behaviour, der Corporate Philosophy, der Corporate Culture sowie der Corporate Language bestimmen über die Gesamtheit der Corporate Identity.

Das Bundesverwaltungsgericht hat bei der Definition der Selbständigkeit eines Einzelbetriebes zur Klärung des Sachverhaltes beigetragen.

„Ob es sich um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten. Für die räumliche Abgrenzung eines Einzelhandelsbetriebs ist auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen.“

Eine Verkaufsstätte kann ein selbständiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO nur sein, wenn sie selbständig, d. h. unabhängig von andere Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Hierfür muss die Verkaufsstätte jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben; sie muss unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.

Ohne Bedeutung ist hingegen, wer rechtlich oder wirtschaftlich jeweils Betreiber ist.“ (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 14.04 – Rd.-Nr. 21)

F)

Folgende Voraussetzungen für das Vorliegen eines Einkaufszentrums sind im vorliegenden Planungsfall – namentlich der Erweiterung des Einzelhandelsstandortes durch zwei weitere Vertriebslinien – nicht erfüllt.

So ist der Gesamtstandort weder einheitlich geplant noch gebaut.

Auch ist der beabsichtigte Gesamtkomplex weder von vornherein als bauliche Einheit geplant worden, sondern bereits in der Vergangenheit sukzessive erweitert worden. Die vorliegenden Planungsabsichten stellen damit lediglich einen erneuten Erweiterungsschritt für den entsprechend vorgeprägten Standort dar.

Auf Grund der zurückliegenden Entwicklung des Einzelhandelsstandortes liegt für den Gebäudekomplex ferner keine einheitliche Baugenehmigung vor.

G)

Der Standort des Möbeleinzelhandels ist bereits heute durch entsprechende Einzelhandelsnutzungen sowie Verkaufsflächen bzw. durch planungsrechtlich bereits heute sogar darüber hinaus gehende Verkaufsflächenpotenziale bestimmt.

Dazu folgende Eckdaten:

Das am Standort bestehende Möbelhaus verfügt bereits heute über einen baurechtlich genehmigten Umfang einer Verkaufsfläche im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente von 4.450 m² (im Sinne der seinerzeit maßgeblichen Verkaufsflächendefinition) bzw. von 6.063 m² (im Sinne der Verkaufsflächendefinition entsprechend der aktuellen Rechtsprechung) bzw. 7.068 m² (im Sinne der nunmehr im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten zentrenrelevanten Sortimente sowie der aktuellen Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition).

Im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente verfügt das vorhandene Möbelhaus bereits heute über einen Verkaufsflächenbestand von etwa 36.150 m².

In der Summe ergibt sich damit heute folglich ein Verkaufsflächenvolumen von ca. 43.250 m² im Bestand.

Die hinzukommenden Nutzungen – zulässig ist eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 18.660 m² – würden somit einen Umfang von etwa 43,1% des bereits vorhandenen tatsächlichen Verkaufsflächengesamtvolumens umfassen.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. SN 285 erfolgte eine Rundung der Verkaufsflächenobergrenzen für den Bereich des bestehenden Möbelhauses (SO₁-Gebiet).

Bei einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von maximal 45.200 m² für den Bereich des SO₁ entfallen 38.000 m² auf die nicht-zentrenrelevanten Verkaufsflächen und 7.200 m² auf die zentrenrelevanten Verkaufsflächen.

Damit bleiben die für den Bereich des SO₁ getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 285 hinter den Spielräumen des derzeit noch für diesen Bereich rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. SN 260 A zurück.

Der Bebauungsplan Nr. SN 260 A definiert für den Standort des zugrunde liegenden, d. h. des bestehenden Möbeleinzelhandels eine Gesamtverkaufsfläche von 49.950 m²; somit besteht im vorliegenden Bebauungsplan Nr. SN 285 ein nicht ausgeschöpftes Verkaufsflächenvolumen von 4.750 m² im Bereich des SO₁.

Mit Blick auf das Gesamtareal wären diese im Geltungsbereich des SO₁ in der Vergangenheit bis dato nicht ausgeschöpften Verkaufsflächenpotenziale den maximal zulässigen Verkaufsflächen im Bereich der Möbelhaus-Erweiterungen – namentlich im SO₂ bzw. des SO₃ – abzuziehen. Damit ergäben sich am Gesamtstandort rechnerisch maximale Erweiterungen im Umfang einer Verkaufsfläche von 13.910 m².

Bei einer Verrechnung zwischen dem zulässigen Verkaufsflächenvolumen des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A (49.950 m²) im Bereich des SO₁ und den sich daraus ergebenden rechnerischen maximal zu erwartenden Zuwächsen bei den Verkaufsflächen im Bereich des SO₂ und des SO₃ umfasst der im Rahmen der beabsichtigten Erweiterungsvorhaben eintretende Zuwachs lediglich einen Umfang von etwa 21,8 %, gemessen am Gesamtstandort.

Nachstehend die zusammenfassende Gegenüberstellung der Verkaufsflächen:

a)

**Festsetzungen des B-Planes Nr. SN 285,
hier max. zulässige Verkaufsflächen (VK) am Gesamtstandort**

→ max. zul. VK im SO₁ + max. zul. VK im SO₂ + max. zul. VK im SO₃ = max. zul. Gesamt-VK:

→	max. zul. 45.200 m ² VK (SO ₁)	→ 70,8 %
+	max. zul. 9.330 m ² VK (SO ₂)	→ 14,6 %
+	<u>max. zul. 9.330 m² VK (SO₃)</u>	→ 14,6 %
=	max. zul. 63.860 m ² Gesamt-VK	→ 100,0 %

b)

**Festsetzungen lt. B-Plan Nr. SN 260 A
und zukünftig zu erwartender bzw. max. zulässiger VK-Zuwachs
am Gesamtstandort (B-Plan Nr. SN 285)**

→ max. zul. Gesamt-VK – max. zul. VK lt. B-Plan Nr. SN 260 A = zukünftig max. zul. VK Zuwachs:

→	max. zul. 63.860 m ² Gesamt-VK	→ 100,0 %
-	<u>max. zul. 49.950 m² VK (lt. B-Plan Nr. SN 260A)</u>	→ 78,2 %
=	max. zul. 13.910 m ² VK (max. möglicher Zuwachs)	→ 21,8 %

Das Ausmaß der hinzukommenden Verkaufsfläche lässt folglich erkennen, dass die Erweiterungen in quantitativer Hinsicht im Vergleich zum bereits heute planungsrechtlich zulässigen Verkaufsflächenvolumen eher einen untergeordneten Umfang darstellen.

H)

Vor dem Hintergrund der zuvor dargestellten Corporate Identity der jeweils eigenständigen Vertriebslinien ist der Umfang an zu errichtender Grund- bzw. Geschossfläche für die jeweils geplanten Möbelhäuser – im Unterschied zum Umfang der maximal zulässigen Verkaufsflächen-Zuwächse von je 9.330 m² – vergleichsweise groß.

So werden auch die beiden hinzukommenden Möbelhäuser über eigenständige Lager- und Logistikeinheiten, über Räume für die Verwaltung sowie Aufenthaltsräume für die Mitarbeiter des Betriebs verfügen. Der Bebauungsplan Nr. SN 285 wird diesem Erfordernis gerecht und definiert für sämtliche Sondergebiete entsprechende Nutzungen als Positiv-Liste.

Alle drei Möbelhäuser werden darüber hinaus über eigene Selbstabholerbereiche verfügen. Des Weiteren optioniert der Bebauungsplan Nr. SN 285 die Möglichkeit, Räume für Schank- und Speisewirtschaften sowie Räume für die Betreuung von Kindern („Kinderland“) einzurichten.

Somit stellen die beiden Erweiterungen des Möbelstandortes rechtlich eigenständige Bauvorhaben dar. In diesem Zusammenhang ist auch das vorhandene Möbelhaus rechtlich als eigenständiger Betrieb zu werten.

Die gemeinschaftliche Nutzung der Stellplätze bzw. des Parkhauses steht diesem Tatbestand nicht entgegen, zumal das Parkhaus auch den Nutzern des Stadions zur Verfügung stehen soll.

I)

Entsprechend Ziffer 1.5.2 der textlichen Festsetzungen der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 ist im Bereich des SO₆ innerhalb der überbaubaren Flächen auch die Anlage von offenen Vordächern als auch die Errichtung von geschlossenen Durchgängen, Passagen, Vorhallen bzw. Foyers möglich.

Die Realisierung einer typischen bzw. tatsächlichen Passage oder bzw. Ladenpassage im Sinne eines überdachten Durchgangs durch einen Gebäudekomplex, um die sich allseits die Ladengeschäfte gruppieren, ist am Einzelhandelsstandort an der Paderborner Straße nicht vorgesehen.

Damit ist eine weitere für das Vorliegen eines Einkaufszentrums maßgebliche Voraussetzung im vorliegenden Planungsfall nicht gegeben.

So verfügen sämtliche drei Möbelhäuser über eigenständige Hauptzugänge mit Ausrichtung zum Parkplatz. Um eine wettergeschützte fußläufige Verbindung zwischen dem Parkhaus und den jeweiligen Möbelhäusern sicherzustellen, ist die Anlage von offenen Vordächern, ggf. auch geschlossenen Durchgängen sowie Vorhallen und Foyers jedoch unabdingbar.

Zur Klarstellung dieses Zusammenhangs wurde die unter Ziffer 1.5.2 des Bebauungsplanes Nr. SN 285 getroffene Festsetzung modifiziert.

Im Geltungsbereich des SO₆ – namentlich dem Parkplatzareal – ist innerhalb der überbaubaren Fläche nunmehr sowohl die Anlage von offenen Vordächern als auch die Errichtung von geschlossenen Durchgängen, Vorhallen bzw. Foyers zulässig. Die Zulässigkeit der vormals benannten Passagen entfällt, um hier eine Klarstellung zu schaffen.

Im Sinne der unter Ziffer 1.1.1 bzw. 1.2.1 des Bebauungsplanes Nr. SN 285 getroffenen Festsetzungen sind im Bereich der Sondergebiete SO₁ bis SO₃ „einzelhandelstypische Nutzungen“ allgemein zulässig.

Ferner gilt im Sinne der unter Ziffer 4.1 getroffenen Festsetzungen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 285 untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, unter Berücksichtigung der gleichfalls definierten Vorgaben zulässig sind.

In diesem Zusammenhang sind bei den jeweiligen Einzelbetrieben des SO₁ bis SO₃ an den Gebäuden gleichfalls entsprechende Vordächer, Durchgänge, Vorhallen und Foyers zulässig, ohne dass eine Benennung im Bebauungsplan erfolgen muss.

J)

Die Unterbringung unterschiedlicher Nutzungseinheiten in verschiedenen Gebäuden – im vorliegenden Fall der drei Möbelhäuser – stünde einer Einordnung des bestehenden bzw. der geplanten Erweiterung des Möbeleinzelhandels als Einkaufszentrum nicht zwingend entgegen, da der baurechtliche Gebäudebegriff in diesem Zusammenhang nicht maßgeblich ist. (dazu: Kuschnerus, U.: Der standortgerechte Einzelhandel, RdNr. 128; 1. Auflage, Mai 2007, Bonn)

Für die Einordnung der entsprechenden Nutzungen als Einkaufszentrum bedarf es jedoch folgender Voraussetzungen:

Die Baulichkeiten müssen so einander zugeordnet sein, „dass sie – jedenfalls aus Sicht der Kunden – funktional als eine Einheit erscheinen, etwa indem sie um einen gemeinsam zu nutzenden Freiraum herum angeordnet sind oder in anderer Weise als ein auch nach außen hin abgegrenzter einheitlicher Einkaufsbereich erscheinen“. (Kuschnerus, U.: Der standortgerechte Einzelhandel, RdNr. 128; 1. Auflage, Mai 2007, Bonn)

Zwar befinden sich das vorhandene Möbelhaus wie auch die geplanten Möbelhäuser auf einem im Eigentum der Finke-Unternehmensgruppe befindlichen Grundstück; somit stehen die betreffenden Nutzungen in einem räumlichen Zusammenhang.

Jedoch besteht zwischen den einzelnen Gebäuden, d. h. Betrieben eine klar erkennbare Trennung.

In betrieblicher sowie rechtlicher Sicht bleiben die beiden Möbelhaus-Erweiterungen Einzelbetriebe.

K)

Die Tatsache, dass der Möbeleinzelhandelsstandort über einen gemeinsam genutzten Parkplatz und ein gemeinschaftlich genutztes Parkhaus – welches im Übrigen zum Teil auch den Stadionbesuchern dienen soll – verfügen wird, ist in diesem Zusammenhang nicht relevant.

Das Festhalten am bereits vorhandenen Parkplatz wie auch die Realisierung eines gemeinsam genutzten Parkhauses ist neben betrieblichen Überlegungen auch städtebaulichen Überlegungen geschuldet. So soll am Standort ein flächenschonendes und damit städtebaulich hochwertiges Parkraumkonzept bzw. -management – namentlich die Stapelung der Stellplatznutzungen in einem Parkhaus – umgesetzt werden.

Die Zuordnung der jeweils erforderlichen Stellplatzflächen zu den jeweils einzelnen Möbelhäusern wäre in Form jeweils einzelner bzw. separierter Teilparkhäuser ökonomisch kaum zu vertreten.

Die Realisierung des Stellplatzbedarfs im Rahmen gleichermaßen zugeordneter ebenerdiger Stellplätze hätte eine umfangreiche Flächeninanspruchnahme bzw. Bodenversiegelungen für die betreffenden Stellplätze zur Folge; dieses ist weder städtebaulich noch aus Sicht der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft erwünscht.

L)

Der Einschätzung der IHK, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein gewachsenes Einkaufszentrum handelt, ist zu widersprechen.

Zwar „(müssen) Einkaufszentren (...) ... nicht notwendigerweise von vornherein als solche geplant sein. Sie können auch mehr oder weniger gewachsen sein, indem sich in einem bestimmten räumlich abgrenzten Bereich nach und nach verschiedene Einzelhandelsnutzungen ansiedeln, ...“. (Kuschnerus, U.: Der standortgerechte Einzelhandel, RdNr. 129; 1. Auflage, Mai 2007, Bonn)

Grundsätzlich gilt aber auch hier, dass die verschiedenen Einzelhandelsnutzungen jedoch als Einheit auftreten (dazu auch: BVerG, Urteil vom 27.04.1990 – 4 C 16.87).

Konkret wird es in der Rechtsprechung als nicht ausreichend eingestuft, wenn sich mehrere Einzelhandelsbetriebe eines Quartiers „lediglich eine schlagwortartige Sammelbezeichnung geben, unter der – sie zumindest aus bestimmten Anlässen – gemeinsam werbend auftreten, im Übrigen aber ohne weiteres als selbständige und auch eigenverantwortlich handelnde Unternehmen identifizierbar sind“, um als Einkaufszentrum betrachtet zu werden. (Kuschnerus, U.: Der standortgerechte Einzelhandel, RdNr. 129; 1. Auflage, Mai 2007, Bonn)

Im vorliegenden Fall der Erweiterung des Möbelstandortes firmieren die einzelnen Möbelhäuser zwar unter der Unternehmensgruppe Finke; jedoch soll jederzeit ein Herauslösen der einzelnen Vertriebslinien aus dem Gesamtkonzern gegeben sein.

Auch dieser Ansatz widerspräche den Grundzügen eines Einkaufszentrums.

Bereits heute verfügt die Finke-Unternehmensgruppe in Paderborn über zwei Möbelhäuser, namentlich das Stamm- bzw. Haupthaus im Bereich der Paderborner Straße und den Preis-Rebell am Standort Dören. Beide Möbelhäuser sind als eigenständige Betriebe im planungsrechtlichen Sinne einzustufen, obwohl in beiden Fällen eine betriebswirtschaftliche Zuordnung zur Unternehmensgruppe gegeben ist.

Die betreffende heute gegebene Ausgangslage ist auf Grund der räumlichen Trennung, insbesondere aber auf Grund der maßgeblichen betrieblichen Trennung beider Betriebe planungsrechtlich gleichsam nicht als Einkaufszentrum einzustufen.

M)

Wie bereits vorstehend inhaltlich ausgeführt, ist mit Blick auf den vorliegenden Planungsfall festzuhalten, dass auch das Entstehen eines Einkaufszentrums nicht zu befürchten steht. Diese Entstehung kann „in der Regel nur dann bejaht werden, wenn die aus Sicht der Kunden anzunehmende Kooperation und einheitliche Konzeption sich auch in bestimmten baulichen Zusammenfassungen der bislang selbständigen Einzelhandelsnutzungen manifestiert, etwa durch Schaffung einer gemeinsamen Zugangs- und Aufenthaltspassage für die Kunden bzw. sonstigen die Verbundenheit des Betriebe dokumentierenden baulichen Merkmalen.“ (Kuschnerus, U.: Der standortgerechte Einzelhandel, RdNr. 136; 1. Auflage, Mai 2007, Bonn)

Zusammenfassend ist im anstehenden Planungsfall das Vorliegen eines Einkaufszentrums zu verneinen und auch durch den zukünftigen Bebauungsplan Nr. SN 285 planungsrechtlich ausgeschlossen.

6.4.4 Überschreitung der 10%-Schwelle – d. h. der Schwelle von 5.000 m² – nicht von Relevanz

Aus Sicht der IHK ergäbe sich im Rahmen einer ganzheitlichen Betrachtungsweise eine Verkaufsfläche von 63.500 m² sowie ein Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten von ca. 8.950 m². Das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten übersteigt somit in der Gesamtbetrachtung des Einzelhandelsstandortes deutlich die 10%-Schwelle.

Bei Unterstellung einer Agglomeration gemäß §24a LEPro würde die 5.000 m²-Schwelle überschritten. Die IHK sieht die Bebauungsplanbegründung zur Interpretation dieser Norm bislang als nicht ausreichend an.

Einerseits kann die IHK dem Gutachten insofern folgen, dass eine bereits bestehende Überschreitung der 10%-Schwelle mit Versorgung zentrenrelevanten Sortiments außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht dazu führen sollte, dass neu hinzukommenden Vorhaben die Möglichkeit verwehrt wird, weiteres zentrenrelevantes Sortiment anzubieten.

Andererseits sieht die IHK den Aspekt, dass es sich um ein „Möbelkompetenzzentrum“ eines Betreibers handelt. Hier sollten aus unserer Sicht mögliche Kompromisse in der Regelung gefunden werden.

In diesem Zusammenhang ist bei der Abwägung der vorgebrachten Belange folgendes herauszustellen:

A)

Im Sinne von Punkt 6.1.1 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 sind zunächst folgende Ausführungen von Bedeutung.

Die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Paderborner Straße umfasst zwei Sondergebiete, deren Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen.

Auf die weiteren Textstellen von Punkt 6.1.1 dieser Begründung wird hier verwiesen.

B)

Im Sinne der unter Punkt 6.1.2.2 in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 dargestellten Angaben gilt zunächst folgender Zusammenhang.

Gemäß § 24a Abs. 3 Satz 1 LEPro kann eine entsprechende Einzelhandelsnutzung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, nicht jedoch mehr als 2.500 m Verkaufsfläche beträgt.

Im Falle der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen ist für den überwiegenden Teil der geplanten Randsortimente entsprechend der aktuellen Paderborner Sortimentsliste eine Zentrenrelevanz gegeben.

Mit Ausnahme der Sortimente Matratzen, Leuchten und Baumarktsortimente besteht diese Zentrenrelevanz im Bereich GPK/Haushaltswaren, Bettwaren, Haus- und Heimtextilien, sonstige Wohneinrichtungsartikel, Teppiche (Einzelware), Elektrogroßgeräte und Babyartikel. Der Umfang dieser Sortimente wird sich entsprechend der bestehenden Betriebskonzeption bei beiden Einzelvorhaben auf je maximal 930 m² belaufen. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 9.330 m² umfassen die betreffenden Randsortimente somit einen Anteil von maximal 10 % an der Verkaufsfläche.

Die Randsortimente der geplanten Einzelhandelsnutzungen bzw. Vertriebslinien überschreiten die Grenze von 2.500 m² weder im Falle einer einzelbetrieblichen Betrachtung noch in der Summe.

C)

Im Sinne der unter Punkt 6.1.2.5 in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 dargestellten Angaben gilt weiterhin folgender Zusammenhang.

Entsprechend § 24a Abs. 3 Satz 4 LEPro darf bei Standorten im Sinne des § 24a Abs. 3 Satz 3 LEPro "die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente (...) für alle Vorhaben zusammen nicht mehr als 5.000 m² betragen".

Der Standort des bestehenden Möbelhauses Finke verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von 7.068 m²¹¹ im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des SO₁ eine Verkaufsfläche von 7.200 m² fest.

Im Rahmen der Erweiterung des Möbelstandortes durch zwei Fachmärkte sollen jeweils bis maximal 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche beider Einzelmärkte – somit jeweils etwa 930 m², in der Summe folglich 1.860 m² Verkaufsfläche – für zentrenrelevante Sortimente bereitgestellt werden.

Zusammenfassend würde der Standort damit eine zulässige Verkaufsfläche von 9.060 m² im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente bündeln.

Damit wäre – mit Blick auf die Gesamtfläche der zentrenrelevanten Sortimente – eine vergleichsweise umfangreiche Überschreitung der in § 24a Abs. 3 Satz 4 LEPro getroffenen Vorgaben gegeben.

¹¹ Die angegebene Verkaufsflächengröße von 7.068 m² basiert hinsichtlich der Begriffsbestimmung „Verkaufsfläche“ auf der nunmehr aktuellen Rechtsprechung und weist damit im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. SN 260 A Unterscheidungen auf.

Im Unterschied zum Bebauungsplan Nr. SN 260 A ergeben sich im vorliegenden Planverfahren ferner Modifizierungen bei der Zuordnung der Sortimente. Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn zählen nunmehr auch Teppiche (hier Einzelwaren) zu den zentrenrelevanten Sortimenten. In diesem Zusammenhang ergeben sich im aktuellen Bestand der Verkaufsflächengröße des vorhandenen Möbelhauses Abweichungen zu den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A.

In der Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn (vgl. Junker und Kruse (Bearb.): Raumordnerische und Städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn; Dortmund, 2010) ist in diesem Zusammenhang unter Punkt 4 herausgestellt, dass gegen einen Einbezug des Bestandes bei der Frage nach der Einhaltung der 5.000 m²-Grenze spricht, dass ansonsten bei größeren Fachmarkttagglomerationen jegliche Ansiedlung neuer Märkte im Regelfall faktisch ausgeschlossen wäre.

Bei Zugrundlegen der 5.000 m²-Grenze könnten dann zwar noch Neuansiedlungen von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten erfolgen; diese Betriebe dürften jedoch auf Grund der Restriktion über keine Verkaufsflächen für zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Randsortimente verfügen.

Derartige Entwicklungsperspektiven stellen für die überwiegende Anzahl der in Frage kommenden Betriebe, speziell auch im Möbelbereich, aus (betriebs-)wirtschaftlichen Gründen keine realistische Option dar.

Die betreffenden Vorgaben kämen einem Entwicklungsstopp gleich (vgl. Junker und Kruse (Bearb.): Raumordnerische und Städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn; Dortmund, 2010)

In der Konsequenz wäre ggf. die Standorttreue gerade jener Betriebe gefährdet, die für die höherrangige Versorgungsfunktion eines Oberzentrums – hier der Stadt Paderborn und ihrer Region – herausragende Bedeutung einnehmen.

Ein Abwandern entsprechender Betriebe in Mittel- oder gar in Grundzentren entspräche kaum der generellen planerischen Zielsetzung des LEPro, wie der landes- bzw. raumordnungsplanerischen Gesetzgebung; es käme einem Verlassen des zentralörtlichen landesplanerischen Gliederungsprinzips gleich.

Im konkret vorliegenden Fall der Erweiterung des vorhandenen Möbeleinzelhandelsbetriebs um zwei Möbelfachmärkte zu einem Möbelkompetenzzentrum ergibt sich nach Einschätzung des Standortgutachtens (vgl. Junker und Kruse (Bearb.): Raumordnerische und Städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn; Dortmund, 2010) daraus die Konsequenz "nur die beiden anstehenden neuen Vorhaben einzubeziehen, deren Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente zusammen genommen diese Obergrenze von 5.000 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten".

D)

In den weiteren Betrachtungen zu § 24a Abs. 3 Satz 4 LEPro ist zunächst herauszustellen, dass der unter Punkt 6.1.2.4 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 dargelegte Konzeptbeschluss über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn wichtige Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Paderborn aufzeigt.

Dabei ist hier hervorzuheben, dass die Stadt Paderborn insbesondere die Zielsetzung "Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Paderborn" verfolgt. Die betreffende Zielsetzung unterstreicht die Bedeutung der Stadt Paderborn als Oberzentrum; sie schließt die überörtliche Bedeutung der Stadt Paderborn im Allgemeinen sowie im Besonderen den vorhandenen Standort an der Paderborner Straße im Bereich des Möbeleinzelhandels mit ein.

Es ist anzumerken, dass die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept benannten "Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung" im Sinne des Konzeptbeschlusses des Rates der Stadt Paderborn zum betreffenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept als "sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche ..." definiert sind.

Dabei ist konkret herausgestellt, dass es sich bei den maßgeblichen Nutzungen um "vorhandene Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (zentrenverträgliche Sonderstandorte und Einzelhandelsbetriebe mit überörtlicher Bedeutung)" handelt. Besondere Gewichtung kommt dabei dem Kriterium "überörtliche Bedeutung" zu. Dieser Kontext unterstreicht den regionalen Versorgungsauftrag des bereits vorhandenen Einzelhandels an der Paderborner Straße.

Bei der Abwägung der in § 24a Abs. 3 Satz 4 LEPro getroffenen Vorgaben – diese sind nach der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr als Ziel, sondern als Grundsatz der Raumordnung zu werten (vgl. Punkt 6.1.1 bzw. Punkt 6.4.4 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. SN 285) – gelten die weiteren unter Punkt 6.1.2.4 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 getroffenen Angaben sinngemäß.

Maßgeblich sind auch hier die herausragende Bedeutung des Möbeleinzelhandelsstandortes für die Versorgungs- bzw. Angebotsstruktur innerhalb von Paderborn wie der Region und die langfristige Sicherung des betreffenden Einzelhandelsstandortes.

Insbesondere gilt, dass die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 nicht ausschließlich einer Berücksichtigung "der Belange der Wirtschaft" (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB), dient, sondern weitergehende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt.

Bei einer besonderen Betrachtung bedarf es im Folgenden daher einer Abwägung der beabsichtigten Überschreitung der 5.000 m²-Grenze bei den zentrenrelevanten Sortimenten.

Folgender Zusammenhang ist hier herauszustellen.

Sowohl das Verhältnis zwischen der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente einerseits und nicht-zentrenrelevanter Sortimente andererseits als auch der Umfang, d. h. die Größe beider Sortimentsgruppen an sich ist – unmittelbar – zunächst eine unternehmerische bzw. betriebswirtschaftliche Entscheidung des bzw. der jeweiligen Einzelhändler(s).

Zwangsläufig entfalten diese unmittelbaren unternehmerischen Entscheidungen auf Grund wirtschaftlicher Überlegungen eine Mindest- bzw. Höchstgröße an Verkaufsflächen festzulegen, auch immer eine mittelbare städtebauliche Wirkung.

Diese mittelbaren städtebaulichen – ggf. nachteiligen – Wirkungen sind im Rahmen der städtebaulichen Abwägung den in § 1 Abs. 6 BauGB herausgestellten Belangen gegenüber zu stellen.

Maßgebliche städtebauliche – überwiegend öffentliche – Belange, die im Zusammenhang der Erweiterung des Möbeleinzelhandelsstandortes eine 115. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 rechtfertigen, sind – wie bereits dargelegt – unter Punkt 6.1.2.4 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 benannt.

E)

Im Sinne der unter Punkt 6.1.2.4 in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 dargelegten Angaben gilt folgender Zusammenhang.

Entsprechend § 24a Abs. 3 Satz 3 LEPro "(sind) Standorte von zwei oder mehr Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und insgesamt 50.000 m² Verkaufsfläche (...) in den Regionalplänen als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) mit Zweckbestimmung darzustellen".

Aus dem betreffenden Ziel des § 24a Abs. 3 Satz 3 LEPro – nunmehr Grundsatz der Raumordnung – ergibt sich das Erfordernis die Zweckbestimmung des Standortes im Regionalplan – über die Festlegung als ASB hinaus – eingehender bzw. präziser zu definieren.

Dieses würde das Erfordernis zur Änderung des Regionalplanes umfassen.

Mit der Rückstufung des raumordnungsplanerischen Zieles zum Grundsatz der Raumordnung ist nunmehr eine zwingende Anpassung des Regionalplanes für den Standort des vorliegenden Möbeleinzelhandels - trotz einer Überschreitung der maßgeblichen Verkaufsflächengröße von 50.000 m² - nicht mehr gegeben.

Im Zuge des Planungsprozesses erfolgte mit Schreiben vom 25.03.2011 die landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung Detmold. Gegenstand der Anfrage war zum einen die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn.

Auf Grund der regionalplanerischen Bedeutung des bereits stehenden Möbeleinzelhandels wie der beabsichtigten Erweiterungen waren auch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. SN 285 Gegenstand der landesplanerischen Anfrage.

Im Anschreiben an die Bezirksregierung wurden der Planungsanlass sowie die Hintergründe der Planung, die Inhalte der Verträglichkeitsanalyse, die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorgaben des § 24a LEPro sowie mit den Belangen des Einzelhandelserlasses NRW und auch die Kompatibilität des Vorhabens mit den Inhalten des Regionalen Einzelhandelskonzeptes OWL herausgestellt.

Mit Schreiben vom 23.05.2011 erging seitens der Bezirksregierung Detmold der Bescheid zur betreffenden landesplanerischen Anfrage.

So wurden gegen die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes seitens der Bezirksregierung keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht erhoben.

Die Zustimmung zur geplanten Änderung erging mit dem Hinweis, dass damit keine Entscheidungen über gegebenenfalls noch notwendige, bei der Bezirksregierung nachfolgend zu führende Verfahren getroffen ist.

Der bestehende Möbeleinzelhandel verfügt über eine Verkaufsfläche von über 43.218 m². Dem bestehenden Möbelhaus – d. h. dem SO₁ wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Verkaufsfläche von 45.200 m² eingeräumt.

Die beiden im SO₂ und SO₃ hinzukommenden Einzelhandelsnutzungen werden eine Verkaufsfläche von jeweils maximal 9.330 m² aufweisen. In der Summe wird damit eine Verkaufsflächengröße von maximal 63.860 m² erreicht.

Im Weiteren ist auf die Punkt 6.1.2.4 dieser Begründung zu verweisen.

Generell ist herauszustellen, dass die Erweiterung des bestehenden Möbeleinzelhandels an der Paderborner Straße um zwei Möbelfachmärkte mit den Ergebnissen des von der Gemeinde beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn übereinstimmt.

Die Voraussetzungen des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind somit ebenfalls erfüllt.

Im Rahmen der Gesamtabwägung der vorstehend dargelegten städtebaulichen Ziele und Belange kommt die Stadt Paderborn im Zusammenhang der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 zu der Einschätzung, dass auf eine Anpassung des Regionalplanes im Sinne der in § 24a Abs. 3 Satz 3 LEPro geforderten Darstellung einer Zweckbindung für Einzelhandelsvorhaben mit mehr als 50.000 m² Verkaufsfläche verzichtet werden kann.

Mit Blick auf die geforderte einzelbetriebliche Betrachtung der beiden Erweiterungen des Möbelstandortes an der Paderborner Straße ist weder eine Überschreitung der 10%-Schwelle noch der 2.500 m²-Schwelle gegeben.

Bei der summarischen Betrachtung beider Erweiterungsvorhaben ist darüber hinaus keine Überschreitung der 5.000 m²-Schwelle gegeben.

Erst im Fall einer Einbeziehung des vorhandenen bestandsgeschützten Möbelhauses ergibt sich eine Überschreitung sowohl der 50.000 m²-Schwelle, als auch der 5.000 m²-Schwelle für den Gesamtstandort.

In den vorstehenden Ausführungen wurde mit Bezug auf den nunmehr als Grundsatz zu wertenden Normcharakter des § 24a LEPro dargelegt, dass diese Überschreitung sowohl städtebaulich gefordert als auch städtebaulich verträglich ist.

Bezüglich der städtebaulichen Verträglichkeit der beiden Erweiterungsvorhaben ist über die hier dargelegten Inhalte hinaus auf das Verträglichkeitsgutachten (Stand: November 2010) zu verweisen.

F)

Entsprechend Punkt 6.1.2.5 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 sollen nachfolgend die wirtschaftlichen bzw. unternehmerischen, d. h. privaten Belange einer Notwendigkeit zur Überschreitung der 5.000 m²-Grenze herausgestellt werden, um die unternehmerischen Entscheidungsgründe darzulegen.

Die betreffenden betrieblichen Argumente sind im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB zugleich als „Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur ...“ zu werten.

Die nachfolgenden Angaben begründen die Notwendigkeit zur 115. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 aus Sicht der Wirtschaft.

In diesem Zusammenhang ist auch auf § 1 Abs. 7 BauGB hinzuweisen, danach "(sind) bei der Aufstellung der Bauleitpläne (...) die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Um Wiederholungen auszuschließen, kann hier auf den Punkt 6.1.2.5, Buchstabe A) bis D) verwiesen werden.

Generell ist anzumerken, dass die Realisierung des Vorhabens für die Stadt Paderborn eine herausragende Bedeutung hat. Daher ist – mit Blick auf den Gesamtstandort – eine Überschreitung der Verkaufsflächengrenze von 5.000 m² für die zentrenrelevanten Sortimente vor dem Hintergrund der gutachterlich nachgewiesenen Standortverträglichkeit vertretbar.

Gemäß Gutachten (vgl. Junker und Kruse (Bearb.): Raumordnerische und Städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn; Dortmund, 2010) ist die Standortverträglichkeit des Vorhabens gegeben.

Detaillierte Angaben dazu sind vorstehend getroffen.

Weiterhin ist auf das betreffende Standortgutachten zum Erweiterungsvorhaben zu verweisen.

Unter Punkt 6.4.2 sind im Übrigen bereits Aspekte herausgestellt, die die Anwendbarkeit der 5.000 m²-Regel des § 24 a LEPro generell, wie auch im vorliegenden Planungsfall in Frage stellen.

6.4.5 Abstellen der Bauleitplanung auf die Ziele und Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn

Nach Auffassung der IHK sollten im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn insbesondere mögliche negative Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich weitestgehend vermieden werden.

In diesem Zusammenhang ist bei der Abwägung der vorgebrachten Belange folgendes herauszustellen:

Die Erweiterung des Einzelstandortes für den Möbeleinzelhandel berücksichtigt die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn. Weitergehende Angaben zu den detaillierten Inhalten sind insbesondere unter Punkt 6.4.4 der vorliegenden Begründung getroffen.

**6.4.6 Vermeidung von negativen Auswirkungen
auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Paderborn
(sowie auf die Nachbarkommunen)**

Die Forderung der IHK, dass mögliche negative Auswirkungen der beiden Erweiterungsvorhaben auf den bzw. die zentralen Versorgungsbereich(e) der Stadt Paderborn (aber auch der Nachbarkommunen) vermieden werden sollten, wird aus Sicht der Stadt Paderborn unterstützt.

In diesem Zusammenhang ist bei der Abwägung der vorgebrachten Belange folgendes herauszustellen:

A)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn definiert genau diesen Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. So ergab sich im Zuge des vorliegenden Planverfahrens ein gutachterlicher Prüfbedarf hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit der beiden geplanten Ansiedlungsvorhaben am vorhandenen Standort des Möbeleinzelhandels.

Maßgebliche Inhalte der Verträglichkeitsuntersuchung sind der „Raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung bzw. Erweiterung von zwei Möbelfachmärkten“ (Stand: November 2010) zu entnehmen.

Wesentliche Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens sind in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 unter Punkt 6.0, insbesondere unter Punkt 6.0.2 zusammengefasst.

B)

Am Standort ist die Realisierung der nachstehend benannten Sortimente beabsichtigt.

Mit Blick auf die städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Auswirkungen definiert die Wirkungsanalyse maximal zulässige Verkaufsflächen in den jeweils zulässigen Sortimenten. Die maßgeblichen Werte beziehen sich auf jeweils einen der beiden geplanten Einzelhandelsbetriebe.

Teilbranche	Zulässige Sortimente (gemäß Paderborner Sortimentsliste)	Maximale Verkaufsfläche in qm
Möbel (als nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment)	Möbel Büromöbel Gartenmöbel / Polsterauflagen Küchenmöbel (inkl. Einbaugeräte)	8.000
Leuchten (als nicht-zentrenrelevantes Randsortiment)	Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	300
Matratzen (als nicht-zentrenrelevantes Randsortiment)	Matratzen und Lattenroste	150
Baumarktsortimente (als nicht-zentrenrelevantes Randsortiment)	Bodenbeläge, Teppiche (Rollware) Farben, Lacke Tapeten	340
Zentrenrelevante Randsortimente <i>Im Sinne einer Poolbildung gelten für die einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente folgende Obergrenzen:</i>		930
GPK / Haushaltswaren	Glas, Porzellan, Feinkeramik Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren	250
Bettwaren	Bettwaren	150
Haus- und Heimtextilien	Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen Bettwäsche	200
Teppiche	Teppiche (Einzelware)	200
Sonstige Wohneinrichtungsartikel	Kunstgewerbe / Bilder / Rahmen Wohneinrichtungsbedarf und Dekorationsartikel	250
Elektrogroßgeräte	Elektrogroßgeräte (weiße Ware)	150
Baby- und Kleinkindartikel	Baby- und Kleinkindartikel	100
Zulässige Gesamtverkaufsfläche		9.330

Bei der Bewertung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen wurde eine absatzwirtschaftliche Einordnung der beiden geplanten Einzelvorhaben vorgenommen. Als Bewertungsmaßstab wird – basierend auf der aktuellen Rechtsprechung – in diesem Zusammenhang die Ermittlung der Umsatzumverteilungen in Spannweiten verlangt.

Bei der Berücksichtigung der genannten Spannweiten sind sowohl die Worst Case- als auch die Moderat Case-Szenarien zu erfassen.

Zusammenfassend kommt das Gutachten mit Blick auf die Ansiedlung der beiden Möbel-fachmärkte zu folgender Beurteilung der absatzwirtschaftlichen bzw. städtebaulichen Auswirkungen der beabsichtigten Erweiterung im Bereich der zentrenrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente.

c)

Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten – namentlich den Branchen Glas, Porzellan, Feinkeramik sowie Haushaltswaren, Bettwaren, Haus- und Heimtextilien, Teppiche (hier: Einzelware), sonstige Wohneinrichtungsartikel (hier: Kunstgewerbe, Bilder/Rahmen, Wohneinrichtungsbedarf und Dekoration), ferner Elektrogroßgeräte (weiße Ware) sowie Baby- und Kleinkindartikel – sind die Auswirkungen der jeweiligen Erweiterungsvorhaben, d. h. die Umsatzumverteilungen an allen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet von Paderborn im Vergleich zum Möbelsortiment geringer; die Umsatzverteilungen liegen bei weniger als 10 %.

Versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen sind gemäß der betreffenden Wirkungsanalyse in diesen Sortimenten im Stadtgebiet von Paderborn nicht zu erwarten.

Folgende Auswirkungen ergeben sich im Einzelnen:

In der Stadt Paderborn ergibt sich nach Aussage des Gutachtens in der Branche Glas/Porzellan/Keramik sowie Haushaltswaren eine – in ihrer Größenordnung für sich betrachtet unkritische – Umsatzumverteilung von bis zu 3 % im Hauptgeschäftszentrum.

In den Branchen Bettwaren, Haus- und Heimtextilien ist eine Betroffenheit hingegen nur für den Sonderstandort Frankfurter Weg nachweisbar. Mit maximal 9 % bzw. 5 % bewegen sich die Auswirkungen – auch im Fall der Worst Case-Betrachtung – jedoch in einem noch akzeptablen Bereich.

Eine schädigende Wirkung der Vorhabenrealisierung auf die Sonderstandorte der Stadt Paderborn ist somit insgesamt nicht anzunehmen.

In den betreffenden vorgenannten zentrenrelevanten Randsortimenten ist eine Umsatzumverteilung in den Nachbarkommunen der Stadt Paderborn nicht nachweisbar.

In den Umlandgemeinden der Stadt Paderborn sind versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen somit nicht prognostizierbar, da in den maßgeblichen Kommunen weder zentrale Versorgungsbereiche noch sonstige Standorte von nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffen sind.

Bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist zwischen dem Kernsortiment Möbel und den nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten zu unterscheiden.

D)

In der Branche des nicht-zentrenrelevanten Kernsortiments Möbel [Teilsortimente Möbel, Büromöbel, Gartenmöbel/Polsterauflagen, Küchenmöbel (inkl. Einbaugeräte)] weist das Gutachten den beiden geplanten jeweiligen Einrichtungshäusern eine Verkaufsfläche von jeweils maximal 8.000 m² als standortverträglich zu.

Obwohl im Stadtgebiet von Paderborn durch die Realisierung der betreffenden Vorhaben Umsatzumverteilungen von bis zu 14 % in der Branche Möbel und damit eine Verschärfung der Wettbewerbssituation zu erwarten sind, wird es nach Aussage des Gutachtens in diesem Zusammenhang aber auch zu positiven Wirkungseffekten, wie zu einer Erhöhung der Konkurrenzfähigkeit und zu einer Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Paderborn kommen.

Im Detail liegen die prozentualen Umsatzumverteilungen bei der Betrachtung des Worst-Cases in der Branche Möbel mit 14 % im Bereich des Sonderstandortes Frankfurter Weg an vorderer Stelle, gefolgt von dem Sonderstandort Dören mit 12 % Umsatzumverteilung.

In den zentralen Versorgungsbereichen einschließlich dem Hauptgeschäftszentrum der Stadt Paderborn werden bei der Worst Case-Betrachtung Umsatzumverteilungen von 8 % konstatiert.

Zu den nach § 1 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. § 2 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Paderborn zählen laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn neben dem Hauptgeschäftszentrum ferner

- die Stadtteilzentren Schloß Neuhaus und Elsen,
 - die Grundversorgungszentren im Stadtgebiet
- sowie
- die Nahversorgungszentren im Stadtgebiet.

Im Gutachten zum Erweiterungsvorhaben des Möbelhauses Finke ist herausgestellt, dass über die zentralen Versorgungsbereiche hinaus auch die Verkaufsflächen aller weiteren relevanten Angebotsstandorte flächendeckend erhoben und in die Analyse eingestellt wurden. Somit sind im Gutachten über die zentralen Versorgungsbereiche hinaus auch alle sonstigen relevanten Versorgungsstandorte untersucht worden.

Versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind im Stadtgebiet von Paderborn nach Aussage des Gutachtens nicht zu erwarten.

Im Fall der Sonderstandorte handelt es sich um leistungsfähige Einzelhandelsstandorte mit einer Vielzahl von Anbietern, insofern ist die Betroffenheit der beiden betreffenden Standorte zu relativieren.

Für das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Paderborn ist zu erwarten, dass die benannten Umsatzumverteilungen in der Branche Möbel aufgrund der hier nachrangigen Bedeutung dieser Branche nicht in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen werden.

Außerhalb von Paderborn sind Umsatzverteilungen ausschließlich in der Branche Möbel nachweisbar.

Die höchsten Betroffenheiten bei den Umsatzumverteilungen ergeben sich in der Branche Möbel im Bereich der östlich gelegenen Nachbarkommunen Delbrück und Salzkotten.

Mit maximal 8 % bewegen sich diese Umsatzumverteilungen nach Aussage des Gutachtens im Fall der Worst Case-Betrachtung jedoch grundsätzlich in einer noch vertretbaren Größenordnung.

Insbesondere im Fall der Stadt Delbrück sind die Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der bestehenden sehr hohen Zentralität der betreffenden Kommune zu relativieren.

Bei den weiteren untersuchten Kommunen betragen die Umsatzumverteilungen im Bereich der Branche Möbel maximal 6 %.

E)

Bei den nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten ist eine Betroffenheit nur für den Standort Frankfurter Weg im Bereich der Sortimente Matratzen und Leuchten nachweisbar. Mit maximal 9 % bzw. 8 % bewegen sich die Auswirkungen auch im Fall der Worst Case Betrachtung in einem noch akzeptablen Bereich.

Bei den nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten ist eine Umsatzumverteilung in den Nachbarkommunen der Stadt Paderborn nicht nachweisbar.

In den Umlandgemeinden der Stadt Paderborn sind versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen somit nicht prognostizierbar, da in den maßgeblichen Kommunen weder zentrale Versorgungsbereiche von nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffen sind noch in den sonstigen Lagen dieser Kommunen kritische Werte erreicht werden.

F)

Die bescheinigte Verträglichkeit der beiden Erweiterungsvorhaben gilt einerseits für die Kommunen im Untersuchungsraum, andererseits auf Grund gegebener Analogieschlüsse auch für die Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes.

Betrachtete Kommunen im Untersuchungsraum sind Altenbeken, Augustdorf, Bad Driburg, Bad Lippspringe, Büren, Delbrück, Geseke, Hövelhof, Marsberg, Rietberg und Salzkotten.

G)

In einer zusammenfassenden bzw. kumulierten Betrachtung beider Einzelvorhaben kommt das Gutachten schließlich zu dem Ergebnis, dass es – auch bei einem Fortbestand des derzeitigen "Preis-Rebell-Möbelstandortes" im Gewerbegebiet Dören – zwar zu Umsatzverteilungen in der Branche Möbel im Stadtgebiet von Paderborn kommen kann, diese Umsatzverteilungen jedoch wiederum keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen erwarten lassen.

Gleichfalls sind negative Wirkungen im Zuge der Realisierung der beiden Vorhaben im Bereich der Sonderstandorte der Stadt Paderborn nicht anzunehmen.

In den maßgeblichen Umlandgemeinden der Stadt Paderborn sind bei einer kumulativen Betrachtung der Auswirkungen beider Möbelfachmärkte ebenfalls Umsatzverteilungen an einzelnen Standorten in der Branche Möbel nachweisbar. Dennoch sind versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen im Umland der Stadt Paderborn nicht zu erwarten.

Insgesamt ist somit herauszustellen, dass mit dem Umfang der geplanten Erweiterung des Möbeleinzelhandels an der Paderborner Straße keine wesentlichen bzw. gravierenden städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen einhergehen werden.

**6.4.7 Wertung der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms
als Grundsatz der Raumordnung
und Abwägung der landesplanerischen Vorgaben im Aufstellungsverfahren**

Die betreffenden Aspekte sind unter Punkt 6.4.4 der vorliegenden Begründung dargelegt.

**6.4.8 Versorgungsfunktionen des Oberzentrums Paderborn
und überregionale Bedeutung des Vorhabens für die Stadt Paderborn
sowie Abwägung der raumplanerischen Belange**

Die IHK vertrat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die Auffassung, dass der oberzentralen Bedeutung der Stadt Paderborn in der Begründung eine überhöhte Gewichtung zugesprochen wurde und dass im Zuge der Planaufstellung eine dezidierte Abwägung der raumplanerischen Belange (Argumente) erforderlich ist.

In diesem Zusammenhang ist bei der Abwägung der vorgebrachten Belange folgendes herauszustellen:

A)

Herauszustellen ist, dass die Stadt Paderborn im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes insbesondere auch die Zielsetzung "Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Paderborn" verfolgt.

Die betreffende Zielsetzung unterstreicht zunächst die Bedeutung der Stadt Paderborn als Oberzentrum; sie schließt die überörtliche Bedeutung der Stadt Paderborn im Allgemeinen sowie im Besonderen den vorhandenen Standort an der Paderborner Straße im Bereich des Möbeleinzelhandels mit ein.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept benannten "Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung" sind im Sinne des Konzeptbeschlusses des Rates der Stadt Paderborn zum betreffenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept als "sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche ..." definiert.

Dabei ist konkret herausgestellt, dass es sich bei den maßgeblichen Nutzungen um "vorhandene Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (zentrenverträgliche Sonderstandorte und Einzelhandelsbetriebe mit überörtlicher Bedeutung)" handelt.

Besondere Gewichtung kommt dabei dem Kriterium "überörtliche Bedeutung" zu. Dieser Kontext unterstreicht den regionalen Versorgungsauftrag des bereits vorhandenen Einzelhandels.

Die oberzentrale Bedeutung der Stadt Paderborn ist unter Punkt 6.4.4 der vorliegenden Begründung zu den Abwägungsvorschlägen behandelt.

B)

Im Zuge des Planungsprozesses erfolgte mit Schreiben vom 25.03.2011 die landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung Detmold.

Gegenstand der Anfrage war zum einen die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn.

Auf Grund der regionalplanerischen Bedeutung des bereits stehenden Möbeleinzelhandels wie der beabsichtigten Erweiterungen waren zum anderen auch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. SN 285 Gegenstand der landesplanerischen Anfrage.

Im Anschreiben an die Bezirksregierung wurden der Planungsanlass sowie die Hintergründe der Planung, die Inhalte der Verträglichkeitsanalyse, die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorgaben des § 24a LEPro sowie mit den Belangen des Einzelhandelserlasses NRW und auch die Kompatibilität des Vorhabens mit den Inhalten des Regionalen Einzelhandelskonzeptes OWL herausgestellt.

Mit Schreiben vom 23.05.2011 erging seitens der Bezirksregierung Detmold der Bescheid zur betreffenden landesplanerischen Anfrage.

So wurden gegen die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes seitens der Bezirksregierung keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht erhoben.

Die Zustimmung zur geplanten Änderung erging mit dem Hinweis, dass damit keine Entscheidung über gegebenenfalls noch notwendige, bei der Bezirksregierung nachfolgend zu führende Verfahren getroffen ist.

6.4.9 Synergetische Effekte des Möbelkompetenzzentrums erreichen innerhalb des Stadtgebietes von Paderborn kein kritisches Maß

Die IHK stellte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung heraus, dass es unter Berücksichtigung der synergetischen Effekte eines Möbelkompetenzzentrums zu möglichen negativen Effekten für die betroffenen Einzelhändler im Stadtgebiet Paderborn kommen kann, die über ein „unkritisches Maß“ hinauslaufen könnten.

In diesem Zusammenhang ist bei der Abwägung der vorgebrachten Belange folgendes herauszustellen:

A)

In einer zusammenfassenden bzw. kumulierten Betrachtung beider Einzelvorhaben kommt das Verträglichkeitsgutachten unter Punkt 10 zu dem Ergebnis, dass es – auch bei einem Fortbestand des derzeitigen "Preis-Rebell-Möbelstandortes" im Gewerbegebiet Dören – zwar zu Umsatzverteilungen in der Branche Möbel im Stadtgebiet von Paderborn kommen könnte, diese Umsatzverteilungen jedoch keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen erwarten lassen.

Folgende Auswirkungen im Einzelnen:

B)

Am Sonderstandort Frankfurter Weg bzw. Dören würden bei kumulativer Betrachtung der Auswirkungen die prozentualen Umsatzverteilungen bis zu 21 % bzw. bis zu 18 % in der Branche Möbel betragen.

Auf Grund der gegebenen Leitungsfähigkeit der betreffenden Standorte und der vorhandenen Vielzahl von Anbietern ist jedoch die Betroffenheit der beiden Standorte zu relativieren.

Nach Aussage des Verträglichkeitsgutachtens würden sich bei den anderen Sonderstandorten in der Stadt Paderborn in der Branche Möbel auch bei kumulativer Betrachtung keine nachweisbaren Umsatzverteilungen ergeben.

Im Bereich des Hauptgeschäftszentrums der Stadt Paderborn wären bei kumulativer Betrachtung Umsatzumverteilungen in der Branche Möbel von bis zu 13 % zu erwarten.

Auf Grund der nachrangigen Bedeutung der betreffenden Branche im Hauptgeschäftsbereich werden diese Umsatzumverteilungen jedoch nicht in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen.

C)

In der Branche Möbel zeigen sich die höchsten Betroffenheiten bei kumulativer Betrachtung beide Einzelvorhaben in den Nachbarkommunen Delbrück und Salzkotten.

Die Umsatzumverteilungen umfassen im Worst Case maximal 12 bis 13 % in Salzkotten sowie 11 bis 13 % in Delbrück und liegen – auch vor dem Hintergrund der grund- bzw. mittelfunktionalen Funktion dieser Städte sowie der sehr hohen Zentralität im Möbelbereich im Fall der Stadt Delbrück – damit grundsätzlich in einer noch vertretbaren Größenordnung.

In allen anderen Kommunen fallen die Umsatzumverteilungen geringer aus und bewegen sich auch bei kumulativer Betrachtung im einstelligen Prozentbereich.

Im Bereich der Stadt Bad Driburg ergeben sich in der Branche Möbel auch nachweisbare Auswirkungen im Hauptgeschäftszentrum. Diese liegen jedoch mit maximal 5 % bzw. 0,1 Mio. € nur knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze und sind damit als unproblematisch einzustufen.

Für die Städte Delbrück und Rietberg ergeben sich in der Branche Möbel ferner Rückgänge von maximal 0,2 bis 0,3 Zentralitätspunkten.

Da beide Mittelzentren bei der Einzelhandels-Zentralität über hohe Ausgangswerte verfügen – namentlich eine Zentralität von 2,7 im Fall von Delbrück sowie eine Zentralität von 1,9 im Fall von Rietberg aufweisen – ergeben sich Umsatzumverteilungen, die als unproblematisch einzustufen sind.

D)

Außerhalb der Stadt Paderborn ergäben sich bei der Aufsummierung der Umsatzumverteilungen der beiden Möbeleinzelmärkte keine nachweisbaren Umsatzumverteilungen im Bereich der Randsortimente.

E)

„Innerhalb der Stadt Paderborn wären in den Randsortimenten an einzelnen Standorten und sonstigen Lagen maximale Umsatzverteilungen von 10 % bis höchstens ca. 20 % zu erwarten ...“. Da die tatsächlichen Veränderungen jedoch einen Umfang von maximal 0,50 Mio. € je Branche erreichen würden, bewegen sich die monetären Veränderungen in einer relativ geringen Größenordnung.

Bei kumulativer Betrachtung ergeben sich bei den Randsortimenten im Hauptgeschäftsbereich der Stadt Paderborn nachweisbare Umsatzumverteilungen von maximal 6 % in der Branche Glas, Porzellan, Keramik und Haushaltswaren.

Entsprechendes gilt für die Branche Haus- und Heimtextilien mit Umsatzumverteilungen von 7 % bzw. einem knapp über der Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. liegenden monetären Umfang.

F)

Zusammenfassend sind nach Aussage des Gutachtens bei kumulativer Betrachtung der beiden Vorhaben keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen in den Nachbarkommunen der Stadt Paderborn zu erwarten.

Laut Verträglichkeitsgutachten ergeben sich innerhalb der Stadt Paderborn bei kumulativer Betrachtung keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. „Auch eine schädigende Wirkung der Vorhabenrealisierung auf die Sonderstandorte der Stadt Paderborn ist nicht anzunehmen“.

Eine Verschärfung der Wettbewerbssituation ist nach Darstellung des Gutachtens insbesondere an den bestehenden Sonderstandorten (innerhalb der Stadt Paderborn) jedoch zu erwarten.

So wird mit der Erweiterung des Möbelstandortes an der Paderborner Straße einerseits eine weitere Erhöhung der Konkurrenzsituation der Stadt Paderborn eintreten.

Diese wiederum hat andererseits eine Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Paderborn zur Folge.

6.4.10 Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes OWL stehen aus Sicht der IHK im Widerspruch zum Erweiterungsvorhaben

Die IHK stellte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung – mit Bezug zum Regionalen Einzelhandelskonzept OWL, Stand 2003 – die freiwillige Selbstverpflichtung der Oberzentren – so auch der Stadt Paderborn – gegenüber den Mittelzentren bei den Spielräumen in der Branche Möbel heraus.

In diesem Zusammenhang ist bei der Abwägung der vorgebrachten Belange folgendes festzuhalten:

A)

Das betreffende Regionale Einzelhandelskonzept für Ostwestfalen-Lippe stellte bereits 2003 heraus, dass trotz der stagnierenden bzw. rückläufigen Umsätze im Einzelhandel ein deutliches Flächenwachstum und damit ein Rückgang der Flächenproduktivität verbunden war bzw. auch in Zukunft gegeben sein wird (Punkt 5.1 des Regionalen Einzelhandelskonzeptes OWL- REHK OWL 2003).

Für den Bereich der großflächigen Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten stellt das betreffende Regionale Einzelhandelskonzept aber auch heraus, dass „neue Betriebe mit Möbelsortiment kaum noch mit einer Verkaufsfläche von weniger als 20.000 m² geplant (werden). Auch Waren- und Zielgruppenspezialanbieter und Möbelmitnahmemärkte benötigen inzwischen zumeist Verkaufsflächen bis 5.000 m²“ (Punkt 5.2.4 des REHK OWL 2003).

Im REHK OWL 2003 ist herausgestellt, dass in „Folge dieser Entwicklung (...) eine starke Konzentration der Angebote und der Nachfrage auf wenige Standorte (v.a. Bielefeld, Paderborn, Porta Westfalica)“ zu verzeichnen ist. „Einwohner in ländlichen Gebieten in OWL müssen lange Fahrtzeiten in Kauf nehmen, wenn sie Vollsortimentanbieter aufsuchen wollen.“

Das REHK OWL 2003 nimmt damit Bezug zu einer zurückliegend überwiegend bereits erfolgten und vorerst weitgehend abgeschlossenen Entwicklung im Möbeleinzelhandel.

Diese Entwicklung kennzeichnet sich dadurch, dass die vormals bestehende wesentlich flächendeckendere Versorgung mit Möbelanbietern zwischenzeitlich weitgehend aufgelöst wurde. Letztlich fand seitens des Möbeleinzelhandels ein Rückzug aus der Fläche statt. Einerseits erfolgt die Entwicklung demnach zu Gunsten einer Konzentration der vollsortimentierten Möbelhäuser auf die Oberzentren bzw. größeren Mittelzentren. Andererseits ergibt sich bei den verbliebenen Möbelhäusern ein parallel verlaufender Trend – namentlich eine Zunahme der Verkaufsflächen je Einzelbetrieb.

In diesem Zusammenhang stellt das REHK 2003 heraus, dass auch an Standorten außerhalb der Oberzentren bzw. der großen Mittelzentren Investitionsanreize zur Ansiedlung bzw. Bestandsicherung des Möbeleinzelhandels geboten seien.

Auch stellt sich nach Auffassung des REHK die Frage, ob die Realisierung sogenannter „interkommunaler Versorgungsschwerpunkte“ ein probates Mittel darstellen, um in jenen Gemeinden, die über eine nur geringe Verkaufsflächenausstattung in den maßgeblichen Sortimenten verfügen und zudem über eine relativ große Distanz zu attraktiven Anbietern (d. h. im Bereich der Oberzentren bzw. größeren Mittelzentren) gekennzeichnet sind, strukturelle Verbesserungen zu erreichen (Punkt 5.2.4 des REHK 2003).

Mit Blick auf die angeführten Investitionsanreize und strukturfördernden Maßnahmen werden im REHK 2003 jedoch keine weitergehenden bzw. konkretisierenden Lösungsansätze angeboten.

Auf der Ebene jener Kommunen, die eine gute bis überdurchschnittliche Ausstattung im Bereich der überregional agierenden Möbelhäuser besitzen, wird sich die Koordinierung einer derartigen Investitions- bzw. Strukturförderung – verständlicherweise auch aus Sicht der Stadt Paderborn – kaum ansiedeln lassen.

Diese regionale bis überregionale Koordinierungsaufgabe sollte nach Auffassung der Stadt Paderborn folglich von den Interessensvertretungen des Einzelhandels sowie den Bezirksregierungen wahrgenommen werden.

Unter Punkt 6.1 des REHK 2003 ist herausgestellt, dass als wichtigstes Ziel „die Attraktivität und die Vielfalt der Einkaufsmöglichkeiten in der gesamten Region zu erhalten und – wo möglich – Verbesserungen herbeizuführen“ sind.

Diese allgemeingültige Forderung kann aus Sicht der Stadt Paderborn generell unterstützt werden.

Mit Blick auf die überörtlich bedeutsamen Investitionen (bzw. Einzelhandelsvorhaben) stellt das REHK 2003 die Notwendigkeit heraus, von der vorherrschenden kommunalpolitischen Tendenz des „Kirchturmdenkens“ abzuweichen und über den „Tellerrand“ hinauszublicken.

Entscheidende Frage ist nach Einschätzung der REHK 2003 dabei die Frage, „welche Planvorhaben die Interessen von Nachbargemeinden überhaupt berühren. Alle übrigen Vorhaben sind dann ausschließlich eine „innere Angelegenheit“ der planenden Kommune und nicht mit zusätzlicher Einflussnahme von außen zu belasten.“ (Punkt 6.1 des REHK 2003)

Im Verträglichkeitsgutachten des Büros Junker und Kruse ist eine erhebliche Betroffenheit der Nachbarkommunen nicht festgestellt worden.

Es wurde dargelegt, dass in Anbetracht der unkritischen, teilweise sogar unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegenden Umsatzumverteilungen ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten ist.

Weiterhin stellt das REHK 2003 heraus, dass trotz der rechtlichen Vorgaben – beispielsweise des Einzelhandelserlasses – Interpretationsspielräume bestehen.

„Pauschale Regelungen werden regionalen Sondersituationen nicht immer gerecht“ (Punkt 6.1 des REHK 2003).

Die maßgebliche Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Junker und Kruse dient folglich auch der Zielsetzung die hier gegebene „Sondersituation“ – namentlich die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsstandortes um zwei eigenständige Betriebe – abweichend von den Vorgaben pauschaler Regelungen zu beurteilen.

Konkret dient die „raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn“ mit Blick auf die zu betrachtenden Erweiterungsprojekte somit auch der Einzelfallprüfung der hier gegebenen „Sondersituation“.

Das REHK 2003 ist entsprechend Punkt 6.2 als „Instrument zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels“ zu werten.

Dabei ging es im REHK 2003 auch um die „kreative Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes“.

Das REHK 2003 definiert in diesem Zusammenhang zwei Aufgabenbereiche, die im Zuge der Planausstellung einzelhandelsrelevanter Bauleitpläne von Bedeutung sind.

Es liefert unter Punkt 6.2 zum einen die „Kriterien zur Übereinstimmung von Ansiedlungsprojekten des großflächigen Einzelhandels mit der zentralörtlichen Gliederung und somit dem Kongruenzgebot der Raumordnung“.

Zum anderen benennt das REHK 2003 auch die „Standortkriterien für die bestmögliche Integration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in die gewachsenen Versorgungsstrukturen“.

Auch hier bildete der § 24 des LEPro 1989 den rechtlichen Rahmen.

Das REHK stellt in diesem Zusammenhang fest, dass „für Bau- und Möbelmärkte (...) jedoch andere Standortanforderungen (gelten). Hoher Flächenbedarf bei gleichzeitig niedrigen Flächenproduktivitäten machen innenstadtintegrierte Standorte in der Regel betriebswirtschaftlich unrentabel, die hohen Anforderungen an die Kfz-Erreichbarkeit vor allem von Möbelmärkten mit Einzugsgebieten im 30- bis 60-Minuten-Radius lassen aus Betreibersicht lediglich Standorte in direkter Anbindung an das Autobahnnetz oder zumindest an wichtige regionale Verbindungsstraßen attraktiv erscheinen.“

Weiterhin sind die starken Belastungen des Standortumfeldes dieser Betriebe durch den Ziel- und Quellverkehr zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund ist die Einbindung dieser Großbetriebe in die Siedlungsschwerpunkte mit intensiver Wohnnutzung im Umfeld der Zentren oftmals problematisch.“ (Punkt 6.2 des REHK 2003, Seite 142/ 143)

Unter Punkt 6.3.3 stellt das REHK 2003 die Eigendynamik der Entwicklungen im Bereich des Möbeleinzelhandels heraus. So wird festgestellt, dass „(...) der Prozess der Flächenkonzentration bei den Vertriebsformen der Bau-, Garten- und Möbelmärkte noch nicht abgeschlossen (ist).

Neue, großzügig gestaltete Verkaufsraumkonzepte, der Zwang zur Kostensenkung beim Wareneinkauf führen zu reduzierten Umsatzrenditen und somit zu einem kontinuierlichen Größenwachstum bei Vollsortimentsbetrieben des Heimwerker- und Einrichtungsbedarfes.“

Weiterhin sieht das REHK 2003 die Großräumigkeit der Einzugsgebiete im Fall des großflächigen Möbeleinzelhandels als gegeben und damit als unabdingbar bzw. unausweichlich an.

So wird festgestellt, dass „mit dem Größenwachstum der Betriebe (...) eine deutliche Ausweitung der Marktgebiete dieser Großbetriebe einher(geht). Deshalb kommen aus Betreibersicht ausschließlich verkehrsgünstig gelegene Standorte mit direkter Anbindung an Fernstraßen in Frage. Im Fall von Vollsortiments-Möbelhäusern ist die Autobahnnähe ein wichtiger Standortfaktor“ (Punkt 6.3.3 des REHK 2003).

Unter Punkt 6.3.3.1, Unterpunkt „Möbelmärkte und Einrichtungshäuser“ des REHK 2003 ist herausgestellt, dass Wege zur Vereinbarung regional bedeutsamer Möbelstandorte eingeräumt werden sollen, „um auch Ansiedlungsvorhaben von Großbetrieben des Möbeleinzelhandels außerhalb der Oberzentren zu ermöglichen.“

In der vorstehenden Argumentation ergibt sich damit zum einen die Auffassung, dass der Möbeleinzelhandel – abweichend von den oberzentralen Standorten – durchaus auch an anderen Standorten „mit hoher Verkehrszentralität in möglichst zentraler Lage zu den kooperierenden Gemeinden“ entwickelt werden sollte.

Zum anderen kommt in den betreffenden Betrachtungen aber auch die besondere Bedeutung der Oberzentren als eine Art Vorrangstandorte des großflächigen Möbeleinzelhandels zum Ausdruck.

Die nachfolgende Argumentation des REHK 2003 bestätigt diese Funktionszuweisung.

So „(...) wären die Oberzentren Bielefeld und Paderborn (auf Grund ihrer zentralörtlichen Einstufung und ihres Bevölkerungspotenzials) über den bereits heute ausgeprägten Besatz hinaus in der Lage, eine deutliche Ausweitung der Möbelverkaufsflächen auf ansonsten landesplanerisch und städtebaulich geeigneten Standorten zu realisieren.“

In diesem Zusammenhang ist im REHK 2008 die freiwillige Selbstbeschränkung der Oberzentren herausgestellt.

„Um das Ziel möglichst dezentraler Angebotsstrukturen auch im Möbeleinzelhandel zumindest langfristig zu erreichen, werden die Oberzentren aufgefordert, nur noch maßvolle Ausweitungen der Verkaufsflächen im eigenen Gemarkungsgebiet zuzulassen und auf diese Weise den Mittelzentren ein Marktpotenzial für die Erfüllung ihrer Versorgungsfunktionen zu belassen. Entsprechende Festlegungen sollen im Rahmen kommunaler Einzelhandelskonzepte erfolgen.“ (Seite 158 des REHK 2003)

Mit Blick auf die vorliegende raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Möbelmärkten an der Paderborner Straße können die beabsichtigten Erweiterungen auf Grund der nicht erheblichen Auswirkungen noch als „maßvolle Ausweitungen der Verkaufsfläche“ eingestuft werden.

Bei der Aufstellung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn wurde der maßgebliche Sachverhalt einer gemäß REHK 2003 geforderten freiwilligen Selbstbeschränkung im Bereich der Standorte des Möbeleinzelhandels nicht explizit berücksichtigt, zumal das REHK 2003 vordergründig eine informelle Vereinbarung darstellt.

Ergänzend ist vor allem herauszustellen, dass die landesplanerischen Vorgaben des § 24 Abs. 3 LEPro 1989 mit der Novellierung des Landesentwicklungsprogramms modifiziert wurden. Somit sind die Inhalte des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Ostwestfalen-Lippe generell zu relativieren.

B)

Das aktuelle, d. h. in der Entwurfsfassung vorliegende Regionale Einzelhandelskonzept 2008 setzt im Sinne von Punkt 3 auf die Erhaltung und Verbesserung der Attraktivität und Vielfalt der Einkaufsmöglichkeiten in der gesamten Region.

Mit Blick auf die überörtlich bedeutsamen Investitionen (bzw. Einzelhandelsvorhaben) stellt das Regionale Einzelhandelskonzept 2008 erneut die Notwendigkeit heraus, von der vorherrschenden kommunalpolitischen Tendenz des „Kirchturmdenkens“ abzuweichen und über den „Tellerrand“ hinauszublicken.

Grundsätzlich ist herauszustellen, dass auch das Regionale Einzelhandelskonzept 2008 generell lediglich als informelles Planungsinstrument zu werten ist. Es dient der Zielsetzung die Abstimmung zwischen den Kommunen zu vereinfachen.

Die gesetzlich verankerte kommunale Planungshoheit der Städte und Gemeinden wird durch die Inhalte Regionaler Einzelhandelskonzepte nicht angetastet.

Der vorstehende Zusammenhang ist unter Punkt 1.3.2 der Entwurfsfassung des aktuellen Regionalen Einzelhandelskonzeptes explizit herausgestellt.

Über die betreffende Entwurfsfassung des novellierten Regionalen Einzelhandelskonzeptes wurde bis dato kein Beschluss des Rates der Stadt Paderborn getroffen.

Bei der Aufstellung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn konnte das Regionale Einzelhandelskonzept OWL nicht integriert werden.

C)

Grundsätzlich gilt der unter Punkt 6.4.8 dieser Begründung ausgeführte Zusammenhang, dass zur 115. Änderung des Flächennutzungsplanes seitens der Bezirksregierung Detmold keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht erhoben wurden.

Auch wurde weder die Bedeutung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes OWL 2003 noch der Entwurfsfassung von 2008 seitens der Bezirksregierung Detmold herausgestellt.

Damit verbindet sich die Schlussfolgerung, dass getroffene Zielsetzungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes im vorliegenden Planungsverfahren hinter dem ggf. anders gearteten Planungswillen der Gemeinde zurückstehen können bzw. müssen.

D)

Mit Blick auf das insbesondere auch dem Regionalen Einzelhandelskonzept zugrunde liegende interkommunale Abstimmungs- bzw. Rücksichtnahmegebot ist folgendes anzumerken.

Generell unterliegen die Gemeinden einem heute mehr denn je bestehenden und durchaus kritisch zu beurteilenden Wettbewerb untereinander.

Vor dem Hintergrund der erforderlichen Gemeindefinanzierung spiegelt sich dieses Ranking zum einen insbesondere im Werben um Gewerbebetriebe und Neubürger, d. h. bei der Bereitstellung von gewerblich bzw. wohnbaulich nutzbarem Bauland wider.

Dieses Ranking umfasst darüber hinaus zum anderen den Bestand und die Vorhaltung infrastruktureller öffentlicher aber auch privatwirtschaftlicher Einrichtungen.

Dabei ist folgende Tendenz hervorzuheben.

So besitzen kleinere Gemeinden, d. h. Kommunen grund- bis mittelzentraler Zentralitätsstufe in der Regel Wettbewerbsvorteile bei der Bereithaltung gewerblicher und wohnbaulich nutzbarer Flächen.

Kommunen oberzentraler Zentralitätsstufe sind in diesem Vergleich in der Regel benachteiligt. Die Nachteile äußern sich u. a. in den vergleichsweise höheren Einstandskosten bei dem Erwerb von Bauland, den höheren Bereitstellungskosten und den daraus resultierenden höheren Baulandpreisen am Markt.

In diesem Zusammenhang besteht ein deutlicher Wettbewerbsnachteil auf der Seite der größeren Kommunen bzw. Oberzentren.

Er äußert sich in der vergleichsweise expansiven Ausweisung gewerblicher und wohnbaulich nutzbarer Bauflächen bzw. in der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und dem Anwerben von Neubürgern auf der Seite der kleineren Kommunen.

Letztendes ist diese Entwicklung mit Umverteilungseffekten zu Lasten der Oberzentren bzw. größeren Kommunen verbunden.

Bei den Oberzentren ergibt sich eine gegenläufige Tendenz im Bereich der Infrastruktureinrichtungen.

So können im Bereich der Oberzentren sowie der größeren Mittelzentren die oben dargestellten Wettbewerbsnachteile durch den Bedeutungsüberschuss der betreffenden Kommunen bei den vorgehaltenen Infrastruktureinrichtungen kompensiert werden.

Niemand würde die Standortwahl zentraler Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen (z. B. Kreis- und Landesverwaltungen, Gerichte, Hauptsitze von Versicherungs- und Geldinstituten usw.) sowie hochwertiger Infrastruktureinrichtungen des Bildungs- und Kultur- und Gesundheitswesens (Universitäten, Fachhochschulen, Theater, Krankenhäuser und Spezialkliniken usw.) im Bereich der Oberzentren auf Grund ihrer zugeordneten regionalen bis überregionalen Versorgungsfunktionen in Frage stellen.

Zu den regional bis überregional bedeutsamen Infrastruktureinrichtungen zählen im Bereich der Einzelhandelsinfrastruktur neben bestimmten Betriebstypen – wie den Factory-Outlet-Centern – inzwischen auch bestimmte Branchen.

In der Vergangenheit ergab hat sich insbesondere im Bereich des großflächigen Möbeleinzelhandels eine Entwicklung zugunsten einer Konzentration im Bereich der Oberzentren bzw. größeren Mittelzentren ergeben. Diese Tendenz hält weiterhin an.

Dabei ist herauszustellen, dass diese Entwicklung auch im Wirkungszusammenhang von „das Angebot folgt der Nachfrage bzw. den Konsumbedürfnissen“ zu sehen ist.

Somit sind als Auslöser des Konzentrationsprozesses nicht ausschließlich unternehmerische Überlegungen zur Erweiterung bestehender Möbelhäuser und in deren Folge der Wirkungszusammenhang „Nachfrage folgt dem Angebot“ zu benennen.

Weitergehende Aussagen, insbesondere zu den Konsumbedürfnissen der heutigen Gesellschaft sind unter Punkt 6.1.2.5 dieser Begründung dargelegt.

6.4.11 Erhöhung des absatzwirtschaftlichen Drucks in Salzkotten und Delbrück und ergänzende gutachterliche Aussagen

Die IHK führte im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung an, dass sich der absatzwirtschaftliche Druck insbesondere in Salzkotten und Delbrück deutlich erhöhen wird und empfiehlt deshalb, dass eine gesonderte gutachterliche Stellungnahme zu dieser Problematik erstellt werden sollte.

Mit Blick auf die besondere Berücksichtigung der Städte Salzkotten und Delbrück trifft das Büros Junker und Kruse nachfolgende Einschätzung:

„Wie in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse (S. 33) ausgeführt, sind die konkreten Prüfkriterien für die Ansiedlung von Möbel- und Einrichtungshäusern gemäß REHK durch das untersuchte Vorhaben erfüllt. Dies betrifft sowohl die Kriterien in Bezug auf die Zentrenverträglichkeit als auch in Bezug auf die Größendimensionierung des Vorhabens. Die im REHK (S. 158) ebenfalls formulierte Empfehlung „dezentraler Angebotsstrukturen“, die durch „nur noch maßvolle Ausweitungen der Verkaufsflächen in den Oberzentren“ erreicht werden soll, auf die sich die IHK bezieht, weist hingegen einen geringen Konkretisierungsgrad auf. Durch den Nachweis der versorgungsstrukturellen Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen der Wirkungsanalyse kann aus Sicht des Büros Junker und Kruse ausgeschlossen werden, dass diese Kommunen in der Erfüllung ihrer zentralörtlichen Funktion im Möbelbereich beeinträchtigt werden.

Mit Blick auf die von der IHK hervorgehobenen Kommunen Delbrück und Salzkotten ist diesbezüglich ergänzend auszuführen:

Das Mittelzentrum Delbrück weist im Möbelbereich eine in Anbetracht der mittelzentralen Versorgungsfunktion sehr umfangreiche Angebotsausstattung auf, die sich u. a. in einer gesamtstädtischen Zentralität der Branche Möbel von 2,72 widerspiegelt.

Selbst in der absoluten Worst Case-Betrachtung des Gesamtvorhabens, der die Annahme einer einzelhandelsseitigen Nachnutzung des derzeitigen „Preis-Rebell“-Standortes am Standort Dören durch einen neuen Möbelmarkt zugrunde liegt, würde die Zentralität des Mittelzentrums Delbrück maximal um ca. 0,3 Zentralitätspunkte auf dann 2,41 absinken (vgl. auch Verträglichkeitsanalyse, S. 61).

Es würde sich hierbei um einen nach wie vor deutlich überdurchschnittlichen Wert handeln, der keine relevante Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Delbrück im Möbelbereich erkennen lässt. Der Hauptanbieter Möbel Hansel präsentiert sich grundsätzlich wettbewerbsfähig und stellt mit einer Verkaufsfläche von rd. 17.000 m² nach dem Möbelhaus Finke den größten Angebotsstandort im Untersuchungsraum dar.

Für die Kommune Salzkotten ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die Stadt als Grundzentrum eine zentralörtliche Funktionszuweisung hat, die nur eingeschränkt eine Versorgung mit Möbeln beinhaltet. So bezieht sich auch das REHK bei seiner von der IHK zitierten Empfehlung ausschließlich auf Mittelzentren.

Salzkotten weist mit den zwei großflächigen Anbietern Möbelhaus Niggemeyer und Möbel-Mit ein vergleichsweise umfangreiches Angebot im Möbelbereich auf. Bei einer Zentralität von 0,68, die durch die Vorhabenrealisierung um maximal ca. 0,1 Zentralitätspunkte auf 0,59 sinken würde, kann auch für Salzkotten eine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Umgekehrt würde die Zentralität der Stadt Paderborn auch in der absoluten Worst Case-Betrachtung des Gesamtvorhabens, der die Annahme einer einzelhandelsseitigen Nachnutzung des derzeitigen „Preis-Rebell“-Standortes am Standort Dören durch einen neuen Möbelmarkt zugrunde liegt, maximal um ca. 0,3 Zentralitätspunkte von 3,2 auf 3,5 steigen.

Vor diesem Hintergrund vertritt das Büro Junker und Kruse die Auffassung, dass die angestrebte Erweiterung noch als maßvoll - auch im Sinne der REHK-Kriterien - bewertet werden kann.“

6.4.12 Stellungnahmen der Nachbarkommunen

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen des Einzelhandelsverbandes OWL sowie einiger Nachbarkommunen umfassten durchweg ebenfalls Teilaspekte der Stellungnahme der IHK.

In diesem Zusammenhang kann überwiegend auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden.

Aus Richtung der Nachbarkommunen ergaben sich im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung folgende Anregungen.

A)

Stadt Bad Driburg

Die Stadt Bad Driburg stellte heraus, dass eine Berücksichtigung der im Stadtgebiet Bad Driburg ansässigen Betriebe erfolgen sollte.

Im Rahmen der Abwägung der betreffenden Stellungnahmen ist folgender Sachverhalt maßgeblich:

A.1)

Im Rahmen der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn wurden neben der Lage des Vorhabenstandortes und der absatzwirtschaftlichen Relevanz der Vorhaben (siehe Punkt 3 des Gutachtens) auch die absatzwirtschaftlichen Rahmendaten im Untersuchungsraum erfasst.

Entsprechend Karte 3 des Verträglichkeitsgutachtens liegt auch die Stadt Bad Driburg im Untersuchungsraum.

A.2)

Das Verträglichkeitsgutachten trifft zum Einzugsgebiet des Möbelstandortes Finke die Aussage, dass „grundsätzlich (...) davon auszugehen (ist), dass die geplanten Möbelbausteine am Standort Finke stark von dessen überregionaler Ausstrahlungskraft profitieren können und ihrerseits ein weitläufiges Einzugsgebiet erschließen können; ...

Es wird deutlich, dass im Möbeleinzugsbereich das Einzugsgebiet ebenfalls vor allem in nördlicher (u. a. Porta, Zurbrüggen und Ikea in Bielefeld; Beckhoff in Verl) sowie zum Teil auch in westlicher (Zurbrüggen in Oelde, Turflon in Werl, Wiemer in Soest, Hansel in Delbrück) Richtung durch Konkurrenzstandorte begrenzt wird, während die Konkurrenzsituation in den östlich und südlich gelegenen Bereichen weniger stark ausgeprägt ist“ (siehe Punkt 7.1 des Verträglichkeitsgutachtens).

Die Festlegung des Haupteinzugsgebietes der beiden geplanten Märkte erfolgte auf Basis der Analyse zum Einzugsgebiet der Stadt Paderborn, der Untersuchung der regionalen Konkurrenzsituation im Möbelbereich sowie auf Grundlage der Analyse zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes. Die Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes Finke wurde mittels Fahrzeitisochronen definiert.

Im Haupteinzugsgebiet liegen demnach sämtliche Kommunen des Kreises Paderborn; daneben auch die Kommunen Schlangen, Bad Driburg und Marsberg.

Den vorgenannten Kommunen ist laut Verträglichkeitsgutachten eine „hohe Einkaufsorientierung auf Paderborn zu attestieren“.

Bei den ebenfalls im Haupteinzugsgebiet liegenden Kommunen Rietberg, Schloß Holte-Stukenbrock und Augustdorf ist eine sehr gute Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes gegeben.

Das betreffende Haupteinzugsgebiet definiert somit den der Auswirkungsanalyse zugrunde liegenden Untersuchungsraum.

Das Verträglichkeitsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auch ein „relevanter Kunden- und Umsatzanteil von außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes stammt.“

In den betreffenden Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes ist jedoch von einer deutlich stärkeren Streuung potenzieller Auswirkungen auszugehen.

Die Festlegung des beschriebenen Untersuchungsraumes entspricht dem rechtlich geforderten Worst Case-Ansatz. Für die Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes – dem sogenannten Streueinzugsgebiet – sind Analogieschlüsse im Vergleich mit den untersuchten Städten und Gemeinden daher möglich und belastbar.

A.3)

Mit Blick auf das bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Sinne von § 2 Abs. 2 BauGB geforderte Abstimmungsgebot zwischen benachbarten Gemeinden gilt bei der Betrachtung der Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung zunächst folgender Grundsatz.

Bei den Auswirkungen sind jene Belange, die die versorgungsstrukturelle und/oder die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in den Nachbargemeinden betreffen, zu betrachten. Nicht von Relevanz ist jedoch der unmittelbare Schutz einzelner in den Nachbarkommunen ansässiger Einzelhandelsbetriebe vor der Konkurrenz entsprechender Mitbewerber am Markt.

Hingegen „(ist) die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen (...) ... ein zwingend erforderlicher Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens“ (siehe Punkte 8 der Verträglichkeitsanalyse, vgl. auch Urteil des OVG NRW vom 30.09.2009 (10 A 1676/ 08)).

Zu berücksichtigen ist bei der Betrachtung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen wiederum, dass im Sinne von § 2 Abs. 2 BauGB auch die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen einen vergleichbaren Schutzanspruch besitzen, wie die zentralen Versorgungsbereiche der Kommune des Ansiedlungsvorhabens.

Generell gilt, dass „relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (...) erst dann zu erwarten sind, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Dieses Umschlagen kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird“ (vgl. Punkt 8 der Verträglichkeitsanalyse).

Bei der Beurteilung der versorgungsstrukturellen bzw. städtebaulichen Auswirkungen ist die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Effekte ein wesentlicher Indikator. Üblicherweise gilt eine Quote von 10 % bei der Umsatzumverteilung als Schwellwert für die Verträglichkeit bzw. Unverträglichkeit eines Einzelhandelsansiedlungsvorhabens.

„Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingung kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % für einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich verträglich sein als auch eine Umsatzumverteilung von weniger als 10 % für einen bestimmten Zentrenbereich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden“ (vgl. Punkt 8 der Verträglichkeitsanalyse).

Mit Blick auf die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ist des Weiteren auf die allgemeinen Ausführungen unter Punkt 8 des Verträglichkeitsgutachtens zu verweisen.

Im Fall der beabsichtigten Erweiterung des Möbelstandortes an der Paderborner Straße bedarf es einer besonderen Betrachtung des Kernsortimentes Möbel, d. h. eines nicht-zentrenrelevanten Sortimentes.

So ist im Verträglichkeitsgutachten unter Punkt 8 herausgestellt, dass die versorgungsstrukturellen Aspekte bzw. Auswirkungen der nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente (d. h. insbesondere des Sortimentes Möbel) gesondert zu betrachten sind.

Da das Sortiment Möbel nicht vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen, sondern an Sonderstandorten bzw. in Streulagen angeboten wird, ergibt sich eine andere Bewertung der ermittelten Umsatzumverteilungen.

So besitzen die nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente generell eine höhere „Erheblichkeitsschwelle“ der Umsatzumverteilung als bei zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Erheblichkeitsschwelle bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten liegt im Vergleich zu den zentrenrelevanten Sortimenten etwa doppelt so hoch.

Bei der Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen stellt neben der Umsatzumverteilung auch die Zentralitätskennziffer einer Kommune eine wesentliche Beurteilungsgröße dar. Dabei spielt auch die im Zuge der Vorhabensansiedlung eintretende Veränderung des Zentralitätswertes eine Rolle.

A.4)

Die Stadt Bad Driburg verfügt über etwa 19.280 Einwohner. Das betreffende Mittelzentrum besitzt in der Branche Möbel einen Zentralitätswert von 1,22. Damit verzeichnet die Kommune aktuell einen Kaufkraftzufluss.

Im Stadtgebiet von Bad Driburg sind auch bei einer Worst Case-Betrachtung der Auswirkungen einer Erweiterung des Möbelstandortes an der Paderborner Straße – mit Ausnahme in der Branche Möbel – keine Auswirkungen nachweisbar.

Im Bereich des maßgeblichen Sortiments Möbel sind keine erheblichen Umsatzumverteilungen zu erwarten; sie liegen unter 5 % und betreffen den Sonderstandort „Am Siedlerplatz“. Im Bereich der zentralen Versorgungsbereiche sind für das Sortiment Möbel bei der Betrachtung jeweils eines hinzukommenden Einzelbetriebs Umsatzumverteilungen rechnerisch nicht nachweisbar.

Bei kumulativer Betrachtung ergeben sich in der Branche Möbel im Hauptgeschäftszentrum von Bad Driburg Umsatzumverteilungen, die mit 0,1 Mio. € bzw. maximal 5 % nur knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze liegen. Die betreffenden Umsatzumverteilungen sind als unproblematisch einzustufen.

A.5)

Bezüglich grundsätzlicher einzelhandelsrelevanter Aspekte ist auf die insgesamt unter Punkt 6 dargelegten Argumente zu verweisen.

A.6)

Gutachterliche Stellungnahme des Büros Junker und Kruse, Dortmund, vom 31.01.2012:

Mit Blick auf die Berücksichtigung der Möbelanbieter AMD und Dänisches Bettenlager trifft das Büros Junker und Kruse nachfolgende Einschätzung.

„Die beiden genannten Betriebe wurden vom Büro Junker und Kruse im Rahmen der empirischen Erhebungen einbezogen und in der Auswirkungsanalyse berücksichtigt. Der Anbieter AMD ist in der Auswirkungsanalyse (S. 45) sogar explizit als einer der größeren, relevanten Wettbewerber aufgeführt.“

Mit Blick auf die Auswirkungen in der Branche Möbel trifft das Büros Junker und Kruse nachfolgende Einschätzung.

„In der Auswirkungsanalyse von Junker und Kruse wurde nachgewiesen, dass in der Stadt Bad Driburg keine negativen versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Selbst in der absoluten Worst Case-Betrachtung des Gesamtvorhabens, der die Annahme einer einzelhandelsseitigen Nachnutzung des derzeitigen „Preis-Rebell“-Standortes am Standort Dören durch einen neuen Möbelmarkt zugrunde liegt, würde die Umsatzumverteilung in Bad Driburg nur maximal 5 bis 7 % betragen.

Anders als in den ebenfalls angeführten genannten Branchen Unterhaltungselektronik und Baumarktsortimente bestehen laut Bad Driburger Einzelhandelskonzept (Junker und Kruse 2009, S. 63) in der Branche Möbel per Saldo keine Abflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft, sondern Zuflüsse. Die Zentralität von derzeit ca. 1,2 würde auch nach der Vorhabenrealisierung um maximal 0,08 Zentralitätspunkte auf dann 1,14 sinken, ein für ein Mittelzentrum nach wie vor akzeptabler Wert.“

B)

Stadt Brilon

Die Stadt Brilon stellte im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung heraus, dass es sich bei Erweiterung um zwei Möbelvertriebslinien am Standort Paderborner Straße nicht um zwei separate Einzelhandelsvorhaben handelt.

Weiterhin bemängelt die Stadt Brilon, dass die Stadt Brilon nicht in den Untersuchungsraum des Gutachtens einbezogen wurde, zumal die Stadt bereits heute eine hohe Einkaufsorientierung auf Paderborn besitzt.

Im Rahmen der Abwägung der betreffenden Stellungnahmen ist folgender Sachverhalt maßgeblich:

B.1)

Grundsätzlich ist herauszustellen, dass für den Bereich des bestehenden Möbelhauses im Geltungsbereich des SO₁ eine Baugenehmigung vorliegt, die auch die bestehenden Verkaufsflächen im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente einschließt.

Die nunmehr im Geltungsbereich des SO₁ festgesetzte zentrenrelevante Verkaufsfläche gründet sich auf der aktuellen Rechtsprechung zum Verkaufsflächenbegriff und berücksichtigt jene Modifizierungen, die sich im Zuge der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn ergaben. Dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde vom Rat der Stadt Paderborn am 25.06.2009 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Im Unterschied zu den sortimentsspezifischen Vorgaben älterer Bauleitpläne ergaben sich mit der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Anpassungen bzw. Verschiebungen bei der Einordnung der jeweiligen Sortimente hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz.

Weitere Aspekte ergeben sich aus Punkt 6.4.2 bis 6.4.4 der vorliegenden Begründung.

B.2)

Wie seitens der Stadt Brilon dargelegt, erfolgt unter Punkt 6.1.2.5 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 eine dezidierte Darstellung unternehmerischen bzw. betriebswirtschaftlichen Erwägungen der geplanten Erweiterungen des Möbelstandortes.

Darüber hinaus sind in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 auch jene Belange herausgestellt, die im öffentlichen Interesse der Stadt Paderborn liegen.

Dazu zählen u. a.

- die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen (vgl. dazu auch § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB),
- die Sicherung des Gewerbe- und Einkommensteueraufkommens,
- Aspekte der Imagebildung, im Hinblick auf die oberzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt.

Die Planung berücksichtigt ferner eine Reihe anderer – wesentlicher – öffentlicher Belange, die unter Punkt 6.1.2.4 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 herausgestellt sind.

Bezüglich grundsätzlicher einzelhandelsrelevanter Aspekte ist auf die insgesamt unter Punkt 6 dargelegten Argumente zu verweisen.

B.3)

Im Rahmen der Raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn wurden neben der Lage des Vorhabenstandortes und der absatzwirtschaftlichen Relevanz der Vorhaben (siehe Punkt 3 des Gutachtens) auch die absatzwirtschaftlichen Rahmendaten im Untersuchungsraum erfasst.

Entsprechend Karte 3 des Verträglichkeitsgutachtens liegt die Stadt Brilon nicht im Untersuchungsraum.

Weitere erläuternde Angaben sind in diesem Zusammenhang unter Punkt 6.4.12 Buchstabe A.2) und A.3) dieser Begründung dargelegt.

B.4)

Gutachterliche Stellungnahme des Büros Junker und Kruse, Dortmund, vom 31.01.2012:

Mit Blick auf den Verzicht einer Einbeziehung der Stadt Brilon in den Untersuchungsraum trifft das Büros Junker und Kruse nachfolgende Einschätzung.

„Die Stadt Brilon liegt mit über 40 Pkw-Minuten Fahrtzeit in einer deutlichen Distanz zur Stadt Paderborn und somit außerhalb des eigentlichen Untersuchungsraumes der Verträglichkeitsanalyse. Eine gewisse Einkaufsorientierung auf Paderborn ist demnach zwar noch gegeben, im Vergleich mit den Paderborn näher gelegenen Kommunen fällt diese jedoch geringer aus. Im Sinne des Worst Case-Ansatzes wurde der Untersuchungsraum bewusst angemessen eng gefasst, da im Falle einer zu weitläufigen Abgrenzung die Gefahr einer rechnerischen Nivellierung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen besteht.

Die Ergebnisse für die Kommunen innerhalb des Untersuchungsraumes lassen eine deutliche Korrelation zwischen der Raum-Zeit-Distanz einer Kommune zum Vorhaben und ihrer relativen Betroffenheit erkennen. Vor diesem Hintergrund kann auf Basis der Ergebnisse für die Kommunen im Untersuchungsraum über Analogieschlüsse ausgeschlossen werden, dass es in der Stadt Brilon zu negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen kommt.“

Mit Blick auf den möglichen Widerspruch der Ergebnisse der Wirkungsanalyse zum tatsächlichen Einkaufsverhalten der Briloner Bevölkerung trifft das Büros Junker und Kruse nachfolgende Einschätzung.

„Die seitens der Stadt Brilon angeführten Befragungsergebnisse stehen nicht im Widerspruch zu den Ergebnissen der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse. Es steht außer Frage, dass in den Umlandkommunen wie Brilon v. a. in den Branchen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe eine gewisse Einkaufsorientierung auf das Oberzentrum Paderborn besteht, wobei diese in den nähergelegenen Kommunen noch stärker ausfällt.

Jedoch wird die Umsatzumverteilung durch die Vorhabenrealisierung in Anbetracht der vergleichsweise geringen, zusätzlich entstehenden Verkaufsflächen in den zentrenrelevanten Sortimenten im Umland jeweils unter der monetären Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. Euro liegen. Die von der Stadt Brilon angeführte, bislang hohe Eigenbindung der lokalen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in diesen Sortimenten ist demnach durch das Vorhaben nicht gefährdet.

Auch im Kernsortiment liegen die zu erwartenden Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben in einer Größenordnung, die ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen ebenfalls nicht erwarten lässt.

In diesen Zusammenhang ist auch zu stellen, dass die Stadt Brilon gemäß kommunalem Einzelhandelskonzept (GMA 2010, S. 46ff) im Bereich Möbel/Hausrat/Einrichtungen eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und Zuflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft aufweist.“

C) Stadt Delbrück

Die Stadt Delbrück stellte u. a. heraus, dass es sich bei dem Gesamtstandort des Möbel-einzelhandels um einen Gesamtkomplex im Sinne eines Einkaufszentrums handelt.

Im Rahmen der Abwägung der betreffenden Stellungnahmen ist folgender Sachverhalt maßgeblich.

C.1)

Im Rahmen der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn wurden neben der Lage des Vorhabenstandortes und der absatzwirtschaftlichen Relevanz der Vorhaben (siehe Punkt 3 des Gutachtens) auch die absatzwirtschaftlichen Rahmendaten im Untersuchungsraum erfasst.

Entsprechend Karte 3 des Verträglichkeitsgutachtens liegt auch die Stadt Delbrück im Untersuchungsraum.

Weitere erläuternde Angaben sind in diesem Zusammenhang unter Punkt 6.4.12 Buchstabe A.2) und A.3) dargelegt.

C.2)

Die Stadt Delbrück verfügt über etwa 30.080 Einwohner. Das betreffende Mittelzentrum besitzt in der Branche Möbel einen Zentralitätswert von 2,72. Damit verzeichnet die Kommune aktuell einen nicht unerheblichen Kaufkraftzufluss.

Im Stadtgebiet von Delbrück sind auch bei einer Worst Case-Betrachtung der Auswirkungen einer Erweiterung des Möbelstandortes an der Paderborner Straße – mit Ausnahme in der Branche Möbel – keine Auswirkungen nachweisbar.

Im Bereich des maßgeblichen Sortiments Möbel sind keine erheblichen Umsatzumverteilungen in Delbrück zu erwarten; sie liegen bei 7 % im Bereich der sonstigen integrierten Lagen und bei 8 % im Bereich der sonstigen nicht-integrierten Lagen.

Bei kumulativer Betrachtung ergeben sich in der Branche Möbel in Delbrück Umsatzumverteilungen, die mit maximal 11 bis 13 % im Fall der Worst Case-Betrachtung auf Grund der sehr hohen Zentralität von Delbrück noch in einer vertretbaren Größenordnung bewegen. Die Umsatzumverteilungen sind als unproblematisch einzustufen.

C.3)

Bezüglich grundsätzlicher einzelhandelsrelevanter Aspekte ist auf die insgesamt unter Punkt 6 dargelegten Argumente zu verweisen.

C.4)

Gutachterliche Stellungnahme des Büros Junker und Kruse, Dortmund, vom 31.01.2012:

Mit Blick auf die Verschärfung der Wettbewerbssituation für die Delbrücker Innenstadt sowie mögliche negative Auswirkungen trifft das Büros Junker und Kruse nachfolgende Einschätzung.

„Gemäß Einzelhandelskonzept Delbrück (Junker und Kruse, Entwurf 2011, S. 28f) beträgt die Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich 18.300 m², davon 4.800 m² Nahrungs- und Genussmittel und 13.500 m² sonstige Sortimente. Speziell den zentrenrelevanten Sortimenten des Vorhabens GPK/Haushaltswaren und Wohneinrichtung kommt innerhalb dieser Sortimente jedoch nur ein untergeordneter Anteil von ca. 10 % zu; die wichtigsten Innenstadtleitbranchen wie Bekleidung/Textilien oder Schuhe/Lederwaren werden nicht tangiert. Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Delbrück nicht zu erwarten ist.

Es ist nicht auszuschließen, dass in Folge der Vorhabenrealisierung auch in Delbrück der Wettbewerbsdruck im Möbeleinzelhandel zunehmen wird. Eine Folge können auch betriebliche Anpassungsmaßnahmen der Wettbewerber darstellen. Der Delbrücker Hauptanbieter Möbel Hansel präsentiert sich jedoch grundsätzlich wettbewerbsfähig und stellt mit einer Verkaufsfläche von rd. 17.000 m² nach dem Möbelhaus Finke bereits den größten Angebotsstandort im Untersuchungsraum dar.

In Anbetracht der sehr hohen gesamtstädtischen Zentralität der Branche Möbel von 2,72, die selbst in der absoluten Worst Case-Betrachtung des Gesamtvorhabens um maximal ca. 0,3 Zentralitätspunkte auf dann 2,41 absinken würde (vgl. auch Verträglichkeitsanalyse, S. 61), ist eine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung der Stadt Delbrück durch das Vorhaben nicht anzunehmen.“

Mit Blick auf die prognostizierten Umsatzumverteilungen trifft das Büros Junker und Kruse nachfolgende Einschätzung.

„In den sonstigen Sortimenten bewegen sich die Umsatzumverteilungen unterhalb der monetären Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. Euro (vgl. Verträglichkeitsanalyse, S. 55ff). Dieses Vorgehen des Büros Junker und Kruse liegt darin begründet, dass sich im Rahmen einer modellbasierenden Wahrscheinlichkeitsrechnung Umsatzumverteilungen von weniger als 0,1 Mio. Euro nicht mehr hinreichend genau ermitteln lassen. Das Vorgehen steht im Einklang mit der diesbezüglichen Rechtsprechung und wurde u. a. kürzlich durch ein Urteil des OVG Münster bestätigt (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 (10 A 1676/08).“

D) Stadt Geseke

Die Stadt Geseke führte an, dass die in SO-Gebieten zulässigen Nutzungen nach § 24 a LEPro die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche u.a. in benachbarten Gemeinden nicht beeinträchtigen dürfen, zumal die Stadt Geseke eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit befürchtet.

Im Rahmen der Abwägung der betreffenden Stellungnahmen ist folgender Sachverhalt maßgeblich.

D.1)

Im Rahmen der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn wurden neben der Lage des Vorhabenstandortes und der absatzwirtschaftlichen Relevanz der Vorhaben (siehe Punkt 3 des Gutachtens) auch die absatzwirtschaftlichen Rahmendaten im Untersuchungsraum erfasst.

Entsprechend Karte 3 des Verträglichkeitsgutachtens liegt auch die Stadt Geseke im Untersuchungsraum.

Weitere erläuternde Angaben sind in diesem Zusammenhang unter Punkt 6.4.12 Buchstabe A.1) und A.2) dargelegt.

D.2)

Die Stadt Geseke verfügt über etwa 20.810 Einwohner. Das betreffende Mittelzentrum besitzt in der Branche Möbel einen Zentralitätswert von 0,83. Damit verzeichnet die Kommune aktuell einen Kaufkraftabfluss.

Im Stadtgebiet von Geseke sind auch bei einer Worst Case-Betrachtung der Auswirkungen einer Erweiterung des Möbelstandortes an der Paderborner Straße – mit Ausnahme in der Branche Möbel – keine Auswirkungen nachweisbar.

Im Bereich des maßgeblichen Sortiments Möbel sind keine erheblichen Umsatzumverteilungen zu erwarten; sie liegen im Bereich sonstiger integrierter Lagen unter 5 %.

D.3)

Bezüglich grundsätzlicher einzelhandelsrelevanter Aspekte ist auf die insgesamt unter Punkt 6 dargelegten Argumente zu verweisen.

D.4)

Gutachterliche Stellungnahme des Büros Junker und Kruse, Dortmund, vom 31.01.2012:

Zu der Frage einer möglichen Beeinträchtigung städtebaulicher Interessen der Stadt Geseke trifft das Büro Junker und Kruse nachfolgende Einschätzung:

„Das Büro Junker und Kruse verweist diesbezüglich auf das vorliegende Gutachten „Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen“ aus November 2010. Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde nachgewiesen, dass ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Geseke nicht zu erwarten ist. So bewegen sich die Umsatzumverteilungen in der Branche Möbel mit 5 % bzw. 0,1 Mio. Euro in einer sehr geringen Größenordnung; selbst in der absoluten Worst Case-Betrachtung des Gesamtvorhabens, der die Annahme einer einzelhandelsseitigen Nachnutzung des derzeitigen „Preis-Rebell“-Standortes am Standort Dören durch einen neuen Möbelmarkt zugrunde liegt, würde die Umsatzumverteilung auf maximal 8 % bzw. 0,2 Mio. Euro steigen. In allen anderen Branchen bewegen sich die Umsatzumverteilungen sogar unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. Euro.“

E)

Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz äußerte Bedenken hinsichtlich der starken Konzentration des Möbeleinzelhandels auf dem Paderborner Standort, welcher die bestehenden und geplanten Standorte in den umliegenden Mittelzentren Gütersloh, Rheda-Wiedenbrück und Oelde stark unter Druck setzt und möglicherweise gefährdet. Diese Möbelstandorte in den umliegenden Gemeinden sind für die regionale Versorgung der Bürger von Herzebrock-Clarholz auf Grund der Wohnortnähe von großer Bedeutung.

Im Rahmen der Abwägung der betreffenden Stellungnahmen ist folgender Sachverhalt maßgeblich.

E.1)

Im Rahmen der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn wurden neben der Lage des Vorhabenstandortes und der absatzwirtschaftlichen Relevanz der Vorhaben (siehe Punkt 3 des Gutachtens) auch die absatzwirtschaftlichen Rahmendaten im Untersuchungsraum erfasst.

Entsprechend Karte 3 der Verträglichkeitsgutachtens liegt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz nicht im Untersuchungsraum.

Weitere erläuternde Angaben sind in diesem Zusammenhang unter Punkt 6.4.12 Buchstabe A.2) und A.3) dargelegt.

E.2)

Bezüglich grundsätzlicher einzelhandelsrelevanter Aspekte ist auf die insgesamt unter Punkt 6 dargelegten Argumente zu verweisen.

E.3)

Gutachterliche Stellungnahme des Büros Junker und Kruse, Dortmund, vom 31.01.2012:

Zu der Frage der Auswirkungen auf die Städte Gütersloh, Rheda-Wiedenbrück und Oelde trifft das Büro Junker und Kruse nachfolgende Einschätzung.

„Die genannten Mittelzentren liegen mit rd. 40 bis 50 Pkw-Minuten Fahrtzeit jeweils in einer deutlichen Distanz zum Vorhabenstandort und somit außerhalb des eigentlichen Untersuchungsraumes der Verträglichkeitsanalyse. Die Ergebnisse für die Kommunen innerhalb des Untersuchungsraumes lassen eine deutliche Korrelation zwischen der Raum-Zeit-Distanz einer Kommune zum Vorhaben und ihrer relativen Betroffenheit erkennen. Vor diesem Hintergrund kann auf Basis der Ergebnisse für die Kommunen im Untersuchungsraum über Analogieschlüsse ausgeschlossen werden, dass es in den Mittelzentren außerhalb des Untersuchungsraumes zu negativen versorgungsstrukturellen Ergebnissen kommt. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass es sich speziell bei Oelde (Möbel Zurbrüggen) und Gütersloh (Möbel Porta) um sehr starke Angebotsstandorte handelt, für die allenfalls geringe Auswirkungen anzunehmen sind.“

F) Stadt Marsberg

Die Stadt Marsberg stellte heraus, dass zu befürchten ist, dass durch die Erweiterung des Möbelhauses Kaufkraft aus der Stadt Marsberg abfließt und sich somit negative Auswirkungen auf die örtliche Versorgungsstruktur ergeben.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Marsberg stellt für Marsberg fest, dass das Warenssegment „Möbel“ bereits jetzt deutlich unterrepräsentiert ist. Durch die geplante Erweiterung des Einzelhandelsstandortes Paderborner Straße“ wird diese Situation zusätzlich verschärft.

Benachbarte Kommunen, die aktuell Funktionen als Mittelzentrum übernehmen, werden in ihrer Zentralität geschwächt.

Im Rahmen der Abwägung der betreffenden Stellungnahmen ist folgender Sachverhalt maßgeblich.

F.1)

Im Rahmen der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn wurden neben der Lage des Vorhabenstandortes und der absatzwirtschaftlichen Relevanz der Vorhaben (siehe Punkt 3 des Gutachtens) auch die absatzwirtschaftlichen Rahmendaten im Untersuchungsraum erfasst.

Entsprechend Karte 3 des Verträglichkeitsgutachtens liegt auch die Stadt Marsberg im Untersuchungsraum.

Weitere erläuternde Angaben sind in diesem Zusammenhang unter Punkt 6.4.12 Buchstabe A.2) und A.3) dargelegt.

F.2)

Die Stadt Marsberg verfügt über etwa 21.240 Einwohner. Das betreffende Mittelzentrum besitzt in der Branche Möbel einen Zentralitätswert von 0,39. Damit verzeichnet die Kommune aktuell einen Kaufkraftabfluss.

Im Stadtgebiet von Marsberg sind auch bei einer Worst Case-Betrachtung der Auswirkungen einer Erweiterung des Möbelstandortes an der Paderborner Straße – auch in der Branche Möbel – keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen nachweisbar.

F.3)

Bezüglich grundsätzlicher einzelhandelsrelevanter Aspekte ist auf die insgesamt unter Punkt 6 dargelegten Argumente zu verweisen.

F.4)

Gutachterliche Stellungnahme des Büros Junker und Kruse, Dortmund, vom 31.01.2012:

Zu der Frage möglicher negativer versorgungsstruktureller Auswirkungen auf die Stadt Marsberg trifft das Büro Junker und Kruse nachfolgende Einschätzung.

„Im Rahmen der Wirkungsanalyse wurde nachgewiesen, dass ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Marsberg nicht zu erwarten ist.

Es ist zutreffend, dass die Zentralität der Stadt Marsberg in der Branche Möbel mit 0,39 gering ausfällt; der Rückgang durch die Vorhabenrealisierung fällt mit maximal 0,03 Zentralitätspunkten auf 0,36 diesbezüglich jedoch nur sehr gering aus. Die Umsatzumverteilungen bewegen sich überwiegend sogar unterhalb der Grenze der monetären Nachweisbarkeit von 0,1 Mio. Euro. Ein Umschlagen in negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen ist vor diesem Hintergrund nicht anzunehmen.“

Zu der Frage der möglichen Schwächung der Zentralität von Mittelzentren trifft das Büro Junker und Kruse nachfolgende Einschätzung.

„Auch für die weiteren Mittelzentren im Umland wurde nachgewiesen, dass die Umsatzumverteilungen und Zentralitätsrückgänge infolge der Vorhabenrealisierung sich in einem Bereich bewegen, in dem kein Umschlagen in negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten ist.“

G)

Stadt Rietberg

Die Stadt Rietberg äußerte hinsichtlich der zugrundeliegenden Zentralitätskennziffer im Kernsortiment „Möbel“ Bedenken

Im Rahmen der Abwägung der betreffenden Stellungnahmen ist folgender Sachverhalt maßgeblich.

G.1)

Im Rahmen der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn wurden neben der Lage des Vorhabenstandortes und der absatzwirtschaftlichen Relevanz der Vorhaben (siehe Punkt 3 des Gutachtens) auch die absatzwirtschaftlichen Rahmendaten im Untersuchungsraum erfasst.

Entsprechend Karte 3 des Verträglichkeitsgutachtens liegt auch die Stadt Rietberg im Untersuchungsraum.

Weitere erläuternde Angaben sind in diesem Zusammenhang unter Punkt 6.4.12 Buchstabe A.2) und A.3) dargelegt.

G.2)

Die Stadt Rietberg verfügt über etwa 28.830 Einwohner. Das betreffende Mittelzentrum besitzt in der Branche Möbel einen Zentralitätswert von 1,90. Damit verzeichnet die Kommune aktuell einen Kaufkraftzufluss.

Im Stadtgebiet von Rietberg sind auch bei einer Worst Case-Betrachtung der Auswirkungen einer Erweiterung des Möbelstandortes an der Paderborner Straße – mit Ausnahme in der Branche Möbel – keine Auswirkungen nachweisbar.

Im Bereich des maßgeblichen Sortiments Möbel sind keine erheblichen Umsatzumverteilungen zu erwarten. Die Umsatzumverteilungen liegen im Bereich der nicht-integrierten Lagen und umfassen 6 %.

Bei kumulativer Betrachtung ergeben sich in der Branche Möbel auf Grund der zu erwartenden Umsatzumverteilungen Rückgänge von maximal 0,3 Zentralitätspunkten. Diese Rückgänge sind vor dem Hintergrund des hohen Ausgangswertes der Stadt Rietberg (Zentralitätswert von 1,9) jedoch als unproblematisch einzuschätzen.

G.3)

Bezüglich grundsätzlicher einzelhandelsrelevanter Aspekte ist auf die insgesamt unter Punkt 6 dargelegten Argumente zu verweisen.

G.4)

Gutachterliche Stellungnahme des Büros Junker und Kruse, Dortmund, vom 31.01.2012:

Zu der Frage des Rückgangs der Zentralität der Stadt Rietberg trifft das Büro Junker und Kruse nachfolgende Einschätzung.

„Durch die Vorhaben wird der Stadt Rietberg in der Einzelbetrachtung im Worst Case ein Umsatz von bis zu 0,9 Mio. Euro in der Branche Möbel entzogen. Dies entspricht jedoch nur 6 % des gesamtstädtischen Umsatzes in dieser Branche von 15 Mio. Euro.

Dementsprechend fällt auch der Zentralitätsrückgang von 1,90 auf 1,78 (vgl. Auswirkungsanalyse, S. 58) eher gering aus. Selbst in der in der absoluten Worst Case-Betrachtung des Gesamtvorhabens, der die Annahme einer einzelhandelsseitigen Nachnutzung des derzeitigen „Preis-Rebell“-Standortes am Standort Dören durch einen neuen Möbelmarkt zugrunde liegt, würde die Umsatzumverteilung auf maximal 9 % bzw. 1,3 Mio. Euro steigen. Der resultierende Zentralitätsrückgang läge auch in diesem Fall mit maximal 0,18 Zentralitätspunkten auf einen nach wie vor sehr hohen Wert von dann 1,72 in einem versorgungsstrukturell unproblematischen Bereich.“

H)

Stadt Salzkotten

Die Stadt Salzkotten sah die geplante Erweiterung auch nicht im Einklang mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept OWL.

In diesem Zusammenhang regt die Stadt Salzkotten eine Überprüfung der Dimensionierung der Verkaufsflächengröße, insbesondere der zentrenrelevanten Randsortimente an.

H.1)

Im Rahmen der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn wurden neben der Lage des Vorhabenstandortes und der absatzwirtschaftlichen Relevanz der Vorhaben (siehe Punkt 3 des Gutachtens) auch die absatzwirtschaftlichen Rahmendaten im Untersuchungsraum erfasst.

Entsprechend Karte 3 des Verträglichkeitsgutachtens liegt auch die Stadt Salzkotten im Untersuchungsraum.

Weitere erläuternde Angaben sind in diesem Zusammenhang unter Punkt 6.4.12 Buchstabe A.2) und A.3) dargelegt.

H.2)

Die Stadt Salzkotten verfügt über etwa 24.910 Einwohner. Das betreffende Grundzentrum besitzt in der Branche Möbel einen Zentralitätswert von 0,68. Damit verzeichnet die Kommune aktuell einen Kaufkraftabfluss.

Im Stadtgebiet von Salzkotten sind auch bei einer Worst-Case-Betrachtung der Auswirkungen einer Erweiterung des Möbelstandortes an der Paderborner Straße – mit Ausnahme in der Branche Möbel – keine Auswirkungen nachweisbar.

Im Bereich des maßgeblichen Sortiments Möbel sind keine erheblichen Umsatzumverteilungen in Salzkotten zu erwarten. Die Umsatzumverteilungen liegen sowohl im Hauptgeschäftszentrum als auch im Bereich der integrierten Lagen bei jeweils 8 % und bewegen sich in einer grundsätzlich noch vertretbaren Größenordnung.

Bei kumulativer Betrachtung ergeben sich in der Branche Möbel in Salzkotten Umsatzumverteilungen, die im Fall der Worst Case-Betrachtung bei maximal 12 bis 13 % liegen. Die betreffenden Umsatzumverteilungen bewegen sich in einer vertretbaren Größenordnung und sind somit als unproblematisch einzustufen.

H.3)

Bezüglich grundsätzlicher einzelhandelsrelevanter Aspekte ist auf die insgesamt unter Punkt 6 dargelegten Argumente zu verweisen.

H.4)

Gutachterliche Stellungnahme des Büros Junker und Kruse, Dortmund, vom 31.01.2012:

Zu der Frage möglicher negativer städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen auf die Umlandgemeinden trifft das Büro Junker und Kruse nachfolgende Einschätzung.

„Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde nachgewiesen, dass ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Umland der Stadt Paderborn, so auch der Stadt Salzkotten, nicht zu erwarten ist. Das Vorhaben hat durch seine Branchenausrichtung mit einem klaren Schwerpunkt im nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und einem auf wenige Branchen beschränkten zentrenrelevanten Randsortiment eine sowohl von der Paderborner als auch der Salzkottener Innenstadt deutlich abweichende Sortimentsstruktur. Es stellt innerhalb der Paderborner Standortstruktur kein Nebenzentrum, sondern einen solitären Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dar.

Im Rahmen der Berechnungen fand auch eine Worst Case-Variante Berücksichtigung, die die Auswirkungen des Gesamtvorhabens „Kompetenzzentrum Möbel Finke“ (inklusive der Prämisse einer einzelhandelsseitigen Nachnutzung des derzeitigen „Preis-Rebell“-Standortes am Standort Dören durch einen neuen Möbelmarkt) untersuchte. Es wurde nachgewiesen, dass die Umsatzumverteilung durch die Vorhabenrealisierung in den zentrenrelevanten Sortimenten auch für diese Variante im Umland jeweils unter der monetären Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. Euro liegt.

Auch im Kernsortiment Möbel liegen die zu erwartenden Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben in einer Größenordnung, die ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen weder in Salzkotten noch in sonstigen Umlandgemeinden erwarten lässt.“

I)

Stadt Steinheim

Die Stadt Steinheim stellte heraus, dass es unerlässlich ist, die Einzelhandelsstrukturen – hier speziell in den Möbeleinzelhandel – in OWL zu berücksichtigen und die kleineren, oftmals inhabergeführten Betriebe, die das Herz vieler Innenstädte darstellen, nicht zu gefährden.

Nach Auffassung der Stadt Steinheim ist bei den in Rede stehenden Ausweisungen des Möbeleinzelhandels nicht mehr gewährleistet, dass die notwendige Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Steinheim und ebenso der benachbarten zum Einzugsgebiet gehörenden Kommunen gegeben ist.

I.1)

Im Rahmen der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Möbelfachmärkten in Paderborn wurden neben der Lage des Vorhabenstandortes und der absatzwirtschaftlichen Relevanz der Vorhaben (siehe Punkt 3 des Gutachtens) auch die absatzwirtschaftlichen Rahmendaten im Untersuchungsraum erfasst.

Entsprechend Karte 3 liegt die Stadt Steinheim nicht im Untersuchungsraum.

Weitere erläuternde Angaben sind in diesem Zusammenhang unter Punkt 6.4.12 Buchstabe A.2) und A.3) dargelegt.

I.2)

Bezüglich grundsätzlicher einzelhandelsrelevanter Aspekte ist auf die insgesamt unter Punkt 6 dargelegten Argumente zu verweisen.

I.3)

Gutachterliche Stellungnahme des Büros Junker und Kruse, Dortmund, vom 31.01.2012:

Zu der Frage möglicher Auswirkungen auf die Innenstädte und die Beeinträchtigung der Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Steinheim sowie weiterer Kommunen durch Kaufkraftabflüsse trifft das Büro Junker und Kruse nachfolgende Einschätzung.

„Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde nachgewiesen, dass ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Umland der Stadt Paderborn nicht zu erwarten ist. In zentralen Versorgungsbereichen außerhalb der Stadt Paderborn ergeben sich überhaupt nur in einem Fall (Bad Driburg) nachweisbare Umsatzumverteilungen, die jedoch mit maximal 5 % bzw. 0,1 Mio. Euro in einer absolut unproblematischen Größenordnung liegen.

Die Ergebnisse für die Kommunen innerhalb des Untersuchungsraumes lassen sich über Analogieschlüsse auch auf die Stadt Steinheim übertragen, die mit ca. 40 Pkw-Minuten Fahrtzeit in einer deutlichen Distanz zum Vorhabenstandort liegt. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind demnach in Steinheim nicht zu erwarten.“

6.4.13 Abwägung der im Zuge der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu den einzelhandelsrelevanten Fragestellungen

Die im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen ergaben, mit Ausnahme der getroffenen Anmerkungen zum Entwurf des Landesentwicklungsplanes – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, keine wesentlichen über die bis dato dargelegten Anregungen und Bedenken hinausgehenden Erkenntnisse.

Betrachtungen zur Vereinbarkeit der geplanten Erweiterungsvorhaben mit den Vorgaben der Entwurfsfassung des Landesentwicklungsplanes – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel sind nachfolgend unter Punkt 6.5 dargelegt.

**6.5 Ergänzende gutachterliche Stellungnahme des Büros Junker und Kruse
zur Vereinbarkeit der geplanten Erweiterungsvorhaben mit den Vorgaben
des Landesentwicklungsprogramms – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel**

Um eine Vereinbarkeit der beiden Erweiterungsvorhaben mit den Inhalten des zwischenzeitlich im Entwurf vorliegenden Landesentwicklungsplanes – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Stand: Beschluss der Landesregierung über den Entwurf vom 17.04.2012) sicherzustellen, wurde das Büro Junker und Kruse zur Abgabe einer entsprechenden gutachterlichen Stellungnahme veranlasst.

In diesem Zusammenhang ist sichergestellt, dass analog zum Landentwicklungsplan – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel bei der Beurteilung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gleichfalls ein hohes Maß an Expertenwissen in die Beurteilung des vorliegenden Erweiterungsvorhabens einfließt.

Nach § 4 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Raumordnungsgesetzes sind die Ziele dieser Entwurfsfassung des Landesentwicklungsplan als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Bei Anwendung der Grundsätze und Ziele des betreffenden Landesentwicklungsplan-Entwurfs – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ergeben sich aus Sicht des Gutachters gleichfalls keine Kriterien, die einen Verzicht auf Art und Umfang der vorgesehenen Möbelhaus-Erweiterungen rechtfertigen würden.

Eine ergänzende Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse liegt mit Stand Mai 2012 vor.

7 Inhaltliche Anpassung der Planunterlagen nach Durchführung der Auslegung

Auf Grundlage im Zuge der Auslegung getroffener Stellungnahmen erfolgten im Nachgang des Auslegungsverfahrens folgende inhaltliche Anpassungen der Planunterlagen:

- auf Grund einer Stellungnahme des Straßen- und Brückenbauamtes der Stadt Paderborn erfolgte auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 eine Anpassung der verzeichneten Sichtdreiecke. Entsprechend der nunmehr vorliegenden Ausbauplanung für die Straße Stadionallee kann jetzt auf das im Bereich der Straße Stedener Feld verzeichnete Sichtdreieck verzichtet werden.
Da von der betreffenden Anpassungen weder die Grundzüge der Planung berührt, noch die Öffentlichkeit oder Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange berührt sind, kann auf die Einholung der Stellungnahmen im Sinne des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB verzichtet werden.
- im Bereich der Planzeichenerklärung für die zeichnerischen Festsetzungen erfolgte eine redaktionelle Anpassung der Nummerierung bei den Verweisen zu den textlichen Festsetzungen.
- auf Grund einer Stellungnahme des Stadtentwässerungsbetriebs der Stadt Paderborn erfolgte eine Modifizierung des unter lfd. Nr. 6 benannten Hinweises zur Niederschlagswasserbeseitigung.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 „Einzelhandelsstandort Paderborner Straße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung sowie für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen.

Die betreffenden Festsetzungen gründen sich auf die unter Punkt 2, insbesondere 2.4 benannten Zielvorstellungen der Stadt Paderborn.

Im Folgenden gilt:

Textliche Festsetzungen sind **fett** hervorgehoben.

Gemäß § 8 Abs. 1 BauGB werden die getroffenen Festsetzungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. SN 285 berücksichtigt die Ergebnisse und Inhalte des bisherigen Planungs- und Abstimmungsprozesses.

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit Blick auf die Art der baulichen Nutzung gliedert sich das Plangebiet in sechs Sondergebiete.

8.1.0

Der „Einzelhandelsstandort Paderborner Straße“ umfasst einen Betriebskomplex des Möbeleinzelhandels, bestehend aus drei einzelnen (separaten) Möbeleinzelhandelsbetrieben (SO1 bis SO3), einer Zentralverwaltung (SO4), einem Parkhaus (SO5) sowie einer Stellplatzanlage (SO6).

Das SO₁ umfasst den Standort des bestehenden Möbelhauptauses.

Es dient der:

**Zweckbestimmung: großflächiger Möbeleinzelhandelsbetrieb,
hier: Möbeleinrichtungshaus mit Lager und Räumen für die Verwaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des SO₁ erfolgt im weitesten Sinne eine Festschreibung der aktuell bestehenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächenzuordnungen sowie Verkaufsflächengrößen.

Mit dem zurückliegenden Konzeptbeschluss des Rates zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn wurde die Zentrenrelevanz verschiedener Sortimente – im Unterschied zu den textlichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A – neu geordnet.

Dem daraus resultierenden Anpassungsbedarf wird der Bebauungsplan Nr. SN 285, insbesondere im Bereich des SO₁, gleichfalls gerecht.

Im SO₁ bilden die nachfolgend getroffenen Festsetzungen den baurechtlich genehmigten Bestand ab. Sie schaffen zugleich einen engen Rahmen für die zukünftigen Nutzungen.

8.1.1

Das Sondergebiet 1 (SO1) dient gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO der Unterbringung baulicher und sonstiger Anlagen eines "großflächigen Möbeleinzelhandelsbetriebs".

8.1.1.1

Allgemein zulässig sind im Geltungsbereich des SO1 einzelhandelstypische Nutzungen.

Dazu zählen Verkaufsflächen im nachstehenden und unter Ziffer 1.7 bis 1.9 benannten Umfang, ferner zugehörige Flächen zum Lagern der zulässigen Einzelhandels-sortimente, Räume für die Verwaltung, Aufenthaltsräume für die Mitarbeiter des Betriebs.

8.1.1.2

Allgemein zulässig sind im Geltungsbereich des SO1 ferner Räume, die als Schank- bzw. Speisewirtschaft, d. h. als gastronomische Einrichtung genutzt werden bis zu einer Flächengröße von maximal 1.800 m², sofern diese Nutzungen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb stehen.

Als selbständige Gebäude sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

8.1.1.3

Allgemein zulässig sind im Geltungsbereich des SO1 ferner Räume für die Betreuung von Kindern („Kinderland“) bis zu einer Flächengröße von maximal 1.500 m², sofern diese Nutzungen in einem engen räumlichen Zusammenhang mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb stehen.

Als selbständige Gebäude sind die entsprechenden Nutzungen unzulässig.

8.1.1.4

Zulässig sind im Geltungsbereich des SO1 ferner Stellplätze sowie Garagen, einschließlich der zugehörigen Zufahrten im untergeordneten Umfang der entsprechend Ziffer 4.4 der textlichen Festsetzungen maximal zulässigen Stellplätze.

8.1.1.5

Im Geltungsbereich des SO1 ist für die Summe aller Sortimente/Teilsortimente/Warengruppen eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 45.200 m² zulässig.

8.1.1.6

Im Geltungsbereich des SO1 sind nahversorgungsrelevante Sortimente/Teilsortimente/Warengruppen entsprechend der unter Ziffer 1.7 dargelegten Zusammenstellung (Tabelle) ausgeschlossen.

8.1.1.7

Im Geltungsbereich des SO1 ist für die Summe aller zentrenrelevanten Sortimente/Teilsortimente/Warengruppen entsprechend der unter Ziffer 1.8 dargelegten Zusammenstellung (Tabelle) eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 7.200 m² zulässig.

Im Geltungsbereich des SO1 sind die maximal zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente/Teilsortimente/Warengruppen in der unter Ziffer 1.8 dargelegten Zusammenstellung (Tabelle) definiert.

Aufgelistete zentrenrelevante Sortimente/Teilsortimente/Warengruppen ohne Angabe einer Verkaufsfläche sind ausgeschlossen.

8.1.1.8

Im Geltungsbereich des SO1 ist für die Summe aller nicht-zentrenrelevanten Sortimente/Teilsortimente/Warengruppen entsprechend der unter Ziffer 1.9 dargelegten Zusammenstellung (Tabelle) eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 38.000 m² zulässig.

Im Geltungsbereich des SO1 sind die maximal zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen nicht-zentrenrelevanten Sortimente/Teilsortimente/Warengruppen in der unter Ziffer 1.9 dargelegten Zusammenstellung (Tabelle) definiert.

Aufgelistete nicht-zentrenrelevante Sortimente/Teilsortimente/Warengruppen ohne Angabe einer Verkaufsfläche sind ausgeschlossen.

Die Sondergebiete SO₂ und SO₃ definieren die Standorte der beiden Einzelhandelserweiterungen.

Der Bebauungsplan Nr. SN 285 trifft für die betreffenden Teilgebiete SO₁ bis SO₃ Vorgaben für die maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen im Kernsortiment Möbel, wie auch in den nicht-zentrenrelevanten bzw. zentrenrelevanten Randsortimenten.

In den Sondergebieten SO₂ und SO₃ bilden die betreffenden Festsetzungen den im Gutachten als städtebaulich wie regionalplanerisch verträglich attestierten Umfang ab.

8.1.2

Die Sondergebiete 2 bzw. 3 (SO2 bzw. SO3) dienen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO der Unterbringung baulicher und sonstiger Anlagen für jeweils einen "großflächigen Möbeleinzelhandelsbetrieb".

8.1.2.1

Allgemein zulässig sind im Geltungsbereich des SO2 bzw. des SO3 einzelhandels-typische Nutzungen.

Dazu zählen Verkaufsflächen im nachstehenden und unter Ziffer 1.7 bis 1.9 benannten Umfang, ferner zugehörige Flächen zum Lagern der zulässigen Einzelhandels-sortimente, Räume für die Verwaltung, Aufenthaltsräume für die Mitarbeiter des Betriebs.

8.1.2.2

Allgemein zulässig sind im Geltungsbereich des SO2 bzw. des SO3 ferner Räume, die als Schank- bzw. Speisewirtschaft, d. h. als gastronomische Einrichtung genutzt werden bis zu einer Größe von jeweils maximal 150 m², sofern diese Nutzungen in

einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen großflächigen Einzelhandelsbetrieb stehen.

Als selbständige Gebäude sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

8.1.2.3

Allgemein zulässig sind im Geltungsbereich des SO2 bzw. des SO3 ferner Räume für die Betreuung von Kindern („Kinderland“) bis zu einer Flächengröße von jeweils maximal 200 m², sofern diese Nutzungen in einem engen räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen großflächigen Einzelhandelsbetrieb stehen.

Als selbständige Gebäude sind die entsprechenden Nutzungen unzulässig.

8.1.2.4

Zulässig sind im Geltungsbereich des SO2 bzw. des SO3 ferner Stellplätze sowie Garagen, einschließlich der zugehörigen Zufahrten im untergeordneten Umfang der entsprechend Ziffer 4.4 der textlichen Festsetzungen maximal zulässigen Stellplätze.

8.1.2.5

Im Geltungsbereich des SO2 bzw. des SO3 ist für die Summe aller Sortimente/ Teilsortimente/Warengruppen eine Gesamtverkaufsfläche von jeweils maximal 9.330 m² zulässig.

8.1.2.6

Im Geltungsbereich des SO2 bzw. des SO3 sind nahversorgungsrelevante Sortimente/ Teilsortimente/Warengruppen entsprechend der unter Ziffer 1.7 dargelegten Zusammenstellung (Tabelle) ausgeschlossen.

8.1.2.7

Im Geltungsbereich des SO2 bzw. des SO3 ist für die Summe aller zentrenrelevanten Sortimente/Teilsortimente/Warengruppen entsprechend der unter Ziffer 1.8 dargelegten Zusammenstellung (Tabelle) eine Gesamtverkaufsfläche von jeweils maximal 930 m² zulässig.

Im Geltungsbereich des SO2 bzw. des SO3 sind die maximal zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente/Teilsortimente/ Warengruppen in der unter Ziffer 1.8 dargelegten Zusammenstellung (Tabelle) definiert.

Aufgelistete zentrenrelevante Sortimente/Teilsortimente/Warengruppen ohne Angabe einer Verkaufsfläche sind ausgeschlossen.

8.1.2.8

Im Geltungsbereich des SO2 bzw. des SO3 sind die maximal zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen nicht-zentrenrelevanten Sortimente/Teilsortimente/ Warengruppen in der unter Ziffer 1.9 dargelegten Zusammenstellung (Tabelle) definiert.

Aufgelistete nicht-zentrenrelevante Sortimente/Teilsortimente/Warengruppen ohne Angabe einer Verkaufsfläche sind ausgeschlossen.

Der Umfang der in den jeweiligen Sortimenten zulässigen Verkaufsflächen ist den nachstehenden Tabellen zu entnehmen.

**Zusammenstellung
der zulässigen bzw. unzulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente
mit Angabe der zulässigen Verkaufsfläche**
(Gliederungsstruktur im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn)

Nahversorgungs- relevante Warengruppen (Sortimente/ Teilsortimente)	Sortimente entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn	maximal zulässige Verkaufsfläche		
		SO ₁	SO ₂	SO ₃
Nahrungs- und Genussmittel	- Back- und Konditoreiwaren, - Metzgerei- und Fleischerwaren, - Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, - Getränke, Wein und Spirituosen	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Schnittblumen	- Schnittblumen	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Gesundheit- und Körperpflege- artikel	- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel, - Parfümerie- und Kosmetikartikel, - freiverkäufliche Apotheker- waren, Reformwaren	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Schreibwaren/ Papierwaren/ Zeitschriften	- Schreibwaren, Papier, Büroorganisation, - Zeitungen und Zeitschriften	0 m ²	0 m ²	0 m ²

**Zusammenstellung
der zulässigen bzw. unzulässigen zentrenrelevanten Sortimente
mit Angabe der zulässigen Verkaufsflächen**
(Gliederungsstruktur im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn)

Zentrenrelevante Warengruppen (Sortimente/ Teilsortimente)	Sortimente entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn	maximal zulässige Verkaufsfläche		
		SO ₁	SO ₂	SO ₃
Bücher	- Sortimentsbuchhandel, Antiquariat	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Bekleidung/ Wäsche	- Herren-, Damen- und Kinderbekleidung, - sonstige Bekleidung (z. B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.), - Meterwaren für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, - Wäsche und Miederwaren, Bademoden	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Schuhe/ Lederwaren	- Schuhe, - Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren	hier: - Glas, Porzellan, Feinkeramik, - Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren - Geschenkartikel und Souvenirs	2.080 m ²	250 m ²	250 m ²
Spielwaren/ Hobbyartikel	- Spielwaren (inkl. Modellbau), - Künstler-, Hobby- und Bastelartikel, - Sammlerbriefmarken und -münzen	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Sport- und Freizeitartikel	- Sportbekleidung und -schuhe, - Sportartikel und -geräte, - Outdoorartikel (ohne Campingmöbel)	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Wohneinrichtungs- artikel	hier: - Antiquitäten	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Wohneinrichtungs- artikel	hier: - Haus-und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, - Bettwäsche	1.660 m ²	200 m ²	200 m ²
Wohneinrichtungs- artikel	hier: - Bettwaren	200 m ²	150 m ²	150 m ²
Wohneinrichtungs- artikel	hier: - Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, - Wohneinrichtungsbedarf, Dekorationsartikel	1.180 m ²	250 m ²	250 m ²
Wohneinrichtungs- artikel	hier: - Teppiche (Einzelwaren)	1.900 m ²	200 m ²	200 m ²
Elektrohaushalts- geräte	- Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware), - Elektrokleingeräte	180 m ²	150 m ²	150 m ²

BEBAUUNGSPLAN NR. SN 285
für das Gebiet „Einzelhandelsstandort Paderborner Straße“
Stand: 23.05.2012

Elektronik/ Multimedia	- Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Waren), - Videokameras und Fotoartikel, - Telefone und Zubehör, Telekommunikations- elektronik, - Bild- und Tonträger, - Computer und Zubehör, Software	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Medizinische und orthopädische Artikel	- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf, - Hörgeräte, - Augenoptikartikel	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Uhren/ Schmuck	- Uhren, Schmuck	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Baby- und Kleinkindartikel	- Baby- und Kleinkindartikel	0 m ²	100 m ²	100 m ²

**Zusammenstellung
der zulässigen bzw. unzulässigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente
mit Angabe der zulässigen Verkaufsfläche**
(Gliederungsstruktur im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn)

nicht-zentrenrelevante Warengruppen (Sortimente/ Teilsortimente)	Sortimente entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn	maximal zulässige Verkaufsfläche		
		SO ₁	SO ₂	SO ₃
Möbel	- Möbel (inkl. Bad- und Küchenmöbel sowie inkl. Elektroeinbaugeräte), - Büroeinrichtung (Büromöbel) - Gartenmöbel und Polsterauflagen	38.000 m² (als Summe der Verkaufs- fläche in den Waren- gruppen Möbel, Leuchten, Matratzen und Baumarkt- sorti- mente)	8.000 m²	8.000 m²
Leuchten	- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel		300 m²	300 m²
Matratzen	- Matratzen, Lattenroste		150 m²	150 m²
Baumarkt- sortimente	- Bodenbeläge, Teppiche (Rollware), - Farben, Lacke, - Tapeten		340 m²	340 m²
weitere nicht- zentrenrelevante Sortimente	- Büromaschinen (ohne Büroeinrichtung) - Campingartikel (Zelte, Tische, Stühle etc.) - Fahrräder und technisches Zubehör - Gartenhäuser - Gartengeräte - Bad-/ Sanitäreinrichtungen und Installationszubehör - Bauelemente, Baustoffe, Holz - Eisenwaren, Beschläge - Elektroinstallationsmaterial - Fliesen - Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse - Heizungen, Kamine und (Kachel-)öfen - Boote und Zubehör - Kfz- und Motorradzubehör (ohne Bekleidung im Hauptsortiment) - Maschinen und Werkzeuge - Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße - Rollläden und Markisen - Tiere und Tiernahrung, Zooartikel - Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien, - Waffen, Angel-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment) - Erotikartikel	0 m²	0 m²	0 m²

Weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der SO₁ bis SO₃ sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Das SO₄ umfasst den Bereich des vorgesehenen Büro- und Verwaltungsgebäudes.

Das SO₅ definiert den Standort des Parkhauses.

Schließlich umfasst das SO₆ umfangreiche Flächen des bereits heute bestehenden Parkplatzes, der zukünftig in seiner gegebenen Struktur weitgehend erhalten bleiben soll.

Die maßgeblichen Festsetzungen dienen einer Bestimmung der städtebaulich gewünschten Nutzungen, zugleich dem Ausschluss ungewünschter baulicher Nutzungen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)**

Der Bebauungsplan Nr. SN 285 umfasst weiterhin Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzungen.

So wird entsprechend der Vorgaben des bislang rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. SN 260 A die Gebäudehöhe in den Teilgebieten SO₁ bis SO₃ sowie SO₅ auf maximal 17 m begrenzt.

Im SO₄ – dem geplanten Büro- und Verwaltungsgebäude – soll eine voraussichtlich 7-geschossige Nutzung etabliert werden.

Der Bebauungsplan trifft hier die Vorgabe einer zulässigen Gebäudehöhe von maximal 26 m.

8.3 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Weitere Vorgaben des Bebauungsplanes umfassen Festsetzungen von Lärmemissionskontingenten sowie zu den baulichen und technischen Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen; die Regelungen beinhalten ferner Festsetzungen zu den Stellplätzen und Garagen, zu den Nebenanlagen und zu den Zu- und Abfahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen.

Die im Bebauungsplan Nr. SN 285 getroffenen gestalterischen Regelungen wie auch die Festsetzungen zu den Werbeanlagen bilden überwiegend den bereits bestehenden Regelungsumfang des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. SN 260 A ab.

In der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 wurden Festsetzungen zu den grünplanerischen Belangen im Sinne der nunmehr vorliegenden Umweltprüfung bzw. des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags ergänzt.

9 Hinweise / Sonstiges

Hinweise zur Denkmal- und Bodendenkmalpflege, zu den Belangen des Kampfmittelräumdienstes, zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und dem anfallenden Niederschlagswasser, zum Brandschutz sowie zur Einsehbarkeit der DIN-Normen und Richtlinien sind auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 dargelegt.

10 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. SN 285 umfasst die Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Dem Bebauungsplan Nr. SN 285 ist eine Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt. Diese umfasst auch den Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Weitere Bestandteile der Planunterlagen sind:

- der Landschaftspflegerische Begleitplan
 - die artenschutzrechtliche Prüfung
 - das Verkehrsgutachten, einschließlich einer gutachterlichen Ergänzung
 - das Schallgutachten mit zwei gutachterlichen Ergänzungen
- sowie
- die raumordnerische bzw. städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Möbelmärkten

11 Städtebaulicher Vertrag

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 bedarf es der Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Finke-Unternehmensgruppe und der Stadt Paderborn. Die Unterzeichnung wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgen.

Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrages umfassen:

- die durch Baulast gesicherten Stellplätze für den Bebauungsplan Nr. SN 260 „Almeaue-Hoppenhof“,
- die Realisierung der Rechtsabbiegespur im Bereich der Paderborner Straße,
- den externen Ausgleich auf der städtischen Sammelausgleichsfläche im Bereich der Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 598,
- die Durchführung der Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung.

12 Bodenordnende Maßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 wurden zwischen der Finke-Unternehmensgruppe und der Stadt Paderborn bereits Vorvereinbarungen für die zur Herstellung des Gehwegs an der Paderborner Straße erforderlichen Grundstücksankäufe unterzeichnet.

Um die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. SN 260 A sicherzustellen, wurde die Durchführung eines Umlegungsverfahrens beschlossen. Im Zuge des Verfahrens konnte die Fläche der Stadionallee in das Eigentum der Stadt Paderborn überführt werden.

13 Finanzielle Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 285 ergeben sich für die Stadt Paderborn nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

Die Realisierung einer ggf. notwendigen Rechtsabbiegespur im Bereich der Paderborner Straße ist durch den Vorhabenträger zu finanzieren.

Paderborn, 23.05.2012

Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Meyerhoff

Schultze