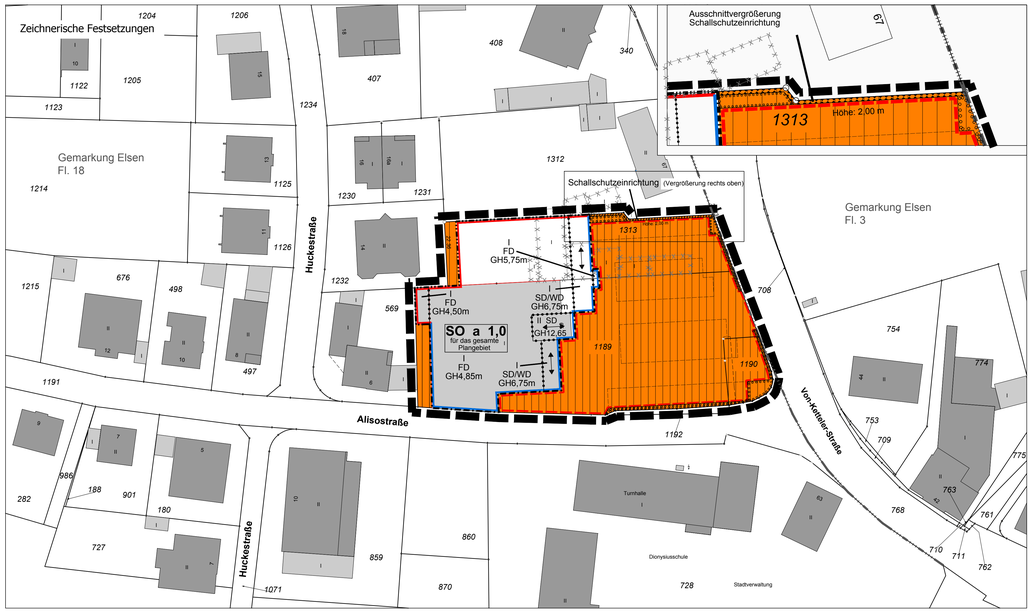
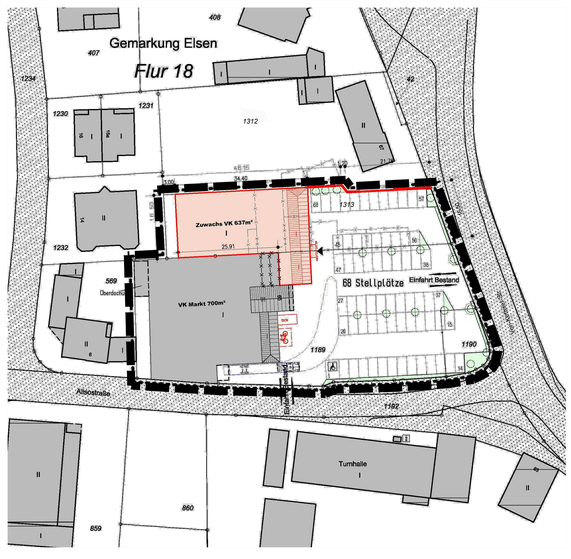


Vorhaben- und Erschließungsplan



Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet -SO- (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: „Lebensmitteleinzelhandel"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 1,0 Grundflächenzahl
z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. GH6,75m maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
nicht überbaubare Fläche
Baugrenze
Baulinie
a abweichende Bauweise

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Zahl der Vollgeschosse, Dachform und Gebäudehöhe)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie für Fahrradständer und Einkaufswagen

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.mit § 86 BauO NRW)

FD Flachdach
SD/WD Satteldach / Walmdach
Firstrichtung

Bestandsangaben

Gebäude (Abbruch)
vorh. Gebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
vorhandene Flurstücksgrenze
1189 Flurstücksnummer
Flurgrenze

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **Sonstiges Sondergebiet -SO-**
In dem Plangebiet wird Sonstiges Sondergebiet -SO- gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Lebensmitteleinzelhandel" (4.088 m² Fläche-Sondergebiet) festgesetzt.

Maximale Verkaufsflächen:
Einzelhandelsmarkt einschl. Windfang und Backshop 1.400 m² (0,34*)
Darin zulässig als Kernsortiment (nahversorgungsrelevantes Sortiment):
Back- und Konditoreiwaren,
Metzgerei- / Fleischereiwaren,
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel
Getränke, Wein / Spirituosen
Schnittblumen
Drogeriewaren und Körperpflegeartikel
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Freiverkäufliche Apothekenwaren, Reformwaren
Schreibwaren / Papier / Büroorganisation
Zeitungen / Zeitschriften

Sonstige Sortimente sind als Rand- und Nebensortimente bzw. Saisonangebote nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Hinweis:
Die Einordnung der Sortimente erfolgt orientierend an der „Paderborner Sortimentsliste" (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn" (2009))
* = Die Verkaufsflächenzahl - VK gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Als Grundstück im Sinne der Festsetzung gilt diejenige Fläche, welche im Sondergebiet liegt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 1,0. Zur Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO für die Grundflächenzahl siehe Ausführung in der Begründung.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximalen Gebäudehöhen sind in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.
Für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind die Bezugspunkte:
- Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahn im Bereich der Einfahrt von der Von-Ketter-Straße,
- Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Definition gem. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauO NRW).

Anmerkung:
Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Flächen sind zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Belangen vereinbar sind und zur Erfüllung einer Pflicht im Sinne der EnEV oder des EEWärmeG vorgenommen werden (§ 248 BauGB - Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Abweichende Bauweise
In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m und die Grenzbebauung zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

4.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen Laubbäumen und Bodendeckern sowie Hecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Eine Unterbrechung der Anpflanzungen zugunsten von 2 maximal 1,00 m breiten Unterbrechungen zur Querung für Fußgänger im südlichen Bereich und im nord-östlichen Bereich des Parkplatzes ist zulässig.

5. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Die geplante Lärmschutzwand muss ein Schalldämm-Maß von R'w ≥ 25 dB aufweisen. Dies wird durch alle 1-schaligen, dichten Bauteile mit einem Flächengewicht von m' ≥ 10 kg/m² erreicht. Auf eine gute Abdichtung der einzelnen Bauteile untereinander sowie am Boden ist zu achten. Eine hochabsorbierende Ausführung der Lärmschutzwände ist nicht erforderlich.
Für die Höhe der Lärmschutzwände gilt der Eintrag in der Planzeichnung in Metern ab Oberkante der Fläche für Stellplätze.

Hinweise:
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

Schalltechnische Anforderungen:
- Es ist sicherzustellen, dass nachts, d.h. nach 22:00 Uhr und vor 06:00 Uhr keine geräusch-relevanten betrieblichen Aktivitäten stattfinden.
- Die Fahrgassen auf dem Parkplatz sind zu asphaltieren. Gepflasterte Stellplatzflächen sind so zu gestalten, dass ein Queren dieser Flächen mit Einkaufswagen nicht möglich sein wird, z.B. durch schmale Pflasterrinnen als Trennung von Stellplatzdoppelreihen.
- Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist die Einhaltung folgender Schall-Leistungspegel erforderlich:
  - Tagesbetrieb: LWA = 70 dB(A) als Summen-Schall-Leistungspegel für die gesamte Kühl- und Lüftungstechnik,
  - Nachtbetrieb: LWA = 60 dB(A) als Summen-Schall-Leistungspegel für die gesamte Kühl- und Lüftungstechnik.

Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes ist nach der derzeitigen Genehmigung weiterhin auf die Zeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu beschränken. Während dieses Zeitraumes sind 6 anliefernde LKW, davon 3 LKW mit Kühlaggregaten maximal möglich.
Für den Backshop sind eine Anlieferung zwischen 06:00 und 07:00 Uhr und eine Anlieferung zwischen 07.00 und 20.00 Uhr maximal möglich.
Es sind zwei Sammelstellen für Einkaufswagen vorzusehen (Konzentration des Zusammenschiebens von Einkaufswagen).

Die vorgenannten Maßnahmen und Anforderungen werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vertraglich geregelt.

Sollte auf Grundlage konkreter Bauvorhaben durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass geringere Maßnahmen ausreichen, ist dies zulässig und im Baugenehmigungsverfahren detailliert zu regeln.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)
Örtliche Bauvorschrift (§ 86 BauONRW)

1. Werbeanlagen

1.1 Für die gesamte Sondergebietsfläche ist die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen auf 1 Pylon mit den Maßen 4,00 m Höhe und 1,30 m Breite begrenzt.

1.2 Fahnenmasten sind unzulässig.

1.3 Für die Größe von Werbeanlagen an Gebäuden gelten folgende Maßgaben:
Selbstleuchtende oder hinterleuchtete Werbeanlagen (Schriftzüge) dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben, einzelne Firmensymbole - auch selbstleuchtende oder hinterleuchtete - dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
Andere Werbeanlagen, wie z. B. Hinweistafeln oder Plakatwände am Gebäude dürfen jeweils eine Größe von 6 m² nicht überschreiten. Insgesamt ist die Zahl auf maximal drei Hinweistafeln oder Plakatwände am Gebäude zu beschränken.
Alle Höhen- und Größenangaben beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergrundfläche, sofern diese der Werbeanlage zuzurechnen ist.

1.4 Werbeanlagen dürfen die Traufkante des Gebäudes nicht überschreiten.

1.5 Die Werbeanlage/n im Bereich des Einganges dürfen den Außenrahmen nicht überschreiten.

1.6 Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

1.7 Der historische Giebel muss von jeglicher Werbung freigehalten werden.

1.8 Werbung ist am Gebäude lediglich an der Ostfassade zulässig. An der West-, Nord- und Südfassade des Gebäudes ist jegliche Form von Werbung unzulässig.

1.9 Werbung, die flächig auf Fenster aufgebracht wird, ist ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Das Werbefeld einer Fensterfläche muss trotz Aufteilung durch Sprossen ein Gesamtbild ergeben.

1.10 Im Bereich der Lärmschutzwand sind maximal drei Werbeanlagen mit den Maßen von maximal 1,00 m Höhe und 2,00 m Breite zulässig.

C. Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Empfehlungen zu Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen - Fledermäuse / Vögel
Der Abriss der Gebäude ist ausschließlich während der Schwärm- und Überwinterungsphase (September bis März) durchzuführen. Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter aufgenommen werden. Der Abriss von Gebäuden im Zeitraum von März bis September ist nur möglich, wenn vorher ein Gutachter bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Quartier genutzt wird.
Um ein ausreichendes Angebot an potentiellen Quartierstandorten weiterhin gewährleisten zu können, müssen vor Beginn des Abrisses zwei Ersatzquartiere im Plangebiet angebracht werden. Für die Ersatzquartiere sind das Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1 FTH, das an Gebäuden oder Bäumen angebracht werden kann oder das Ganzjahres-Fassadenquartier 1 WQ zu verwenden. Das Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1 WQ ist an Gebäuden anzubringen.
Geeignete Standorte wären die benachbarten Gebäude (Lebensmittelmarkt im Süden und das Wohngebäude im Norden des Plangebietes). Die Kästen sollten nach Süden orientiert sein, jedoch dürfen sie nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt werden. Die optimale Montagehöhe liegt zwischen 3 und 5 m. Es ist zu berücksichtigen, dass die Fledermäuse den Kasten frei anfliegen können.

D. Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser von den bebauten und befestigten Flächen ist in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Wassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-).

E. Hinweise / Sonstiges

1. Archäologische Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Am Stadthofe 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50, Fax: 05 21 / 5 20 02 39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

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

3. Wassergefährdende Stoffe
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

4. DIN-Normen
Die DIN-Normen, wie z.B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 18005, der Farbkatalog RAL sowie die VDI-Richtlinie 2719 können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

5. Bodenaushub
Aufgrund der Ergebnisse der orientierenden Bodenuntersuchung (Erdbaulabor Schemm GmbH, Borghotzhausen, Februar 2013) weisen Einzelproben im nördlichen Teilbereich nur tw. und nur geringfügig erhöhte Kohlenwasserstoffgehalte auf. Eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Grundwasser lässt sich nicht ableiten. Schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast liegen aus gutachterlicher Sicht nicht vor. Eine abschließende Bewertung durch die Umweltbehörde sollte erfolgen. Daher ist der Bodenaushub fachgerecht in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde vorzunehmen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV NRW S. 208);
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

jeweils in der z.Z. geltenden Fassung

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 500

Städtebaulicher Entwurf:
Planzeichnung: Stand: 11.05.2015

Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom: 05.12.2014
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Bielefeld, 01.07.2015 gez. Gerd Wilkens
Dipl. Ing. G. Wilkens
(Öffentl. best. Vermessungsingenieur)

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Drees Huesmann
Dornsluisbur 97
33617 Bielefeld
fon 05205.228/9900
fax 05205.22979
mail@drees-huesmann.de
www.dhp-winnetou.de

Bielefeld, 01.07.2015 gez. J. Huesmann
Dipl. Ing. J.-P. Huesmann

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 21.10.2014 nach § 12 i.V.m. § 2 (1) und § 1 (8) BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.
Der Bürgermeister
i.V.
Paderborn, 01.07.2015 gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 21.10.2014 beschlossene Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 10.11.2014 bis 01.12.2014 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 31.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister
i.V.
Paderborn, 01.07.2015 gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 12.03.2015 beschlossene Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.03.2015 bis 30.04.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen. Auf eine Umweltprüfung wurde gemäß § 13 (3) BauGB verzichtet. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 20.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister
i.V.
Paderborn, 01.07.2015 gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt hat gemäß § 10 (1) BauGB diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 25.06.2015 als Satzung beschlossen.
gez. C. Warnecke
Paderborn, 01.07.2015 Technische Beigeordnete
gez. Michael Dreier gez. D. Honervogt
Der Bürgermeister Ratsherr

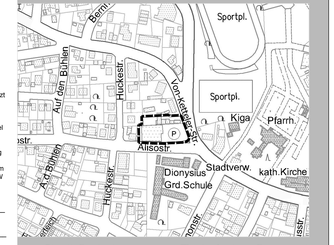
Der Satzungsbeschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 03.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.
Der Bürgermeister
i.V.
Paderborn, 08.07.2015 gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 295 "Alisostraße" werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes E 117 B "Auf den Bühlen" ersetzt.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

E 295 "Alisostraße"

für einen Bereich
zwischen der Alisostraße, der Huckestraße und der Von-Ketteler-Straße;
Flur 18, Gemarkung Elsen.



Stadt Paderborn — Technisches Dezernat Stadtplanungsamt

11.05.2015 Mü.