

## **Textliche Festsetzungen**

### **I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“**

**Stand: Satzungsbeschluss**

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

##### **1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

###### **1.1 Kerngebiet (MK<sup>1</sup>) gem. § 7 BauNVO**

In dem festgesetzten Kerngebiet (MK<sup>1</sup>) sind gem. § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste 2015).
- Bordelle.

###### **1.2 Kerngebiet (MK<sup>2</sup>) gem. § 7 BauNVO**

In dem festgesetzten Kerngebiet (MK<sup>2</sup>) sind folgende Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste 2015).
- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Erotikartikel.
- Vergnügungsstätten.
- Bordelle.
- Die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

**Paderborner Sortimentsliste** (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt + Handel, Oktober 2015)

#### **Zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn**

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

### **Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn**

- (Schnitt-) Blumen
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/Zeitschriften

### **Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn**

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

### **1.3 Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO**

Abweichend von dem unter Punkt 1.1 (MK<sup>1</sup>) definierten Ausschluss von zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten wird für den vorhandenen Einzelhandelsfachmarkt für Schuhe und Textilien, mit der Verkaufsfläche von 766 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück der Gemarkung Paderborn, Flur 14, Flurstück 1143 (in der Planzeichnung mit (1) gekennzeichnet), folgende bestandswahrende Festsetzung getroffen:

#### **Änderungen**

Eine Änderung der Anlage durch bauliche Umgestaltung ohne Vergrößerung der Verkaufsfläche ist allgemein zulässig.

#### **Erneuerungen**

Eine Erneuerung des Gebäudes bzw. der Einzelhandelsnutzung durch Neuerrichtung ist nur nach Zerstörung durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse in Form eines gleichartigen Gebäudes, gleicher Nutzungsart, gleicher Größe und an gleicher Stelle sowie unter Beibehaltung der genehmigten Sortimente zulässig.

#### **Nutzungsänderungen**

Eine Nutzungsänderung der vorhandenen Verkaufsflächen in eine allgemein zulässige Nutzung ist gestattet. Nutzungsänderungen von Teilflächen der baulichen Anlage sind auch dann zulässig, wenn es auf von der neuen Nutzung nicht betroffenen Flächen bei der bisherigen – gegebenenfalls verkleinerten – Einzelhandelsnutzung bleibt.

### **1.4 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

In dem festgesetzten Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste 2015)
- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Erotikartikel.
- Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

## 2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Gebäuden sind in den mit den relevanten Lärmpegelbereichen III bis VI gekennzeichneten Bereichen jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R` w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich / Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
Erforderliche Schalldämm-Maße (erf R` w.res)			
III / 61 bis 65 dB(A)	40	35	30
IV / 66 bis 70 dB(A)	45	40	35
V / 71 bis 75 dB(A)	50	45	40
VI / 76 bis 80 dB(A)	2)	50	45

<sup>1)</sup>An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Bei Schlafräumen - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen – sind in den mit den relevanten Lärmpegelbereichen III bis VI gekennzeichneten Bereichen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zwingend vorzusehen, deren Schalldämmmaße den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Beim Einbau von Rollladenkästen darf die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert werden (Entsprechende konstruktive Hinweise sind der VDI 2719 und DIN 4109 zu entnehmen).

### Ausnahmeregelung gem. § 31 Abs. 1 BauGB

Ausnahmen von den o. g. Schallschutzmaßnahmen können ggf. zugelassen werden, wenn nach teilweiser Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper gutachterlich nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen oder dass hierauf verzichtet werden kann.

## **B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

### **Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW Außenwerbung**

Werbeanlagen am Gebäude dürfen Gestaltungs- und Konstruktionsmerkmale nicht überdecken. Sie dürfen eine Höhe von max. 1,0 m nicht überschreiten. Für untergeordnete Teile von Werbeanlagen, beispielsweise für einen Einzelbuchstaben oder ein Symbol, können Ausnahmen von der vorgenannten Höhe zugelassen werden. Die Länge der Werbeanlagen darf  $\frac{1}{2}$  der jeweiligen Gebäudefrontlänge nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen an und auf Dächern und Dachflächen, oberhalb der Trauflinie bzw. der Attika von Gebäuden. Auch sind Werbeanlagen an Zäunen sowie an und auf Grundstücksmauern unzulässig.

## **C. Hinweise**

### **1. Altlastenstandorte**

- Die Planungen und Arbeiten im Bereich der Altlasten sind mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn abzustimmen.
- Bei den Erdarbeiten sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen – ZH 1/183“ zu beachten.
- Die bei Erd-/Bauarbeiten anfallenden Abfallstoffe sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.
- Soweit im Rahmen von geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten belastete Stoffe gesichert vor Ort wieder eingebaut werden sollen, ist dafür ein Sanierungsplan erforderlich, der durch die zuständige Behörde zu genehmigen ist.

### **2. Grundwasserentnahmen**

Bei Grundwasserentnahmen (auch außerhalb der Altlastenstandorte) ist vorab die Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn einzuholen.

### **3. Lärmschutz**

Es wird empfohlen, in den verlärmten Bereichen entlang der Detmolder Straße, die Grundrissgestaltung im Wege der architektonischen Selbsthilfe so zu optimieren, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden. Sollte eine Lärm abgewandte Ausrichtung für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI 2719 auszustatten.

### **4. Beseitigung des Niederschlagswassers**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ist in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes (LWG NRW). Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

### **5. Artenschutz**

Bei Abriss, Umbau oder Erweiterung bestehender Gebäude ist das Vorhaben vorab auf planungsrelevante Arten nach Vorgaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere auf Fledermäuse zu achten. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) zu ergreifen.

## **6. Archäologische Bodenfunde**

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50, Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn von Erdarbeiten der Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 2077105, Fax: 05251 69317-99, E-Mail: [lwl-archaologie-paderborn@lwl.org](mailto:lwl-archaologie-paderborn@lwl.org), schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

## **7. Kampfmittelfunde**

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 02331/6927-3882, zu benachrichtigen.

## **8. Richtfunktrassen**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird von raumbedeutenden Richtfunktrassen der Telefónica GmbH & Co. OHG tangiert. Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrasse zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 28 m mit dem Betreiber der Richtfunktrassen abzustimmen.

## **9. Beeinträchtigung von Bahnanlagen**

Bei der Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen (Beleuchtung von Parkplätzen, Lichtwerbung etc.) in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen können.

## **11. Normen / Richtlinien**

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