Stadt Paderborn
Bebauungsplan Nr. 297 "Südring-Center / real" - Entwurf
im Bereich zwischen Husener Straße, Südring, Pohlweg und Golfplatz

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der Baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum" (SO 1)

Zweckbestimmung:

Das Sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum" dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 1 BauNVO.

1.1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum" sind Einzelhandelsbetriebe als Teil des Einkaufszentrums bis zu einer Verkaufsfläche von max. 18.100 qm mit folgenden Sortimenten und sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

Sortimente Kurzbezeichnung gem. Paderborner Liste	**Zulässige Verkaufsfläche in qm**
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	3.600
Getränke	
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	1.300
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	150
(Schnitt-)Blumen	150
Papier / Büroartikel / Schreibwaren	300
Zeitungen / Zeitschriften	200
Zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten	50
Augenoptik	200
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	6.600
Bettwaren (ohne Matratzen)	150
Bücher	450
Elektrogroßgeräte	3.500
Elektrokleingeräte	
Neue Medien / Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	
Glas / Porzellan / Keramik	150

Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	100
Hausrat	200
Heimtextilien / Gardinen	100
Kinderwagen	100
Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	50
Medizinische und orthopädische Geräte	100
Schuhe, Lederwaren	1.200
Spielwaren	1.500
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	1.200
Teppiche (ohne Teppichböden)	50
Uhren / Schmuck	300
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel)	250
Aktionswaren	530

Innerhalb der o.g. Verkaufsfläche sind Einzelhandelsbetriebe mit gemäß „Paderborner Liste" nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten allgemein zulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind innerhalb des Einkaufszentrums folgende Nutzungen:

– Dienstleistungsbetriebe

– Schank- und Speisewirtschaften

1.2 Sonstiges Sondergebiet **„Großflächiger Einzelhandel"** (SO 2)

Zweckbestimmung:

Das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" dient der Unterbringung eines SB-Warenhauses.

1.2.1 Zulässig ist ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von max. 11.155 qm mit folgenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächenanteilen:

– Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Paderborner Liste" von mindestens 40 % der Gesamtverkaufsfläche und max. 6.500 qm Verkaufsfläche

– Zentrenrelevante Sortimente gem. „Paderborner Liste" auf höchstens 35 % der Gesamtverkaufsfläche aber max. 3.500 qm Verkaufsfläche, mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen für die nachfolgend genannten Sortimentsgruppen:

Sortimente Kurzbezeichnung gem. Paderborner Liste	**Zulässige Verkaufsfläche in qm**
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	5.500
Getränke	
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	1.200

Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	150
(Schnitt-)Blumen	300
Papier / Büroartikel / Schreibwaren	150
Zeitungen / Zeitschriften	150
Zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten	50
Augenoptik	200
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	800
Bettwaren (ohne Matratzen)	100
Bücher	200
Elektrogroßgeräte	1000
Elektrokleingeräte	
Neue Medien / Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	
Glas / Porzellan / Keramik	150
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	200
Hausrat	550
Heimtextilien / Gardinen	100
Kinderwagen	100
Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	50
Medizinische und orthopädische Geräte	100
Schuhe, Lederwaren	400
Spielwaren	500
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	600
Teppiche (ohne Teppichböden)	50
Uhren / Schmuck	100
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel)	50

- Kleinflächige Geschäfte innerhalb des SB-Warenhauses mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.200 qm, wobei höchstens drei Geschäfte eine Verkaufsfläche von je max. 200 qm aufweisen dürfen und alle weiteren Geschäfte auf jeweils max. 150 qm Verkaufsfläche begrenzt sind. Auch für diese Geschäfte innerhalb des SB-Warenhauses gelten die vorstehenden für das gesamte SB-Warenhaus festgesetzten Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen.
- Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Paderborner Liste" sind ohne Flächenbeschränkung allgemein zulässig.

1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind innerhalb des SB-Warenhauses:

– Schank- und Speisewirtschaften

– Dienstleistungsbetriebe

1.3 Sonstiges Sondergebiet **„Tankstellen und Waschstraßen“** (SO 3)

Zweckbestimmung:

Das Sonstige Sondergebiet „Tankstellen und Waschstraßen“ dient der Unterbringung von Tankstellen und Waschstraßen.

1.3.1 Zulässig sind Tankstellen inkl. Tankstellenshops mit einer Verkaufsfläche von max. 100 qm und Waschstraßen.

2. Maß der Baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die höchstzulässigen Baukörperhöhen sind in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN festgesetzt.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten, Werbeanlagen) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden.

2.3 Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen sind auf die festgesetzte Grundflächenzahl nicht anzurechnen.

3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (4) und (5) BauNVO)

3.1 Innerhalb des Plangebietes sind Garagen und Garagengebäude nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagengebäude sind ausschließlich Garagen und Garagengebäude zulässig. Eine Nutzung der Dachflächen des Garagengebäudes durch Stellplätze oberhalb einer Höhe von 180 m ü NHN ist unzulässig.

Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2 Die Summe der Fläche aller Werbeanlagen darf 10 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.

1.3 Oberhalb der Attika sind Werbeanlagen nur in Form von Einzelbuchstaben und -symbolen zulässig.

1.4 Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung „Garagengebäude“ sind an der dem Südring zugewandten Fassade nebst Brüstung Werbeanlagen unzulässig. Abweichend davon kann eine fassadenbegleitende Werbeanlage mit einer maximalen Breite von 8,20 m und einer Fläche von maximal 20 qm zugelassen werden.

1.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Hinweise

1. Bodenfunde

Im Plangebiet befindet sich ein vermutetes Bodendenkmal (DKZ 4218. 0321). Hierbei handelt es sich um die Überreste der Wall-Graben-Anlage der Binnenlandwehr.
Sämtliche Bodeneingriffe dürfen nur in Anwesenheit eines Archäologen erfolgen. Der Primäraushub (Abtrag des Oberbodens bis zur Oberkante archäologisch relevanter Befunde) ist durch eine archäologische Grabungsfirma zu begleiten. Beim Oberbodenabtrag durch einen Bagger, ist eine zahnlose Schaufel zu verwenden. Die Dokumentation der archäologischen Befunde und die ggf. erforderliche Fundbergung hat bis zur Sohle der beantragen Bodeneingriffe durch die archäologische Grabungsfirma zu erfolgen. Die Übernahme der Kosten ist in § 29 DSchG NRW geregelt.
Eine Liste archäologischer Grabungsfirmen kann bei der LWL- Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel 0521 / 5200250; Fax: 0521 / 5200239 erfragt werden.

2. Kampfmittel

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg zu benachrichtigen.

3. Einsichtnahme Unterlagen

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle im Stadtplanungsamt der Stadt Paderborn innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4. Artenschutz

Eine widererwartend notwendige Entfernung bestehender Gehölze, d.h. Bäume und Sträucher darf nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres erfolgen. Hierdurch wird gleichzeitig sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte gegenüber europäischen Vogelarten vorbereitet werden.

5. Richtfunk

Über das Plangebiet verläuft eine raumbedeutsame Richtfunkverbindung, die in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt wird. Bauliche Anlagen, Baukonstruktionen, Bewuchs und sonstige Anlagen dürfen im Bereich des Schutzstreifens, 7 m um die Mittellinie der Richtfunktrasse, eine Höhe von 25 m nicht überschreiten.

6. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass ggf. passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich sind (siehe hierzu Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 297 „Südring-Center/real“ in Paderborn, 22.11.2017).