ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 297 „Südring-Center/real“

Erstellt von

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Coesfeld

in Abstimmung mit dem
Stadtplanungsamt
der Stadt Paderborn

14.06.2018

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

1. Beschreibung der Planung und ihrer Umweltauswirkungen

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung am 27.10.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Südring-Center/real“ gefasst.

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Paderborn etwa 1,5 km entfernt vom Innenstadtzentrum. Der Geltungsbereich umfasst ca. 8,11 ha. Das Plangebiet wird durch den Südring (L 755) im Norden, den Pohlweg im Osten, die Husener Straße im Westen und die Bebauung an der Husener Straße 123 und einen Golfplatz im Süden begrenzt.
Teile der angrenzenden Verkehrsflächen des Pohlweg, die auch Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 36 waren, werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 297 aufgenommen. Außerdem wird der Bebauungsplan Nr. 36 1. Änderung (textliche Festsetzungen) und ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 überplant.

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch die beiden bestehenden Einzelhandelsbetriebe Südring-Center und real SB-Warenhaus sowie deren Stellplatzanlagen. Außerdem ist eine Tankstelle im Kreuzungsbereich Südring / Husener Straße ansässig.
Das Südring-Center befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes und wird vom Pohlweg aus erschlossen. Derzeit sind im Südring-Center 34 Einzelhandelsbetriebe sowie weitere Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Das Südring-Center verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 18.000 qm. Besonders stark vertreten sind die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Getränke, Spielwaren, Elektrogeräte und Bekleidung. Das Hauptgebäude ist zwei- bis dreigeschossig. Das zugehörige Parkdeck besteht aus einem Geschoss und zusätzlichen Stellplätzen oberhalb des ersten Geschosses. Ins Parkdeck integriert ist außerdem eine zusätzliche Ladeneinheit.
Im real SB-Warenhaus sind neben dem Hauptbetrieb weitere Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe im Vorkassenbereich ansässig. Inklusive der Einzelhandelsbetriebe im Vorkassenbereich, verfügt das SB-Warenhaus über eine Gesamtverkaufsfläche von 11.155 qm. Der Markt ist ein- bis zweigeschossig. Der Großteil der Stellplätze wird ebenerdig dem Gebäude vorgelagert bereitgestellt.
Der aktuelle Verkaufsflächenbestand nach den projektrelevanten Einzelsortimenten wurde von den Betreibern des Südring-Centers bzw. des real SB-Warenhauses ermittelt und vom Büro Wolters Partner in Zusammenarbeit mit der Stadt Paderborn auf Plausibilität geprüft.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist geprägt von Bildungseinrichtungen, Studentenwohnheimen und Stellplatzanlagen der Universität Paderborn. Südwestlich der Husener Straße grenzt der TechnologieParkPaderborn an das Plangebiet; direkt südlich ein Golfplatz. Außerdem befinden sich einzelne Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes an der Husener Straße sowie am Pohlweg.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn[1] wird der Standort „Südring-Center” vor dem Hintergrund seiner mittlerweile fast 50-jährigen Nutzungshistorie und seiner Bedeutung für die Grundversorgung der Wohnquartiere im Paderborner Süden trotz der be-

[1] Stadt+Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn. Dortmund 2015

stehenden Konkurrenzsituation zu den zentralen Versorgungsbereichen in Paderborn und insbesondere zur Innenstadt als sog. „Ergänzungsstandort” definiert. Als Ziel wird die Bestandssicherung mit marktadäquaten internen Entwicklungsspielräumen unter Vermeidung städtebaulich negativer Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur Paderborns definiert. Empfohlen wird eine Deckelung der Gesamtverkaufsfläche auf den derzeitigen Bestand unter Beibehaltung von marktadäquaten Entwicklungsspielräumen für Einzelsortimente.

Die im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) formulierten Ziele und Grundsätze in Bezug auf die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Da das Plangebiet nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegt, sind insbesondere die Vorgaben zur Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel (6.5-7 LEP NRW) zu beachten.
Als notwendige Bedingung für die Einhaltung dieser Vorgaben wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung[2] geprüft, ob das sogenannte „Beeinträchtigungsverbot“ (6.5-3 LEP NRW) eingehalten wird. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich aus der Planung keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergeben.

Entsprechend der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und des LEP NRW werden im Bebauungsplan die Sonstigen Sondergebiete „Einkaufszentrum“ (SO 1) für das Südring-Center, „Großflächiger Einzelhandel“ (SO 2) für das real SB-Warenhaus und „Tankstellen und Waschstraßen“ (SO 3) für die Tankstelle mit Waschstraße im westlichen Plangebiet festgesetzt. In den Sonstigen Sondergebieten erfolgt im Wesentlichen eine Festschreibung der aktuell bestehenden Gesamtverkaufsflächen auf den Bestand. Die Festsetzung von sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen und -anteilen mit städtebaulich verträglichen Erweiterungen ermöglicht marktadäquate interne Entwicklungsspielräume.
Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt eine bestandsorientierte Festsetzung der Baukörperhöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO.
Darüber hinaus sollen die Festsetzungen in Bezug auf Werbeanlagen zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeiführen.

Die Erschließung des Gebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Pohlweg und die Husener Straße. Der Südring tangiert das Plangebiet im Norden und sichert als klassifizierte Straße (L 755) die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens[3] wurde die vorhandene verkehrliche Situation erhoben, die zukünftige Verkehrsbelastung prognostiziert und die verkehrliche Leistungsfähigkeit überprüft. Bei Ausschöpfung der im Gutachten aufgeführten Optimierungspotentiale ist davon auszugehen, dass die Verkehrsqualität auch zukünftig ausreichend gut sein wird.
Die bauordnungsrechtlich benötigten Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken bereitgestellt. Das Plangebiet ist über die entlang der Husener Straße, des Pohlweges und des Südrings verlaufenden Gehwege fußläufig erreichbar. Das Plangebiet ist durch die am Süd-

[2] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Südring-Center/real“ in Paderborn. Köln 2017
[3] mociety consult gmbh: Verkehrsgutachten Bebauungsplan Nr. 297 „Südring-Center/real“ in Paderborn. Wiesbaden 2017

ring verkehrenden Hauptlinien 4, 9, 58 sowie die UNI-Linie an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich am Südring auf Höhe der im Plangebiet ansässigen Tankstelle.

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird durch die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Anhand einer schalltechnischen Untersuchung[4] wurde die Umsetzbarkeit der vorliegenden Planung unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die anzusetzenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen angrenzenden Immissionsorten im Tageszeitraum um mindestens 1 dB (A) und im Nachtzeitraum um mindestens 5 dB (A) unterschritten werden. Auch die Geräuschspitzen unterschreiten die zulässigen Werte.

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. Ein Altlastenvorkommen ist nicht bekannt.

Gemäß §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die mit der Änderung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der **Umweltbericht** fasst die Ergebnisse der Prüfung zusammen. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt er die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.
Das Plangebiet ist derzeit durch die bestehenden Gebäude des Südring-Centers des real-Marktes und der Tankstelle sowie die umliegenden großflächigen Parkplatzanlagen geprägt. Die Grünstrukturen werden aus kleinflächigen, gärtnerisch angelegten Baumscheiben im Bereich der Stellplatzanlagen sowie einer Brachfläche im südlichen Bereich des Plangebietes gebildet. Die Grünstrukturen sind durch die angrenzenden intensiven Nutzungen deutlich vorbelastet.
Im Rahmen der durchgeführten **artenschutzrechtlichen Prüfung** wurde das Habitatpotenzial für planungsrelevante Arten im Plangebiet, bzw. im unmittelbaren Umfeld anhand vorliegender Informationen sowie einer Bestandserfassung ermittelt. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG bei Durchführung des Planvorhabens unter Beachtung einer Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Eine Entfernung von Gehölzen ist nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen.
Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Tatsache, dass durch die vorliegende Planung der faktische Ist-Zustand planungsrechtlich gesichert wird, voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter entstehen. Diese Einschätzung gilt dabei sowohl in Bezug auf die Bau- als auch die bewertete Betriebsphase.
Darüber hinaus eröffnet die vorliegende Änderung keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 ff BNatSchG, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB

[4] TÜV Nord Umweltschutz GbmH & Co. KG: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 297 „Südring-Center / real“. Hannover 2017

vom Verursacher auszugleichen wäre. Der zulässige Versiegelungsgrad wird nicht erhöht, so dass eine Eingriffsbilanzierung entbehrlich ist.
Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang genutzt.
Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.
Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.
Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

2. Ablauf des Beteiligungsverfahrens

Verfahrensablauf	Termine
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB durch den Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn	27.10.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	04.11.2016
Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB durch den Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn	14.09.2017
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB	22.09.2017
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB	25.09.2017 bis 20.10.2017
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB durch den Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn	14.12.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB	22.12.2017
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB	02.01.2018 bis 12.02.2018
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Paderborn gemäß § 10 (1) BauGB	15.03.2018
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am	23.03.2018

3. Abwägung der vorgebrachten Anregungen:

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Hinweise und Anregungen zur Planung geäußert. Diese bezogen sich insbesondere auf die folgenden Themenbereiche:

1. Einbezug und Berücksichtigung der geplanten Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters an der Warburger Straße
2. Denkmalschutz – Anregungen und Hinweise hinsichtlich eines vermuteten Bodendenkmals
3. Telekommunikation – Anregungen und Hinweise bezüglich bestehender Telekommunikationslinien und Richtfunktrassen
4. Höhe baulicher Anlagen – Anregungen zur Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die Anregungen, soweit diese mit dem vorliegenden Planungsziel vereinbar waren, berücksichtigt.
Ein Teil der Anregungen und Hinweise kann aufgrund der Detailschärfe auf Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend behandelt werden und wird im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren bzw. Baumaßnahmen geprüft.

Der Anregung, die angestrebte Erweiterung des Lebensmitteldiscounters an der Warburger Straße 130 in das aktuelle Verfahren einzubeziehen, wird nicht gefolgt. Für das genannte Vorhaben, welches sich räumlich in einiger Entfernung zu dem Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet, ist die Durchführung eines separaten Bauleitplanverfahrens erforderlich. Im Rahmen dieses Verfahrens ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn sowie die landesplanerischen Vorgaben zu prüfen.
Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung zu dem vorliegenden Bebauungsplan (GMA, Juli 2017) wurde der Standort entsprechend den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn berücksichtigt.

4. Fazit

Entsprechend der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn und des Landesentwicklungsplans NRW werden im Rahmen der Bauleitplanung die bestehenden Gesamtverkaufsflächen auf den Bestand beschränkt. Zugleich ermöglicht die Festsetzung von sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen und -anteilen mit städtebaulich verträglichen Erweiterungen marktadäquate interne Entwicklungsspielräume für die ansässigen Einzelhandelsbetriebe.
In Abwägung aller Belange ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Südring-Center/real“ erforderlich, um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Paderborn
Coesfeld, im Juni 2018

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld