

# **STADT PADERBORN**

## **Begründung mit Umweltbericht zur 138. Änderung des Flächennutzungsplans „Baumarkt Stadionallee“**

**März 2019**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Bauleitplanung der Stadt Paderborn,**

### **138. Änderung des Flächennutzungsplans „Baumarkt Stadionallee“**

#### **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landes- und Regionalplanung
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Boden und Gewässer
  - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Auswirkungen der Planung**
  - 4.1 Verkehr
  - 4.2 Immissionsschutz
  - 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
  - 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

#### **Teil II: Umweltbericht** - Gliederung siehe dort -

## **Teil I: Begründung**

### **1. Einführung**

Die Firma Hornbach beabsichtigt im Stadtteil Schloss Neuhaus die Errichtung eines Bau- und Gartenmarkts mit Drive In und Freiverkauf. Das Plangebiet liegt dabei im Nordwesten der Kernstadt von Paderborn. Als Standort wurden Flächen nördlich der mittlerweile fertiggestellten Stadionallee angrenzend an das Gewerbegebiet „Am Hoppenhof“, das Einrichtungshaus Finke und das Fußballstadion Benteler-Arena ausgewählt. Der geplante Bau- und Gartenmarkt soll mit einer Verkaufsfläche von bis zu 18.600 m<sup>2</sup> der neuesten Generation entsprechen und einen Drive-In Bereich beinhalten, in dem sperrige Waren direkt am Regal in das Auto geladen werden können. Hier ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan SN 303 im Parallelverfahren zur vorliegenden FNP-Änderung aufgestellt worden.

Durch das Vorhaben wird der bisherige Stadionparkplatz P2 nur teilweise in Anspruch genommen. Hier soll in Anlehnung an die umgebenden Gewerbegebiete eine ergänzende allgemeine Gewerbeentwicklung ermöglicht werden. Die Fläche wird daher in die 138. FNP-Änderung einbezogen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans SN 330 „Gewerbeareal Stadionallee“.

Durch den Neubau ist mit einem Wegfall des Hornbach-Baumarkts an der Marienloher Straße (ebenfalls im Stadtteil Schloss Neuhaus) zu rechnen, wenngleich eine Nachnutzung wiederum als Baumarkt nicht ausgeschlossen ist.

Die vorliegenden Planflächen sind derzeit durch den Bebauungsplan Nr. SN 260 A „Stadionallee“ den Bebauungsplan Nr. SN 260 „Almeaue / Hoppenhof“ sowie den Bebauungsplan Nr. SN 189, I. Änderung überplant, die an dieser Stelle Gewerbegebiete und öffentliche Verkehrsflächen sowie ein Sondergebiet Parkhaus/Stellplatzanlagen festsetzen. Der Änderungsbereich ist zurzeit i. W. landwirtschaftlich als Ackerfläche und im östlichen Bereich als Stadionparkplatz genutzt. Im Nordosten besteht eine Wiese mit gewissem Gehölzaufwuchs.

Die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarkts mit Drive In und Freiverkauf an diesem gewerblich vorgeprägten Standort mit guter verkehrlicher Anbindung ist aufgrund der grundsätzlichen Übereinstimmung mit den städtischen Zielen der Einzelhandelssteuerung städtebaulich zu befürworten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Bau- und Gartenmarkts mit Drive In und Freiverkauf zu schaffen, hat die Stadt Paderborn den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ gemäß § 12 BauGB am 07.09.2017 gefasst. Im derzeitigen Flächennutzungsplan sind diese Flächen und die Flächen des gesondert in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans SN 330 bislang als *Gewerbegebiet* und als *Sonderbaufläche „Parkplatz“* sowie untergeordnet als *Mischgebiet* und *Sonderbaufläche „Möbeleinrichtungshaus“* darstellt.

Um den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan SN 303 wie auch den Bebauungsplan SN 330 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) zu entwickeln, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Diese wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zur 138. FNP-Änderung in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt am 07.09.2017 eingeleitet.

Im Zuge dieser Änderung sollen die Flächen als *Sonderbaufläche „Bau- und Gartenmarkt“* sowie im östlichen Bereich als *Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung* dargestellt werden. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von etwa 4,7 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch gewerbliche Bebauung (Agrarhandel/Hofladen) sowie landwirtschaftliche Ackerflächen nördlich der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue)
- im Nordosten durch einen Wohnstandort mit Gartenflächen im festgesetzten Mischgebiet,
- im Osten durch gewerbliche Bebauung im Gewerbegebiet „Am Hoppenhof“ und
- im Süden durch die Flächen der Stadionallee und deren Übergang in die bereits vorhandene Straße Stedener Feld. Weiter südlich sowie südwestlich befindet sich das Möbelhaus Finke mit seinen Stellplätzen.
- Im Westen schließt der Kreisverkehr Im Quinhagen (ehemals Almeaue)/In Quinhagen/Stadionallee an.

Der Geltungsbereich der 138. Flächennutzungsplanänderung entspricht in weiten Teilen dem Plangebiet des parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ sowie dem des Bebauungsplans SN 330 „Gewerbeareal Stadionallee“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Plankarte.

## 2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Die Flächen sind bisher detailliert im Flächennutzungsplan dargestellt, überwiegend als *Gewerbegebiet*, teils als *Sonderbaufläche „Parkplatz“*, in einer geringfügigen Teilfläche als *Sonderbaufläche „Möbeleinrichtungshaus“* und ebenfalls geringfügig als *Mischgebiet*. Bei dem Vorhaben des Bau- und Gartenmarkts mit Drive In und Freiverkauf handelt es sich um eine großflächige Einzelhandelsnutzung, daher ist die vorliegende 138. FNP-Änderung erforderlich, um die kleinteilig abweichenden Darstellungen entsprechend der heutigen Planungsziele anzupassen. Der Änderungsbereich wird daher künftig i. W. als *Sonderbaufläche „Bau- und Gartenmarkt“* ausgewiesen. Ein untergeordneter Teilbereich im Osten, der allgemein für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung gestellt werden soll, wird als *Gewerbegebiet* dargestellt.

Zur Umsetzung der neuen Planungsziele wird derzeit im Parallelverfahren der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ aufgestellt. Gesondert erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans SN 330 für die östlich angrenzende Gewerbeentwicklungsfläche.

Die grundlegenden Ziele liegen in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Bau- und Gartenmarkts mit Drive In und Freiverkauf auf den bislang i. W. landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zusätzlich soll auf einer verbleibenden Fläche im Osten, die nicht durch den geplanten Einzelhandelsbetrieb in Anspruch genommen wird, eine allgemeine gewerbliche Nutzungsoption eröffnet werden. Diese soll sich an das gewerbliche Umfeld des Gewerbegebiets „Am Hoppenhof“ im Osten angliedern. Das örtlich geltende Planungsrecht soll entsprechend neu geordnet werden, um die Fortentwicklung des Einzelhandels-Sonderstandorts „Möbel/Baumarkt“ im Umfeld des Stadions sowie die allgemeine gewerbliche Weiterentwicklung an dieser Stelle nach den grundlegenden städtischen Entwicklungszielen zu gewährleisten.

Bei der Planung ist insbesondere die Verträglichkeit in Bezug auf den Einzelhandel in der Stadt Paderborn und der Umgebung geprüft worden. Darüber hinaus ist eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange sowie des städtebaulichen Umfelds besonders mit Blick auf

die zu erwartenden Immissionen erforderlich (i. W. Lärm). Hier sind besonders die nächstgelegenen Wohnnutzungen und Büronutzungen im Nordosten relevant. Nähere Überlegungen dazu werden in der verbindlichen Bauleitplanung ausdifferenziert (Vorhabenbezogene B-Plan SN 303 „Baumarkt Stadionallee“, Bebauungsplan SN 330 „Gewerbeareal Stadionallee“).

Hinsichtlich der Standortwahl und Alternativenprüfung sind insbesondere die Überlegungen des Betriebs sowie auf planungsrechtlicher Seite die Darstellungen im Regionalplan Detmold – Oberbereich Paderborn - Höxter und die Ziele des aktuellen städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (2015) anzuführen.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines gewerblich vorgeprägtem Standorts und ist zu allen Seiten von gewerblichen Nutzungen sowie Sondernutzungen, wie etwa einem Möbel-einrichtungshaus, umgeben. Es stellt eine Restfläche innerhalb des stetig fortentwickelten Gewerbebestands dar. Eine gewerbliche Nutzung ist nach dem derzeit wirksamen Planungsrecht bereits möglich gewesen. Eine Umnutzung durch eine weitere Ansiedlung einer Sondernutzung sowie einer bestandsorientierten gewerblichen Nutzung bietet sich somit an. Die vorhandene Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt werden. Damit gleichzeitig einhergehende Herausforderungen, z. B. in Bezug auf Abwicklung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und späteren Umsetzung angemessen gelöst werden.

Entwicklungen in anderen Teilen des Stadtgebiets würden aller Voraussicht nach zu größeren Konflikten mit angrenzender Wohnbebauung sowie den Belangen von Natur und Landschaft führen und umfangreiche Erschließungsarbeiten erfordern. Zudem wird die Ausweitung des Sonderstandorts durch Umnutzung der bislang gewerblichen Bauflächen bereits auf Ebene des Regionalplans durch Ausweisung eines *Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)* gestützt. Dies wird ebenfalls durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>1</sup> der Stadt Paderborn vorgesehen, welches den Planbereich als Sonderstandort „Möbel/Baumarkt“ benennt. Auch die im Rahmen des Bebauungsplans beauftragte Verträglichkeitsanalyse<sup>2</sup> bewertet die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Betriebs anhand seines konkreten Sortimentskonzepts auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserfassung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Stand 2013) sowie einer aktuellen Erfassung zu strukturprägenden Angebotsstandorten in den Kommunen des Untersuchungsraums (Stand 2016) als verträglich.

In der Gesamtbetrachtung ist das Plangebiet daher aus Sicht der Stadt für die Ansiedlung der Sondernutzung Bau- und Gartenmarkt mit Drive In und Freiverkauf sowie bestandsorientierter Gewerbenutzungen besonders geeignet.

---

<sup>1</sup> Stadt + Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, Dortmund, Oktober 2015

<sup>2</sup> Stadt + Handel: Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Hornbach Baumarkts und Gartencenters, in Paderborn gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Dortmund, 19.02.2018

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt östlich des Stadions („Benteler-Arena“) und direkt nördlich des bestehenden Einrichtungshauses Finke in Paderborn. Es handelt sich um eine planungsrechtlich durch die Bebauungspläne Nr. SN 260, Nr. SN 260 A und SN 189 A, I. Änderung bereits i. W. für gewerbliche Nutzungen vorbereitete Fläche am bestehenden Gewerbestandort nördlich der Paderborner Straße. Die bisherige Planungsabsicht bestand hier in der Ansiedlung kleinteiliger gewerblicher Nutzungen insbesondere mit dem Schwerpunkt Büro- und Verwaltung (z. B. IT-Branche). Eine Umsetzung hat bislang noch nicht stattgefunden. In der Örtlichkeit stellt sich die Fläche überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Im östlichen Bereich besteht der Stadionparkplatz P2 der westlich gelegenen Benteler-Arena. Nördlich des Parkplatzes befinden sich Garten- und Wiesenflächen mit vereinzelt Gehölzbestand. An der äußersten westlichen Spitze des Änderungsbereichs ist ein Kreisverkehr zwischen den Straßen Im Quinhagen und der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) angelegt worden, der auch bereits eine Abzweigung in die Stadionallee berücksichtigt.

Das städtebauliche Umfeld wird im Nordwesten jenseits der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) durch weitere intensiv genutzte Ackerflächen und einen Gewerbebetrieb (Agrarhandel/Hofladen) geprägt. Westlich des Kreisverkehrs liegt der Parkplatz P1 des Stadions. Im Süden befindet sich das Einrichtungshaus Finke. Diesem sind östlich umfangreich versiegelte Stellplatzflächen vorgelagert. Im Osten des Plangebiets schließen i. W. kleinteilig Gewerbebetriebe des Gewerbegebiets „Am Hoppenhof“ insbesondere mit Büronutzungen an. Im festgesetzten Mischgebiet nordöstlich der Planflächen zwischen der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) und der Straße Am Hoppenhof sind zudem einzelne Wohnnutzungen vorzufinden.

#### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Der im Februar 2017 neu aufgestellte **Landesentwicklungsplan LEP NRW** definiert landesweit die grundlegenden planerischen Leitlinien. In diesen wurde unter anderem der 2013 aufgestellte Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) Teilplan Großflächiger Einzelhandel übernommen (LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel). Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht einhergegangen. Der LEP NRW befindet sich derzeit in einem Änderungsverfahren, dessen Inhalte sind für die vorliegende Planung nicht relevant.

Folgende Ziele sind im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens zur Ausweisung einer Sonderbaufläche für den Bau- und Gartenmarkt sowie für das Gewerbegebiet relevant:

Grundsatz 6.1-5: Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“

Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der „nachhaltigen europäischen Stadt“ kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen.

[...] Orts- und Siedlungsränder sollen erkennbare und raumfunktional wirksame Grenzen zum Freiraum bilden.

- Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB).
- Ziel 6.5-3: Keine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden.
- Grundsatz 6.5-4: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche  
Der Vorhabenumsatz überschreitet in den Hauptsortimenten Baumarktsortiment und Pflanzen und Gartenbedarf die sortimentspezifische Kaufkraft in Paderborn nicht. Das Vorhaben stimmt daher mit dem Grundsatz 6.5-4 überein.
- Ziel 6.5-5: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente  
Der zentrenrelevante Randsortimentsanteil liegt, unter Berücksichtigung der derzeitigen Vorhabenplanung, bei 7% (1.300m<sup>2</sup> VKF). Die Randsortimente sind somit dem Hauptsortiment hinsichtlich Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet. Die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente stehen in einem direkten Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptsortiment.
- Grundsatz 6.5-6: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente  
Dem Grundsatz zur Begrenzung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 2.500m<sup>2</sup> wird entsprochen (Planvorhaben 1.300 m<sup>2</sup> VKF zentrenrelevanter Sortimente).

Diesen Zielen und Grundsätzen wird die Umnutzung der Flächen zur Ansiedlung des Bau- und Gartenmarkt mit Drive In und Freiverkaufs innerhalb des *Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)* sowie die bestandsorientierte Überplanung im östlichen Bereich als Gewerbegebiet in Angliederung an die östlich und nordöstlich gelegenen gewerblichen Nutzungen gerecht. Die Planung bereitet die Aktivierung einer Restfläche im vorhandenen Siedlungsbereich vor und unterstützt somit das Leitbild der nachhaltigen europäischen Stadt, indem eine kompakte Siedlungsentwicklung fortgeführt wird. Darüber hinaus wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich belegt, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Auf die Ausführungen dort wird verwiesen.

Die planerischen Leitlinien des LEP NRW sind im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Paderborn-Höxter**, weitergeführt und konkretisiert. Im gültigen Regionalplan liegt das Plangebiet im *Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)*. Sowohl die rd. 100-200 m nördlich verlaufende Bundesstraße B 1, als auch Autobahn A 33 rd. 600 m westlich sind als *Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr* dargestellt. Der Heinz-Nixdorf-Ring im Osten ist als *Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr* im Regionalplan enthalten.

Die Stadt erachtet ihre Planung in der Gesamtschau als den Zielen der Raumordnung angepasst. Die landesplanerische Anfrage ist Anfang März 2018 gestellt worden. Mitte April 2018 hat Bezirksregierung die landesplanerische Zustimmung erteilt.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Westteil der Planflächen (Teilfläche des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. SN 260) lag ursprünglich im **Landschaftsplan „Paderborn - Bad Lippspringe“**. Schutzgebiete waren darin für die überplanten Flächen nicht enthalten. Das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ war hier definiert. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. SN 260 mit gewerblichen Entwicklungszielen im Jahr 2008 ist der Landschaftsplan für diesen Bereich aufgehoben worden. Der Ostteil des Änderungsbereichs liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans (Teilflächen der bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. SN 260 A und Nr. SN 189, I. Änderung).

Darüber hinaus liegen im Planbereich weder Naturschutzgebiete, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Im Änderungsbereich und in der Umgebung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten befinden sich hier ebenso nicht.

Westlich der Almeaue grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Fließgewässer und Auen“ (LSG-4218-0002) an das Plangebiet an. In diesem befindet sich etwa 400 m westlich das schutzwürdige Biotop „Almeaue zwischen Schloss Neuhaus und Almehof am westlichen Rand“ (BK-4218-025). Die Alme ist zudem ein gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG (GB-4218-201). Weitere Schutzgebiete liegen in größerer Entfernung im Nordosten und Osten von den Planflächen abgesetzt.

Die Bedeutung des Plangebiets für die örtliche **Erholungsfunktion** ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Nutzung als Stadionparkplatz, sowie der gewerblichen Vorprägung im Umfeld eher gering. Das bestehende Wegenetz mit etwa dem vorhandenen Fuß- und Radweg im Süden mit Bezug zum freien Landschaftsraum weist jedoch eine gewisse Bedeutung für Freizeitnutzungen in der Landschaft auf. Das Netz kann etwa durch Spaziergänger, Radfahrer und Jogger genutzt werden.

Die vorbereitende Bauleitplanung steht der Aufrechterhaltung dieser Wegebeziehungen, die grundsätzlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen ist, nicht entgegen. Somit bleibt der Anschluss des Gewerbestandorts an den Landschaftsraum erhalten.

### 3.4 Boden und Gewässer

#### a) Boden

Gemäß Bodenkarte NRW kommen im Plangebiet folgende Böden vor:

- Im westlichen Bereich stehen schluffige Lehmböden als Gley-Braunerde meist pseudovergleyt (gB3) an. Diese Böden sind insgesamt durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität mit einer mittleren Wasserdurchlässigkeit geprägt.

Es ist meist schwache Staunässe im oberen Bodenbereich und stark schwankendes Grundwasser im unteren Bodenbereich vorhanden. Die Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und leicht verschlämmbar.

- Im östlichen und zentralen Bereich stehen schluffige Lehmböden als Parabraunerde und zum Teil als Pseudogley-Parabraunerde (L3) an. Diese Böden besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Zum Teil ist schwache Staunässe vorhanden. Der Boden ist ebenfalls empfindlich gegen Bodendruck und leicht verschlammbar.
- Im äußersten Norden stehen schwach lehmige Sandböden als Braunerde (B7) an. Die Böden zeichnen sich durch eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Sie sind dürreempfindlich.

Nach den Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen sind die im nördlichen Teilbereich vorhandenen Braunerden nicht mit einer Schutzwürdigkeit belegt. Die Gley-Braunerden im westlichen Bereich sind landesweit als Stufe 1, schutzwürdige Böden (Fruchtbarkeit) und die im östlichen und zentralen Bereich vorkommenden Parabraunerden als Stufe 3, schutzwürdige Böden (Fruchtbarkeit) in Nordrhein-Westfalen kartiert. Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit sind nach dem Geologischen Dienst als Vorrangflächen für die Landwirtschaft zu betrachten.

#### **b) Gewässer**

Oberflächengewässer existieren im Planbereich nicht. Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets und auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Das ermittelte Überschwemmungsgebiet der Alme beginnt etwa 420 m westlich.

Die Empfindlichkeit bezüglich Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

### **3.5 Altlasten und Kampfmittel**

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Im Rahmen einer Voruntersuchung wurde ein Umwelttechnisches Gutachten<sup>3</sup> beauftragt. Zur Überprüfung des Baugrunds auf eventuelle Schadstoffbelastungen wurden dabei vier Mischproben gebildet und jeweils auf den Parameterumfang untersucht. Insgesamt wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) festgestellt. Aus altlastenrechtlicher Sicht ist daher gemäß des Gutachtens kein weiterer Handlungsbedarf zu erkennen. Nach Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Kampfmittel sind hier und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

---

<sup>3</sup> GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG: Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten, Karlsruhe, Oktober 2016

### 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Auch befinden sich hier nach bisherigem Kenntnisstand keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Im Umfeld befindet sich nördlich ein Bildstock mit Kruzifix (Objektnr.: A-227 Denkmalliste Paderborn). Des Weiteren ist auf der Fundpunktkarte der Archäologen östlich des Plangebiets der Fundpunkt 4218,31 vermerkt.

Der LWL - Archäologie in Westfalen hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte auf ein vermutetes Bodendenkmal im Plangebiet hingewiesen (DKZ 4218, 0241). Im Herbst 2018 wurden dazu archäologische Sondierungen im Bereich der Fläche nördlich der Stadionallee durchgeführt. Dabei sind keine archäologisch relevanten Befunde zum Vorschein gekommen. Die betreffende Fläche ist daraufhin durch die Stadtarchäologie mit dem Schreiben vom 25.10.2018 freigegeben worden. Nach DSchG NRW gilt eine Kostentragungspflicht durch den Bauherrn.

Die Eintragung des Bodendenkmals B-9 „Siedlungsplatz Wilhelmshöhe“ im Bereich der Straße Am Hoppenhof wurde 2007 bereits teilweise gelöscht. Eine Teilfläche des Bodendenkmals am Heinz-Nixdorf-Ring, gegenüber vom Hoppenhof ist jedoch noch mit der DKZ Nr. 4218,31 B eingetragen.

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden nach dem Denkmalschutzgesetz.

## 4. Auswirkungen der Planung

### 4.1 Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über einen direkten Anschluss an die mittlerweile fertiggestellte Stadionallee im Süden sowie die Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) im Nordwesten. Die Straßen treffen sich in einem Kreisverkehr direkt im Westen des Änderungsbereichs. Sie sind damit direkt in das vorhandene bzw. in Umsetzung befindliche Erschließungsnetz des bestehenden, gewerblich vorgeprägten Standorts eingebunden. Darüber sind Anschlüsse an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben (Paderborner Straße im Süden, Stedener Feld und Heinz-Nixdorf-Ring Im Osten, Bundesstraße B 1, Autobahn A 33). Das Plangebiet ist somit sehr gut an das überörtliche und innerstädtische Straßennetz angebunden.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist die ausreichende Leistungsfähigkeit der Anbindungen an das äußere Erschließungsnetz in Bezug auf das zusätzliche zu erwartende Verkehrsaufkommen im Rahmen eines Verkehrsgutachtens<sup>4</sup> geprüft worden.

Durch die Errichtung des Baumarkts mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf ist gegenüber der Bestandssituation mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Kunden, Mitarbeiter und den Lieferverkehr zu rechnen. Festzuhalten ist aber auch, dass bereits nach den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen mit allgemeinem gewerblichen Entwicklungsinhalt ebenfalls mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch weitere gewerbliche Siedlungsentwicklung zu rechnen ist. Zusammengefasst geht aus dem Gutachten hervor, dass der zusätzliche Verkehr bereits im Bestand

<sup>4</sup> SHP Ingenieure (2018): Verkehrsuntersuchung für den Bau eines Hornbach Bau- und Gartenmarktes an der Stadionallee, Hannover, Januar 2018

an den Knotenpunkten aufgenommen werden kann. Eine bereits im Bestand hohe Belastung der Straße Im Quinhagen wird durch das Vorhaben nicht relevant erhöht.

#### 4.2. Immissionsschutz

Bei der geplanten Umnutzung der Planflächen ist die veränderte Immissionssituation in Bezug auf Schall von zentraler Bedeutung. Die Schallthematik bezieht sich insbesondere auf die Lage des konkret geplanten Bau- und Gartenmarkt mit Drive In und Freiverkaufs in Nachbarschaft zu Wohn- und Büronutzungen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist daher ein Schallgutachten<sup>5</sup> erstellt worden. Dieses prüft anhand von Vorbelastungen und der für den Gesamtstandort in Neuordnung befindlichen Lärmemissionskontingentierung die Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf Schallimmissionen. Als Ergebnis ist festzustellen, dass der Bau- und Gartenmarkt mit Drive In und Freiverkauf unter Einbeziehung gewisser baulicher und organisatorischer Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung verträglich entwickelt werden kann.

Die Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im Siedlungsgefüge. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Luftverunreinigungen etc.) liegen nicht vor. Derzeit wird kein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen gesehen.

Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche bisher nicht bekannt.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

- Die **Energieversorgung** erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.
- Die **Wasserversorgung** erfordert ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Auf die technischen Regeln der einschlägigen DVGW-Arbeitsblätter wird verwiesen.
- Die **Abwasserwasserentsorgung** (Schmutz- und Regenwasser) des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die bestehende Trennkanalisation.
- Gemäß Versorgungsträger befinden sich im Plangebiet **Richtfunktrassen**. Hinsichtlich einer nachrichtlichen Darstellung von Richtfunkstrecken in Flächennutzungsplänen ist zu beachten, dass dies nicht zwingend vorgeschrieben ist. Aufgrund der hohen Anzahl laufend neu hinzukommender Richtfunkstrecken und häufiger Änderungen ist es auf regionaler Ebene somit kaum möglich, ständig aktuelle Übersichten zu führen. Auf die Übernahme und Berücksichtigung der konkreten Richtfunktrasse im Flächennutzungsplan kann daher verzichtet werden.

<sup>5</sup> DEKRA Automobil GmbH (2017): Prognose von Schallimmissionen, Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Baumarktes / vorhabenbezogener Bebauungsplan SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ in Paderborn, Bielefeld, 29.03.2018

#### 4.4. Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen umweltprüfungspflichtig (UP-pflichtig). Die Umweltprüfung ist nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Nach dem BauGB sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des Bauleitplans zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung erarbeitet worden.

#### 4.5. Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Bodenschutzklausel im Sinne BauGB in Verbindung mit Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen.

Die Planflächen sind bereits wirksam als Baugebiete bzw. Bauflächen dargestellt. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme für die Siedlungsentwicklung ist somit bereits in der Vergangenheit erfolgt. Anhaltspunkte, die aus heutiger Sicht eine andere Entscheidung nahe legen würden, liegen nach bisherigem Kenntnisstand nicht vor. Die bedarfsgerechte planungsrechtliche Anpassung von Flächen, die bereits für bauliche Nutzungen vorgesehen sind, entspricht dabei dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

#### 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Im Rahmen der vorbereitenden FNP-Änderung können jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden.

- **Bestand:** Der Änderungsbereich ist bereits seit Jahrzehnten anthropogen geprägt und stellt sich heute überwiegend als Acker, teils als Grün-/Gartenland mit gewissem Gehölzbestand dar. Ein größerer Teil wird als Stadionparkplatz genutzt.
- **Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung:** Die Standortentscheidung für gewerbliche Nutzungen sowie die Parkplatznutzung ist für die überplanten Flächen bereits in der Vergangenheit erfolgt (B-Plan Nr. SN 260, Nr. SN 260A und Nr. 189 A, I. Änderung). Die Neuordnung für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarkt mit Drive In und Freiverkaufs sowie weiterer gewerblicher Nutzungen ist aufgrund der gewerblichen Vorprägung des Gesamtstandorts, der Sicherung und Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft sowie auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hier sinnvoll.
- **Eingriffsminderung und naturschutzfachlicher Ausgleich:** Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt auf Grundlage der verbindlichen Festsetzungen im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vB-Plans Nr. SN 303 sowie des Bebauungsplans Nr. SN 330.

#### 4.7. Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>6</sup> zu Grunde gelegt werden.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können bei Abfrage im November 2018 für das Messtischblatt 4218 (Quadrant 3, Paderborn) in den Lebensraumtypen Kleingehölze/ Alleeen/ Bäume/ Gebüsche/ Hecken, Äcker/ Weinberge, Gärten/ Parkanlagen/ Siedlungsbrachen und Gebäude 3 Fledermausarten (alle streng geschützt) sowie etwa 26 Vogelarten (davon 12 streng geschützt) vorkommen. Aufgrund der Grenzlage Paderborns zwischen kontinentaler (KON) und atlantischer (ATL) biogeografischer Region ist das Artenvorkommen für beide Regionen wiedergegeben.

In der kontinentalen biogeographischen Region befinden sich unter den Vögeln der Baumpieper, die Feldlerche, der Feldsperling, der Gartenrotschwanz, der Kuckuck, die Mehlschwalbe, die Nachtigall, der Pirol, die Rauschschwalbe, die Turteltaube, die Wachtel sowie die Waldohreule in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Für den Kiebitz und das Rebhuhn wird ein schlechter Erhaltungszustand attestiert.

Im Bereich der atlantischen biogeographischen Region ist unter den Vögeln für Baumpieper, Feldlerche, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grünschenkel, Kampfläufer, Kiebitz, Kleinspecht, Kuckuck, Mehlschwalbe, Neuntöter, Pirol, Rauchschwalbe, Wachtel und Waldohreule ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Rebhuhn und Turteltaube werden in einem schlechten Erhaltungszustand aufgeführt.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bislang liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen entsprechender Arten auf den überplanten Flächen vor.

#### 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung muss die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Inzwischen ist klargestellt, dass hierzu auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m.

<sup>6</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, Düsseldorf

gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Planbereich gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch die Erhaltung von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen im Siedlungszusammenhang, die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten und Gemeinden können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein.

In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Im vorliegenden Änderungsbereich ist zunächst zu berücksichtigen, dass hier bereits aufgrund der Ursprungspläne eine gewerbliche und eine Sondernutzung mit erheblichem Versiegelungsgrad auf den Flächen sowie auch auf öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen waren. Wesentliche Änderungen sind demgegenüber auf Ebene des FNP mit der Planung nicht verbunden.

Durch die vorliegende Planung wird eine Umnutzung einer landwirtschaftlichen Fläche im Siedlungsbereich weiterhin vorbereitet. Die vorhandenen unversiegelten, i. W. landwirtschaftlichen Ackerflächen nehmen eine gewisse Funktion für das örtliche Klima als Kaltluftentstehungsgebiet ein. Aufgrund ihrer untergeordneten Größe wird diese jedoch eher als geringfügig eingestuft. Eine besondere klimatische Bedeutung ist nicht bekannt. In den parallelen Bebauungsplanverfahren werden im Hinblick auf den globalen Klimaschutz und die Energienutzung verschiedene Maßnahmen vorbereitet:

- Die Vorgabe der abweichenden Bauweise auf Grundlage der offenen Bauweise erlaubt die Errichtung von Gebäudekörpern mit einer Länge von über 50 m, was für gewerbliche und großflächige Einzelhandelsnutzungen als normal einzuschätzen ist. Dies kann mitunter Auswirkungen auf die Durchlüftung nachstehender Flächen bedeuten. Durch die dennoch vorhandenen Freiflächen zwischen Gebäuden ist ein lokaler Luftaustausch jedoch weiterhin möglich.
- Die Bebauungspläne lassen Dachbegrünungen sowie Solaranlagen zu. Eine Nutzung regenerativer Energien ist grundsätzlich möglich.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Ebene der Bauleitplanung Abstand genommen. Grundsätzlich sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

## 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand im September/Oktober 2017 statt. In dem Zuge wurde auch eine öffentliche Veranstaltung am 14.09.2017 durchgeführt. Zum parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303 gingen während der frühzeitigen Beteiligung, teils im Rahmen von Unterschriftenlisten, abwägungsrelevante Stellungnahmen von knapp 210 Einwendern aus der Öffentlichkeit ein. Nur eine bezog sich konkret auf die vorliegende 138. FNP-Änderung. Die Einwände beziehen sich weit überwiegend auf die bestehende und künftig zu erwartende Verkehrsbelastung der Straße Im Quinhagen. Daher ist das Verkehrsgutachten nach einer örtlichen Verkehrszählung dazu ergänzt worden. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die Straße Im Quinhagen im Bestand bereits sehr stark durch gebietsfremden Verkehr belastet ist. Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass durch das Vorhaben keine wesentliche Zusatzbelastung zu erwarten ist. Der durch das Vorhaben zu erwartende, geringfügige zusätzliche Verkehr kann hier demnach nicht als Auslöser für verkehrsberuhigende Maßnahmen angesehen werden. Der Umgang mit dem bestehenden „Schleichverkehr“ wird außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens weiter zu behandeln sein.

Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen i. W. nur zu redaktionellen Aspekten ein. Diese sind soweit erforderlich in die Planung einbezogen worden.

Von Nachbarkommunen gingen teilweise Stellungnahmen mit Bedenken im Hinblick auf versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens in den jeweiligen Standgebieten ein. Die im Einzelnen vorgetragenen Aspekte sind unter Einbeziehung des Einzelhandelsgutachters näher untersucht worden. Im Ergebnis können die Befürchtungen ausgeräumt werden.

Die landesplanerische Zustimmung ist mit Schreiben vom 16.04.2018 erteilt worden.

Eine öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung wurde im Juli/August/September 2018 durchgeführt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen weitere Stellungnahmen i. W. nur zu redaktionellen Aspekten ein. Diese sind wiederum soweit erforderlich in die Planung einbezogen worden.

Mit dem Beschluss des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt vom 08.11.2018 wurde die Umbenennung der nördlich gelegenen „Almeaue“ in „Im Quinhagen“ und die Benennung der neugebauten Straße zwischen Stedener Feld und Verkehrskreisel am Stadion in Stadionallee beschlossen. Im Zuge des Feststellungsbeschlusses wurde die Benennung der Straßen in der Begründung sowie der Planzeichnung angepasst.

Von Nachbarkommunen wurden nochmals Bedenken im Hinblick auf versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens in den jeweiligen Stadtgebieten geäußert. Änderungsbedarf an den Darstellungen der 138. FNP-Änderung hat sich daraus nicht ergeben, lediglich redaktionelle Anpassungen in der Begründung. Aufgrund des „Parallelverfahrens“ wurde jedoch auch die 138. FNP-Änderung erneut öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung wurde daher im Januar/Februar 2019 wiederholt. Es ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese bezog sich jedoch inhaltlich auf das Parallelverfahren des Bebauungsplans Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“. Von Behörden und

Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen weitere Stellungnahmen i. W. nur zu redaktionellen Aspekten ein. Diese sind wiederum soweit erforderlich in die Planung einbezogen worden.

Von Nachbarkommunen wurden zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken vorgetragen. Änderungsbedarf an den Darstellungen der 138. FNP-Änderung hat sich nicht ergeben, lediglich redaktionelle Anpassungen.

Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Stadt Paderborn und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

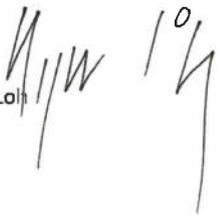
#### **b) Planentscheidung**

Die Planung dient i. W. der Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarkt mit Drive In und Freiverkaufs und grundsätzlich der Fortentwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft. Die Regelungen der parallel erarbeiteten Bebauungspläne gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Integration in das bebaute Umfeld. Standortentscheidung und Planungsinhalte resultieren aus diesen grundlegenden Überlegungen und werden im Zuge der Abwägung nach heutigem Stand für sinnvoll und erforderlich erachtet. Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Stadt Paderborn und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Paderborn, im März 2019

In Zusammenarbeit mit  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB

Roger Loh



Stadtplanungsamt Paderborn



Volker Schultze