

# Zusammenfassende Erklärung

zur  
Aufstellung des  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
Nr. 315 „Lebensmittelmarkt Neuhäuser Straße“

gem. § 10a (1) BauGB

zur  
143. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Lebensmittelmarkt Neuhäuser Straße“

gem. § 6a (1) BauGB



## 1. Ziel und Inhalt der Planung

Planungsanlass ist ein Antrag des Vorhabenträgers auf Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelmarktes / Erweiterung der Verkaufsfläche an der Neuhäuser Straße. Das vorhandene Gebäude soll vollständig abgerissen und neu errichtet werden.

Der bestehende Markt soll von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Die Erweiterungen sind nach den Festsetzungen der maßgeblichen II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kernstadt Paderborn“ an dieser Stelle planungsrechtlich nicht zulässig.

Die Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes für die Projekt- und Vorhabenplanung ist durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, hier im Sinne eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erfolgt.

Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel“ entsprechend § 11 (3) Ziffer 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes werden die zulässigen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente beschränkt und zudem eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen vor dem Hintergrund des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn sowie der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung (Verträglichkeitsanalyse für eine geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes in Paderborn, Neuhäuser Straße 127, STADT+HANDEL, Dortmund, Januar 2018) vorgenommen.

Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der 143. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert (von gemischter Baufläche – Mischgebiete in Sonderbaufläche – Zweckbestimmung „Lebensmittel“).

Aufgrund der Parallelität der beiden Planverfahren und der wesentlichen Übereinstimmung der beiden Geltungsbereiche, gilt die zusammenfassende Erklärung für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 315 „Lebensmittelmarkt Neuhäuser Straße“ ebenso wie für die 143. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Ziffer 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Mit Bezug auf die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, Tiere, Pflanzen, Fläche und Boden, Wasser, Klima

und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen geprüft.

Da die Bauleitplanung grundsätzlich die Überplanung eines vorhandenen planungsrechtlich festgesetzten und bereits entsprechend der rechtskräftigen Festsetzungen eines Bebauungsplanes baulich genutzten bzw. versiegelten Bereiches vorsieht, sind insgesamt bzgl. der Umweltschutzgüter keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten. Bzgl. des Artenschutzes sind Vermeidungsmaßnahmen im Sinne von Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Eine veränderte Beurteilung der Auswirkungen bei einem Neubau gegenüber einer baulichen Erweiterung des Bestandes ergibt sich nicht.

Aufgrund der vorhandenen Situation sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der Entscheidung zur Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt. Die derzeit ausgenutzte Grundfläche (Gebäude und Stellplätze) beträgt rd. 0,75 der Baugrundstücksfläche.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird in dem Sondergebiet mit 0,8 (entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO) festgesetzt. In dem bereits heute hoch verdichteten und für den Einzelhandel genutzten Bereich ist es sinnvoll, das vorhandene Maß der Grundstücksausnutzung auch weiterhin beizubehalten.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 ist auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Begrünungen in den Randbereichen sinnvoll. Diese Flächen gehören zu dem Baugrundstück und stellen einen Anteil an dem Sondergebiet dar.

Entlang der Neuhäuser Straße sowie innerhalb des Plangebietes werden die heute vorhandenen Pflanzflächen berücksichtigt und es u.a. eine die Sondergebietsfestsetzung überlagernde Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche ist eine Anpflanzung von Bäumen entlang der Neuhäuser Straße vorzusehen.

Mit der Festsetzung zur Anpflanzung von je 1 Baum pro 10 Stellplätzen wird gewährleistet, dass mindestens 8 Bäume innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und / oder in der Fläche für Stellplätze gepflanzt werden und somit die Freiflächen mit Großgrün ausgestattet werden.

Mit der Festsetzung dieser Maßnahmen kann ein adäquater Ausgleich der Differenz der Ausnutzbarkeit der Grundfläche von derzeit 0,75 bis zukünftig 0,8 ausgeglichen bzw. kompensiert werden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird ein Teil der bestehenden Lärmschutzwand abgebaut und anschließend an das neu errichtete Gebäude wieder angebaut. Die veränderte Lage der Lärmschutzwand wird festgesetzt.

Eine „Prognose von Schallimmissionen - Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Lidl-Marktes an der Neuhäuser Straße in 33102 Paderborn“ (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, Oktober 2018) ist entsprechend überarbeitet / erstellt worden.

Die Prognose kommt unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand, die zum SB-Markt hin absorbierend ausgeführt ist, zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung von Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen der Immissionsschutz sichergestellt werden kann.

Bei den einzuhaltenden Randbedingungen handelt es sich nicht um Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB. Somit erfolgt hierzu in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzung.

Zur Wahrung der in der Prognose genannten schalltechnischen Anforderungen, werden diese in dem Bauschein bzw. im Rahmen der Baugenehmigung Berücksichtigung finden. Diese Anforderungen sowie die Verpflichtung zur Umsetzung werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Die Schallschutzwand dient zum Schutz gegenüber den Lärmauswirkungen durch den Kundenverkehr auf dem Stellplatz sowie den Anliefer- und Entsorgungsverkehr.

Bzgl. des Artenschutzes sind Vermeidungsmaßnahmen im Sinne von Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 315 „Lebensmittelmarkt Neuhäuser Straße“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Stadtplanungsamt vom 03.04.2018 bis zum 20.04.2018 (einschließlich) durchgeführt. Zudem erfolgte eine Bürgerinformationsveranstaltung am 11.04.2018 im Technischen Rathaus.

Es sind in dem Zeitraum keine Äußerungen der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme innerhalb des o. g. Zeitraumes gebeten. Von dort sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgetragen worden.

Die für die Bauleitplanung relevanten Hinweise in den Stellungnahmen sind für den Planentwurf berücksichtigt worden.

- Bezirksregierung Detmold - Dez. 54: Hinweis auf erforderliche Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB
- Deutsche Telekom: Hinweis auf im Planbereich befindliche Telekommunikationslinien (TK-Linien)

Im Verfahren sind von den Trägern öffentlicher Belange zu folgenden Themen Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen worden, die abwägungsrelevant waren:

#### Thema: Immissionsschutz

- Kreis Paderborn: Anregung, dass durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes von einer höheren Kundenfrequenz ausgegangen wird, daher ist auch davon auszugehen, dass sowohl die Nutzung des Parkplatzes als auch die Zahl der Anlieferungen steigen wird. Auch die Erweiterung technischer Anlagen wie z.B. Kühl-, Heizungs- oder Lüftungsanlagen kann zu einer erhöhten Lärmbelastung der Nachbarschaft beitragen. Im Rahmen der weiteren Planung und des Bauantragsverfahren ist daher der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsschutzrechtlichen Belange weiterhin gewahrt werden.

#### Behandlung / Berücksichtigung:

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird ein Teil der bestehenden Lärmschutzwand abgebaut und anschließend an das neu errichtete Gebäude wieder angebaut. Die veränderte Lage der Lärmschutzwand wird festgesetzt.

Eine „Prognose von Schallimmissionen - Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Lidl-Marktes an der Neuhäuser Straße in 33102 Paderborn“ (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, Oktober 2018) ist entsprechend überarbeitet / erstellt worden.

Die Prognose kommt unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand, die bereits ausgeführt ist und im Zusammenhang mit dem Neubau zum Markt hin absorbierend neu errichtet wird, zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung von Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen der Immissionsschutz sichergestellt werden kann.

Bei diesen Maßnahmen handelt es sich nicht um Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB. Somit erfolgt hierzu in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzung.

Zur Wahrung der in der Prognose genannten schalltechnischen Anforderungen, werden diese in dem Bauschein bzw. im Rahmen der Baugenehmigung Berücksichtigung finden. Diese Anforderungen werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahmen wird in dem Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Schallschutzwand dient zum Schutz gegenüber den Lärmauswirkungen durch den Kundenverkehr auf dem Stellplatz sowie den Anliefer- und Entsorgungsverkehr.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 315 „Lebensmittelmarkt Neuhäuser Straße“ und die Durchführung der Offenlage - Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (2) i. V. m. 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte vom 07.01.2019 bis zum 08.02.2019 (einschließlich). Die Änderung konnte auch auf der Internetseite der Stadt Paderborn eingesehen werden.

Es sind in dem Zeitraum keine Äußerungen der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

Von den Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine die Planinhalte betreffenden Stellungnahmen vorgetragen worden.

Redaktionell angepasst wurden die Hinweise zum Verhalten bei archäologischen Bodenfinden sowie zu den Starkregenereignissen (Hochwasserrisiken).

Hinweis: Anfangs ist im Verfahren eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung vorgesehen gewesen. Aus verfahrensrechtlichen Gründen ist ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 315 „Lebensmittelmarkt Neuhäuser Straße“ erfolgt.

Der Rat der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung am 04.04.2019 den o. g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen bzw. für die 143. Änderung des Flächennutzungsplanes den abschließenden Beschluss gefasst. Die Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses ist anschließend am 23.08.2019 im Amtsblatt Nr. 20 (Eintrag Nr. 95/2019) sowie der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes am 30.08.2019 im Amtsblatt Nr. 21 (Eintrag Nr. 99/2019) öffentlich bekannt gemacht, sodass damit Rechtskraft für die Bauleitpläne besteht.

#### **4. Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl**

Vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme einer bereits im Sinne des Planungszieles und -anlasses genutzten Fläche besteht keine Notwendigkeit der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

Anlass der Planung ist der konkrete Bauwunsch des Betreibers des Einzelhandelsbetriebes. Durch einen Neubau und die gleichzeitige Erweiterung der Verkaufsflächenzahl soll den veränderten Kundenansprüchen (z.B. bezüglich Warenpräsentation und Komfort) sowie den gesetzlichen Pflichten (z.B. zur Rücknahme von Verpackungsmaterial und Leergut) entsprochen werden, um die Wirtschaftlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern. Zusätzlich dient die Erweiterung der langfristigen Absicherung der Nahversorgung des Quartiers. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür schaffen. Da die Erweiterung dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb dienen soll, kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Frage.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten an dem Standort sind aufgrund des Flächenbedarfes sowie der erforderlichen Ordnung von Gebäude und Stellplatzanlage zwar möglich, städtebaulich aber nicht geboten und wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Paderborn, im September 2019