

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. SN 334 „Möbelhaus Stadionallee“



Erstellt von

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Coesfeld

in Abstimmung mit dem
Stadtplanungsamt
der Stadt Paderborn

15.10.2019

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

1. Beschreibung der Planung und ihrer Umweltauswirkungen

Das ca. 9,44 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. SN 334 „Möbelhaus Stadionallee“ befindet sich im Nordwesten der Stadt Paderborn östlich der Autobahn BAB 33. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des bestehenden Möbelhauses Finke nebst zugehöriger Stellplatzanlage sowie Parkplätze, die dem westlich gelegenen Fußballstadion dienen, und Teile der angrenzenden Verkehrsflächen. Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt durch die Wilfried-Finke-Allee (vormals Stadionallee) und einen geplanten Baumarkt im Norden, die Straße Stedener Feld und Gewerbeflächen im Osten, die Wilfried-Finke-Allee und die Flächen des Fußballstadions „Benteler-Arena“ im Westen sowie die Paderborner Straße und Freiflächen im Süden.

Im Jahr 2012 hat die Stadt Paderborn den Bebauungsplan Nr. SN 285 „Einzelhandelsstandort Paderborner Straße“ als Satzung beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des bestehenden Finke-Möbelhauses zu einem Möbelkompetenzzentrum zu ermöglichen. Geplant war die Ergänzung des bestehenden Möbelhauses um einen Möbelfachmarkt für „junges Wohnen“ und einen Möbeldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von jeweils ca. 9.300 qm. Die Gesamtverkaufsfläche am Standort Paderborner Straße beliefe sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 285 auf maximal 63.860 qm. Der Ausbau zum Möbelkompetenzzentrum wurde jedoch nicht realisiert, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterhin nur das Finke-Möbelhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 42.998 qm ansässig ist.

Die Krieger Unternehmensgruppe (u.a. Möbel Höffner, Möbel Kraft, Sconto) hat im Spätsommer 2018 das Möbelhandelsunternehmen Finke übernommen. Gegenstand der Übernahme war auch der Paderborner Standort. Der neue Betreiber beabsichtigt, das Betriebsgrundstück neu zu strukturieren und die vorhandene Bebauung durch ein modernes Möbelhaus der Marke Höffner mit angegliederten Lagerflächen zu ersetzen. Das neue Möbelhaus soll zukünftig eine Verkaufsfläche von 39.576 qm umfassen.

Obwohl die geplante Verkaufsfläche die bisher zulässigen Obergrenzen des Bebauungsplanes Nr. SN 285 „Einzelhandelsstandort Paderborner Straße“ weit unterschreitet, stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes - insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen - dem Vorhaben entgegen. Um den Bau des geplanten Möbelhauses zu ermöglichen, ist somit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 334 „Möbelhaus Stadionallee“ erforderlich.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist das Ziel 6.5-7 „Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu beachten. Demnach dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Im Rahmen einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse¹ wurde ermittelt, welche Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen aus dem Vorhaben resultieren. Anschließend wurden die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen bewertet. Im Ergebnis sind weder im Sortimentsbereich Möbel, noch im Bereich der untersuchungsrelevanten Randsortimente negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen innerhalb von Paderborn oder im weiteren Untersuchungsraum zu erwarten. In der Verträglichkeitsanalyse wurde die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW nachgewiesen. Außerdem wurde die Konformität des Planvorhabens hinsichtlich der grundsätzlichen Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn aus dem Jahr 2015² festgestellt.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Neuordnung des gesamten Betriebsgrundstücks vor. Das geplante Möbelhaus liegt weiterhin im westlichen Bereich des Grundstücks, aber orientiert sich zukünftig mit seinem Eingang, der Stellplatzanlage und der Hauptzufahrt in Richtung Norden. Vorgesehen ist ein Anschluss an den bestehenden Kreisverkehr und ergänzende Zufahrten zur Wilfried-Finke-Allee im Norden und zur Paderborner Straße im Süden. Geplant ist zunächst die Errichtung von ca. 355 Stellplätzen nördlich des Möbelhauses und weiteren 230 Stellplätzen optional im Westen und Süden. Das Grundstück wird zu den umliegenden Verkehrsflächen eingegrünt. Die Stellplatzanlage wird mit Bäumen bepflanzt, das Dach des Verkaufsbauwerkes wird extensiv begrünt. Das neue Möbelhaus soll über eine Verkaufsfläche von 39.576 qm verfügen. Im östlichen Bereich des Grundstücks soll ein Lager entstehen, um eine hohe Verfügbarkeit und sofortige Auslieferung der Waren sicherzustellen. Hier werden auch die An- und Abliefervorgänge abgewickelt. Östlich des Lagers werden Flächen für eine optionale Erweiterung gesichert.

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Möbeleinzelhandelsbetrieb“, das der Unterbringung eines großflächigen Möbeleinzelhandelsbetriebs in Form eines Möbelhauses dient, festgesetzt. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist ein Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von max. 39.576 qm zulässig. Die sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen entsprechen dem Flächenprogramm des geplanten Möbelhauses.

Hinsichtlich der Baukörperhöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt eine vorhabenorientierte Festsetzung. Die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl orientieren sich an den Festsetzungen des Ursprungsplanes oder an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen in Bezug auf Werbeanlagen zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeiführen.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Bundesstraße 1 im Norden und die Autobahn BAB 33. Die Autobahnanschlussstelle „Paderborn-Elsen“ befindet sich ca. 500 m nordwestlich des Plangebietes.

Im Rahmen der durchgeführten Verkehrsuntersuchung³ wurde die Machbarkeit des Vorhabens geprüft und ein Erschließungskonzept entwickelt. Die Untersuchung zeigt auf, dass die

¹ Stadt+Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Neuerrichtung eines Möbelmarktes in Paderborn, Standort „Finke“. Dortmund, Karlsruhe 14.08.2019

² Stadt+Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn. Dortmund 2015

³ SHP Ingenieure: Paderborn – Errichtung eines Möbelhauses an der Stadionallee. Hannover 05.06.2019

umliegenden Knotenpunkte, das zu erwartende Verkehrsaufkommen leistungsfähig abwickeln können. Die Haupterschließung erfolgt über eine Anbindung als fünfter Arm an den Kreisverkehr und eine weitere östliche Anbindung an die Wilfried-Finke-Allee. Letztere Anbindung stellt auch die Lkw-Anbindung für das Lager dar. Die Anbindung an die Paderborner Straße stellt die Feuerwehrzufahrt dar. Für den Kundenverkehr soll die Anbindung an die Paderborner Straße ausschließlich während des Stadionbetriebs genutzt werden.

Die Verkehrsflächen der Wilfried-Finke-Allee, der Paderborner Straße sowie der Straße Ste-dener Feld werden innerhalb des Plangebietes als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

Das Plangebiet ist über die entlang der umliegenden Straßen verlaufenden Gehwege fußläufig erreichbar und durch die an der Paderborner Straße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird durch die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt. Die Abwasserentsorgung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt durch Einleitung in die bestehende Kanalisation (Trennsystem).

Im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens⁴ wurde überprüft, ob durch die Betriebsvorgänge im Plangebiet zukünftig die Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die Anforderungen der TA Lärm an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden können. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. die gleichgesetzten Orientierungswerte nach DIN 18005 an allen untersuchten Immissionsorten deutlich unterschritten werden und das Vorhaben somit aus schalltechnischer Sicht umsetzbar ist.

Im Geltungsbereich befindet sich ein vermutetes Bodendenkmal (DKZ4218,0030:001). Sämtliche Bodeneingriffe erfolgen ausschließlich in Anwesenheit eines Archäologen. Deshalb sind die Abbrucharbeiten durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Anschließend unternimmt die archäologische Grabungsfirma die Dokumentation der archäologischen Befunde und gegebenenfalls die erforderliche Fundbergung bis zur Sohle der beantragten Bodeneingriffe. Mit der Durchführung von Suchschnitten wurde gem. Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Stadtarchäologie bereits begonnen.

Gemäß §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltsprüfung 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 den bestehenden Gebäudekomplex des Möbelhauses sowie die umliegenden großflächigen Parkplatzanlagen gekennzeichnet. Die einzigen Grünstrukturen werden aus gärtnerisch gestalteten Pflanzflächen und Baumpflanzungen sowie der im Südwesten befindlichen Grünanlage im Eckbereich Paderborner Straße/ Wilfried-Finke-Allee gebildet. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes - nördlich der Paderborner Straße – stockt eine Baumreihe. Die städtischen Grünstrukturen sind durch die bestehenden inten-

⁴ Uppenkamp und Partner (09.09.2019): Immissionsschutz-Gutachten. Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung Nr. SN 334 für die Errichtung eines Einrichtungshauses mit Lagerhalle an der Wilfried-Finke-Allee (ehem. Stadionallee) in Paderborn. Ahaus.

siven Nutzungen durch Kunden- und Anlieferungsverkehre sowie den Straßenverkehr auf der Paderborner Straße 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 von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Im Fall von zukünftigen Abrissarbeiten ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Gebäudefleddermäusen im Zuge der dann erforderlichen Abbruchgenehmigung durch einen Fachgutachter und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu vermeiden. Eine Entfernung nicht festgesetzter Gehölze ist zum Schutz europäischer Vogelarten grundsätzlich nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. - 30.09.) durchzuführen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter entstehen. Diese Einschätzung gilt dabei sowohl in Bezug auf die Bau- als auch die Betriebsphase. Insbesondere sind ausweislich der vorliegenden Gutachten keine erheblichen Auswirkungen auf umliegende Wohnnutzungen zu erwarten.

Darüber hinaus eröffnet die vorliegende bauliche Änderung voraussichtlich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 ff BNatSchG, die gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen wären. Der zulässige Versiegelungsgrad im Bereich des Sondergebietes wird nicht erhöht. Aufgrund der getroffenen Grünfestsetzungen, die die grüngestalterischen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes übersteigen, ist nicht von einem verbleibenden Biotopwertdefizit auszugehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen nach Schließung des bestehenden Möbelhauses auf nicht absehbare Zeit brach liegen würden.

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	11.04.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	19.04.2019
Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbe-	11.04.2019

teiligung gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB durch den Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn	
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB	19.04.2019
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB	23.04.2019 bis 24.05.2019
Öffentliche Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	14.05.2019
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB durch den Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn	27.06.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB	05.07.2019
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB	15.07.2019 bis 30.08.2019
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Paderborn gem. § 10 (1) BauGB	26.09.2019
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB	04.10.2019

3. Abwägung der vorgebrachten Anregungen:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 23.04.2019 bis zum 24.05.2019 (einschließlich) statt. In dem Zuge wurde eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung am 14.05.2019 durchgeführt. Während der frühzeitigen Beteiligung gingen insgesamt 9 abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Insbesondere wurden Bedenken hinsichtlich einer weiteren Belastung der Straße Im Quinhagen durch Fremdverkehre geäußert. Da aufgrund des Neubaus mit einem vergleichbaren, in der Tendenz geringeren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, ist Im Quinhagen gegenüber dem Bestand nicht mit zusätzlichen gebietsfremden Verkehren zu rechnen. Des Weiteren ist nicht zu erwarten, dass die Verlegung der Hauptzufahrt in Richtung Norden einen erheblichen Mehrverkehr mit sich ziehen wird. Auch wenn unterstellt werden würde, dass die Kundenverkehre in nördliche Richtung aufgrund der Lage der Hauptzufahrt ggfs. minimal zunehmen, würden diese Verkehre in Relation zu den derzeit bereits 1.200 Kfz/24 h gebietsfremder Verkehre keine nennenswerte Bedeutung erreichen. Da die Realisierung des Vorhabens nicht als Auslöser angesehen werden kann und die Knotenpunkte nach dem Gutachten weiterhin leistungsfähig sind, sind keine weiteren Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. SN 334 erforderlich und werden seitens der Stadt in dem Zuge auch nicht vorgesehen. Nachdem bereits erste punktuelle Maßnahmen sowie ein fortlaufendes Monitoring durch die Stadt initiiert wurden, wird eine weitergehende Behandlung der Thematik außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens und unabhängig davon durchgeführt.

Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen u. a. in Bezug auf Umweltbelange (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz, Denkmalschutz) sowie in Be-

zug auf technische Aspekte (insbesondere Richtfunk, vorhandene Leitungsinfrastruktur) ein. Diese sind soweit erforderlich in die Planung einbezogen worden.

Vom Einzelhandelsverband OWL sowie von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen gingen darüber hinaus Stellungnahmen hinsichtlich der Verträglichkeit mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) ein. Von Seiten der Nachbarkommunen Salzkotten und Delbrück sind ebenfalls Stellungnahmen hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW, darunter insbesondere hinsichtlich des erhöhten Anteils an zentrenrelevanten Randsortimenten und möglicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche aufgrund der höheren Flächenleistung, eingegangen. Die vorliegende Planung entspricht grundsätzlich dem Ziel 6.5-7 des LEP NRW, wonach vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Nach der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt + Handel sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Paderborn und der Nachbarkommunen zu erwarten.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 15.07.2019 bis zum 30.08.2019 (einschließlich) statt. Während der Offenlage gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen u. a. in Bezug auf technische Aspekte (Entwässerung, Richtfunk, vorhandene Leitungsinfrastruktur) ein. Diese wurden zum Großteil in die Planung einbezogen.

Vom REHK HSK/SO sowie von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen gingen darüber hinaus Stellungnahmen hinsichtlich der Verträglichkeit mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) bzw. mit dem REHK HSK/SO und dem EHK Paderborn ein. Von Seiten der Nachbarkommunen Geseke, Versmold, Salzkotten und Delbrück sind ebenfalls Stellungnahmen hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW, darunter insbesondere hinsichtlich des erhöhten Anteils an zentrenrelevanten Randsortimenten und möglicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche aufgrund der höheren Flächenleistung, eingegangen. Die Bedenken sind jedoch nach fachlicher Prüfung als unbegründet einzustufen und können zurückgewiesen werden.

Von der Kreispolizeibehörde (Direktionen Verkehr und Gefahrenabwehr/Einsatz) wurden Bedenken hinsichtlich der temporären Ein- und Ausfahrt zur Paderborner Straße vorgetragen. Diese können teilweise nachvollzogen werden. Der Anregung, auf eine Zufahrt zur Paderborner Straße zu verzichten, wird jedoch nicht gefolgt. Von der Kreispolizeibehörde (Direktion Kriminalität) ergingen Hinweise zur Kriminalprävention im Außenbereich nach Inbetriebnahme des Möbelhauses.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Paderborn
Coesfeld, im Oktober 2019

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