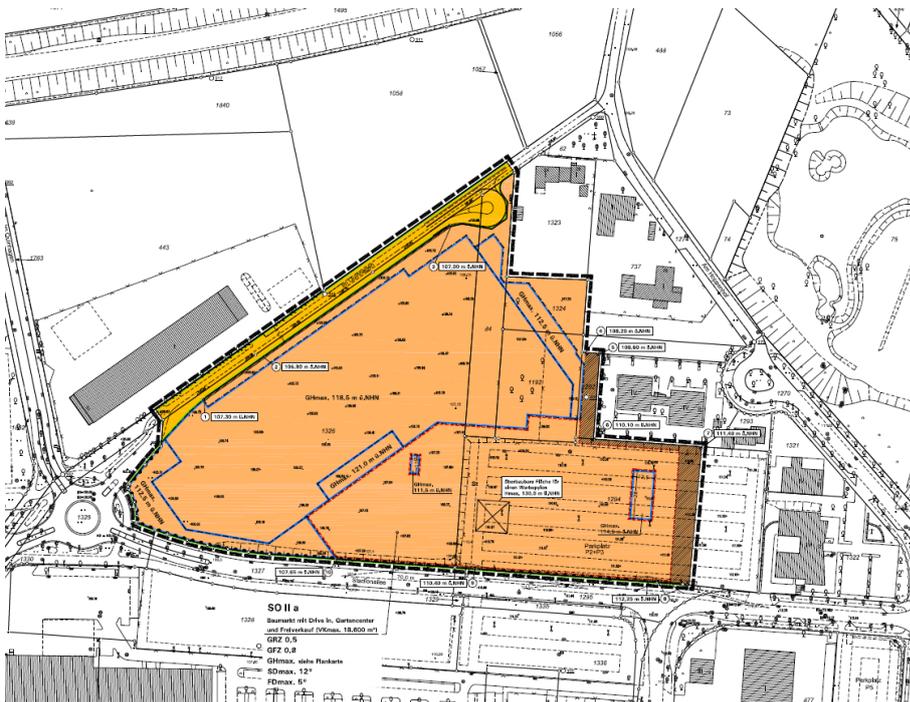


Zusammenfassende Erklärung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im September
2019

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“

Anlass und Ziele

Die Planung betrifft eine Teilfläche des Sonderstandorts „Möbel/Baumarkt“ nach dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom Oktober 2015. Hier ist demnach die Weiterentwicklung und Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe schwerpunktmäßig in den Branchen Möbel-/Baumarkt vorgesehen.

An dieser Stelle im Stadtteil Schloss Neuhaus, nördlich der Stadionallee, beabsichtigt die Fa. Hornbach die Errichtung eines Baumarkts mit Drive-In, Gartenmarkt und Freiverkauf mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 18.600 m². Das Vorhaben passt damit grundsätzlich in die Zielvorstellungen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Aufgrund von Strukturveränderungen in der Paderborner Einzelhandelslandschaft aus der jüngeren Vergangenheit wird grundsätzlich insbesondere für das Baumarktsegment ein deutlicher Entwicklungsspielraum gesehen. Moderne Baumärkte integrieren heute in der Regel untergeordnet auch das Gartenmarktsegment.

Das Einzelhandelsgutachten stellt im Ergebnis fest, dass die geplante Ansiedlung sowohl in Bezug auf die relevanten Ziele des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, als auch hinsichtlich relevanter branchenspezifischer Standorte in den Nachbarkommunen als verträglich zu bewerten ist. Auch die maßgeblichen landes- und regionalplanerischen Ziele werden eingehalten. Vor diesem Hintergrund steht die Planung im Einklang mit dem städtebaulichen Ziel der Weiterentwicklung des Sonderstandorts „Möbel/Baumarkt“ im Nordwesten der Kernstadt Paderborns.

Bestand und Planungskonzeption

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ liegt mit einer Größe von etwa 4,4 ha im Nordwesten von Paderborn in der Gemarkung Schloss Neuhaus. Es ist Teil des Gewerbestandorts zwischen der Paderborner Straße im Süden und der Bundesstraße B 1 im Norden. Die Fläche wird begrenzt durch die Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue), der Wilfried-Finke-Allee (ehemals Stadionallee) und der Bebauung westlich der Straße Am Hoppenhof. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht dabei dem Geltungsbereich des VEP.

Das städtebauliche Umfeld wird im Nordwesten, jenseits der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue), durch weitere intensiv genutzte Ackerflächen und einen Gewerbebetrieb (Agrarhandel/Hofladen) geprägt. An der äußersten westlichen Spitze des Plangebiets ist ein Kreisverkehr zwischen den Straße Im Quinhagen und Im Quinhagen (ehemals Almeaue) angelegt, der auch eine Abzweigung in die Wilfried-Finke-Allee aufweist. 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 ein nicht für das Vorhaben benötigter Teil des Stadionparkplatzes P2 sowie kleinteilig Gewerbebetriebe insbesondere mit Büronutzungen an (Gewerbegebiet „Am Hoppenhof“). Im Mischgebiet nordöstlich der Planflächen zwischen Im Quinhagen (ehemals Almeaue) und der Straße Am Hoppenhof sind zudem vereinzelt Wohnnutzungen vorhanden.

Der östliche Stadionparkplatz ist derzeit Bestandteil des Bebauungsplans Nr. SN 260 und dort als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus und Stellplatzanlagen“ festgesetzt. Auf Grundlage der dort festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 1,0 ist eine Vollversiegelung zulässig. Ein großer Teil des Geltungsbereichs ist zudem durch den Bebauungsplan Nr. SN 260 A überplant. Dieser setzt i. W. Gewerbegebietsflächen und Straßenverkehrsflächen fest. Zusätzlich ist im nordöstlichen Bereich ein Mischgebiet ausgewiesen. Im Osten ist in

Ergänzung zur angrenzenden Fläche des Bebauungsplans Nr. SN 250 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus und Stellplatzanlagen“ festgesetzt. Ein kleiner Teil im Osten ist zudem bereits durch den Bebauungsplan Nr. 189 A I. Änderung überplant. Dort ist Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Baumarkt mit Drive-In, Gartenmarkt und Freiverkauf beansprucht eine Teilfläche von etwa 4,1 ha des Geltungsbereichs. Hinzu kommen etwa 0,3 ha Straßenfläche der bestehenden und künftig auszubauenden Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue).

Darüber hinaus verbleiben im Osten des Stadionparkplatzes etwa 0,3 ha, die sich im Eigentum der Fa. Hornbach befinden, jedoch für den Einzelhandelsbetrieb nicht benötigt werden. Hier ist eine Einbeziehung in die kleinteiligen, gewerblichen Nutzungen im Umfeld im Rahmen einer gesonderten „Angebotsplanung“ außerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 ermöglicht worden. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. SN 330 wurde gleichzeitig mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303 als Satzung beschlossen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes des vorliegenden vB-Plans Nr. SN 303 ist als Sondergebiet SO „Baumarkt mit Drive In, Gartenmarkt und Freiverkauf“, der nordwestliche Teilbereich Im Quinhagen (ehemals Almeaue) als öffentliche Straßenfläche festgesetzt.

Das neue Marktgebäude soll im Nordwesten des Plangebiets entlang der Straße Im Quinhagen (ehemals Almeaue) platziert werden. Auch der Bereich des Drive-In und der jeweiligen Freiverkaufsflächen werden hier straßenbegleitend angeordnet. Die hochbaulichen Anlagen erstrecken sich damit insgesamt überwiegend zwischen Kreisverkehr Wilfried-Finke-Allee/Im Quinhagen im Westen und der Bestandsnutzung im Mischgebiet im Nordosten. Vorgelagert liegt die große zusammenhängende Stellplatzanlage des Einzelhandelsbetriebs, die durch eine Stellplatzbegrünung aufgelockert werden soll. Daneben werden hier Werbeanlagen einschließlich eines Werbepylons von höchstens 20 m Höhe und untergeordnete, zugehörige Nutzungen wie ein Imbiss und ein Werkzeug-Mietcenter untergebracht.

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, also zur Größenordnung der Gebäude sowie zum Überbauungsgrad der Flächen, wurden unter Berücksichtigung der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung vorgenommen. Im Sondergebiet SO wird die Grundflächenzahl GRZ unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung bei 0,5 zuzüglich einer Überschreitungsmöglichkeit für befestigte Freiflächen (i. W. Stellplätze) bis zu 0,9 geregelt.

Die Bauhöhen werden ebenfalls unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung überwiegend bei etwa 11,0 m über einer angesetzten Geländehöhe von 107,5 m ü. NHN, im Bereich der Freiverkaufsflächen bei 5 m sowie im Eingangsbereich bei 13,5 m über dieser Höhe festgelegt. Die Wilfried-Finke-Allee (Stadionallee) liegt höher, bei etwa 112 m ü. NHN im Osten.

Verfahren

Der Vorhabenträger des Bau- und Gartenmarktes hatte im Juni 2016 einen Antrag zur notwendigen Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. In seiner Sitzung vom 14.07.2016 beschloss der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt Stadt Paderborn, dem Antrag zuzustimmen.

Am 07.09.2017 erfolgten durch den Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Beschlüsse zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und zum entsprechenden Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand im September/Oktober 2017 statt. In dem Zuge wurde auch eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung am 14.09.2017 durchgeführt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ wurde das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 289 „Logistikzentrum Stadionallee“ aufgehoben.

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 Niederschlagswasserbewirtschaftung, Eingriffsregelung, Bodenschutz, Denkmalschutz) sowie in Bezug auf technische Aspekte (insbesondere Richtung) 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 Stadtgebieten ein. Die im Einzelnen vorgetragenen Aspekte sind unter Einbeziehung des Einzelhandelsgutachters näher untersucht worden. Im Ergebnis können die Befürchtungen ausgeräumt werden. Ergänzungen im Einzelhandelsgutachten und entsprechend in der Begründung dienen der besseren Nachvollziehbarkeit. Die landesplanerische Zustimmung ist mit Schreiben vom 16.04.2018 erteilt worden.

Die öffentliche Auslegung wurde 05.07.2018 beschlossen. Weiterhin nahm der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Ergebnisse der Verkehrszählung und –befragung in der Straße „Im Quinhagen“ zur Kenntnis. Die öffentliche Beteiligung erfolgte im Juli/August/September 2018.

Aufgrund der nochmaligen Stellungnahmen benachbarter Kommunen bzgl. versorgungsinfrastruktureller Auswirkungen wurde für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ eine externe rechtliche Prüfung der Festsetzungen des Bebauungsplans, des Planverfahrens sowie der ortsüblichen Bekanntmachung durchgeführt. Neben einer notwendigen, aber geringfügigen Modifizierung des Planinhaltes wurden im Rahmen der rechtlichen Prüfung zum vorgenannten Bebauungsplan auch mögliche rechtliche Unwägbarkeiten im Text der Auslegungsbekanntmachung aufgezeigt. Zur rechtlichen Absicherung wurde empfohlen den Bekanntmachungstext zu überarbeiten und eine erneute Auslegung durchzuführen.

Die erneute Offenlage wurde mit einem modifizierten Bebauungsplanentwurf und mit einem modifizierten Plangeltungsbereich (Abtrennung des Flurstückes 1393) am 13.12.2018 beschlossen und im Januar/Februar öffentlich ausgelegt. Aufgrund der normalen Komplexität des Planverfahrens, der überwiegend unkritisch einzustufenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und der bereits erfolgten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung im Juli/August/September 2018 wurde die Monatsfrist zur Offenlage eingehalten und lediglich auf einen Zeitraum von 33 Tagen ausgeweitet.

Am 26.03.2019 beschloss der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt und am 04.04.2019 der Rat der Stadt Paderborn über die vorgebrachten Stellungnahmen und über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“.

Abwägungsvorgang

Abwägung der privaten Belange

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Während der frühzeitigen Beteiligung gingen, teils im Rahmen von Unterschriftenlisten, abwägungsrelevante Stellungnahmen von knapp 210 Einwendern aus der Öffentlichkeit ein. Die Einwände bezogen sich weit überwiegend auf die bestehende und künftig zu erwartende Verkehrsbelastung der Straße Im Quinhagen im Bereich Schloß Neuhaus.

Die Stellungnahmen der Bürger zu den Themen Verkehrsbelastung Im Quinhagen und Wegfall der Stadionparkplätze wurden in einer zusammenfassenden Stellungnahme der Stadt Paderborn abgewogen:

Es wurde seitens der Öffentlichkeit angeregt, die bestehende Verkehrsbelastung der Straße Im Quinhagen zu untersuchen. Zudem sollte die zu erwartende Zusatzbelastung dieser Straße durch das Hornbach-Vorhaben ermittelt werden. Die wesentlichen Kritikpunkte und Anregungen aus der öffentlichen Veranstaltung und den eingegangenen Stellungnahmen lassen sich dazu wie folgt zusammenfassen:

- Die Straße Im Quinhagen würde bereits heute als „Schleichweg“ genutzt, zu einem großen Teil durch Mitarbeiter der Firma Benteler.
- Zudem würden die Geschwindigkeitsbegrenzungen (Spielstraße, Tempo 7 auf Höhe des Spielplatzes) nicht eingehalten. Hier werden Gefahrenpunkte gesehen. Eine konsequente Kontrolle der Verkehrsregelungen wird angeregt. Auch sollen weitere Maßnahmen zur Beruhigung sowie zur Verkehrslenkung ergriffen werden. Dazu werden diverse Vorschläge vorgetragen.
- Die Straße Im Quinhagen habe eine große Bedeutung auch für Fußgänger und Radfahrer, aufgrund der bestehenden Frequentierung und der geringen Ausbaubreite bliebe für diese aber zu wenig Raum.
- Die meisten Einwender regen an, die Straße für den Durchfahrtsverkehr zu sperren, um hier zusätzlichen Verkehr zu vermeiden.
- Einige Einwender sind andererseits ausdrücklich gegen eine solche, weitere Einschränkung, da die Durchfahrtsmöglichkeit für bestehende Betriebe (z. B. Tiergarten Ellenbürger) sowohl in Bezug auf Anlieferungen als auch für den Kundenverkehr sowie für die Landwirtschaft von großer Bedeutung sei.
- Einige regen teilweise Sperrungen u. ä. an, um eine Verkehrsberuhigung zu erreichen und gleichzeitig die Verkehrsbedürfnisse bestehender Betriebe zu bedienen. Einzelne regen einen Ausbau der Straße Im Quinhagen bis zu den Rampen der Bundesstraße B 1 an.

Um eine ausreichende Beurteilungsgrundlage zu den Einwendungen zu erhalten, hat die Stadt im November 2017 an drei Tagen eine Verkehrszählung mit Querschnittsmessgeräten durchgeführt. Ergänzend hat das Büro SHP Ingenieure eine Verkehrsbefragung durchgeführt. Im Ergebnis wurde eine Spitzenstundenbelastung von 159 Kfz/h und eine Tagesbelastung von 1.587 Kfz/24 h ermittelt. Die Verkehrsbefragung ergab, dass etwa 82 % davon gebietsfremder Verkehr ist. Im Bestand ist somit tatsächlich ein intensiver Schleichverkehr auf dieser Straße gegeben.

Die ebenfalls vom Büro SHP Ingenieure erstellte Verkehrsuntersuchung zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SN 303 ist daraufhin anhand der Ergebnisse der aktuellen Verkehrszählung und -befragung überprüft und ergänzt worden. Bei allen Rahmenbedingungen und Ansätzen hat der Gutachter, wie bereits zuvor, worst-case-Betrachtungen „auf der sicheren Seite“ angestellt. Wie bereits zum Stand des Vorentwurfs, sind im aktuellen Verkehrsgutachten ausdrücklich auch die verkehrlichen Auswirkungen des Stadionbetriebs, einer Erweiterung des Standortes „Finke“ sowie der Entwicklung des Bereichs „Almepark-Nord“ eingeflossen. Ebenfalls eingeflossen ist die planungsrechtlich bereits vorbereitete Erweiterung des Gewerbestandorts um die Straßen Im Quinhagen/Almeue und Stedener Feld sowie die Erweiterung des Verwaltungsstandorts Am Hoppenhof. Ergänzend wurde aktuell die Straße Im Quinhagen und ihre Knoten im Süden bis zur Bundesstraße B 1 betrachtet.

Im Ergebnis wurde trotz der o. g. worst-case-Betrachtung eine sehr gute Leistungsfähigkeit der beiden zusätzlich betrachteten Knotenpunkte festgestellt (Qualitätsstufe A nach HBS). Eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung bliebe somit auch in diesem Fall gewährleistet.

Nach Bewertung durch den Gutachter spielt der zu erwartende zusätzliche Verkehr durch das Hornbach-Vorhaben nur eine untergeordnete Rolle im Verhältnis zum derzeitigen Durchgangsverkehr. Er stellt fest, dass der zusätzlich erzeugte Verkehr nicht als Auslöser für weitere regulierende Maßnahmen für die Straße Im Quinhagen gesehen werden kann.

Die Stadt geht davon aus, mit dem aktuellen Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303 eine belastbare Beurteilungsgrundlage für die örtliche Verkehrsentwicklung unter Berücksichtigung des Hornbach-Vorhabens zu besitzen. Vor diesem Hintergrund stellt die Stadt fest, dass das Hornbach-Vorhaben verkehrlich verträglich im Bereich Stadionallee/Almeaue angesiedelt werden kann.

Gleichzeitig stellt die Stadt fest, dass aufgrund des gegebenen Schleichverkehrs in der Straße Im Quinhagen bereits im Bestand Handlungsbedarf besteht. Dieser Belang wird außerhalb der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 behandelt

Aufgrund der Überplanung von Stadionparkplätze, wurde seitens der Einwender ein Parkplatzmangel befürchtet. Da künftig von einem Wegfall des Parkplatzes P4 auszugehen ist, betreibt die Stadt unabhängig von diesem Vorhaben Planungen zur Neuordnung der Stadionparkplätze, um den ruhenden Verkehr bei Stadionbetrieb aufnehmen zu können. Womöglich werden diese Möglichkeiten südlich der Paderborner Straße geschaffen, der hier inzwischen geltende Bebauungsplan Nr. SN 263 „Almepark-Nord“ hält entsprechende Flächen und Baumöglichkeiten (offene Parkplätze, Parkpalette) vor.

Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen sind seit 2008 mit verschiedenen Bebauungsplänen überplant. Die Lärmemissionskontingente wurden von der Stadt für den Gesamtstandort im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. SN 260 neu geregelt.

Weitere Stellungnahmen von Bürgern zur Höhe des Werbepylons (20m), zum Umgang mit einer Wasserentnahmestelle, zur Vergrößerung der Benteler- Arena, zu Sortimenten des zukünftigen Bau- und Gartenmarktes wurden zur Kenntnis genommen bzw. konnten nicht berücksichtigt werden.

Offenlage

Im Rahmen der Offenlage gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

Erneute Offenlage

Während der erneuten Offenlage ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein, die nochmals auf die Entwicklung der Verkehrsbelastung auf der Straße „Im Quinhagen“ hinwies. Die Abwägung macht deutlich klar, dass, wie auch im Verkehrsgutachten festgestellt, der Wirtschaftsweg Im Quinhagen bereits heute mit erheblichem gebietsfremden Verkehr belastet ist. Der durch den Bau- und Gartenmarkt perspektivisch erzeugte zusätzliche Verkehr auf der Straße „Im Quinhagen“ kann jedoch nicht als Auslöser für verkehrsberuhigende Maßnahmen angesehen werden. 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 Bebauungsplans Nr. SN 303 erforderlich und werden seitens der Stadt in dem Zuge auch nicht vorgesehen. Eine weitergehende Behandlung der Thematik wird von der Stadt außerhalb dieses Bauleitverfahrens und unabhängig davon angestrebt.

Abwägung der Stellungnahmen Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen ein, die soweit erforderlich in die Planung eingeflossen sind. Die Stellungnahmen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Höhe baulicher Anlagen wurde zur Kenntnis genommen, ebenso wie die Stellungnahme der Bundesnetzagentur zur Betroffenheit von Richtfunkbetreibern. Bezüglich der Auflagen im Umgang mit potentiellen archäologischen Funden fand eine Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und dem LWL W- Archäologie für Westfalen statt.

Von den Nachbargemeinden Delbrück und Salzkotten gingen Stellungnahmen mit Bedenken im Hinblick auf versorgungstechnische Auswirkungen des Vorhabens in den jeweiligen Stadtgebieten ein. Die Stellungnahmen der Nachbarkommunen Salzkotten und Delbrück, einschließlich der von der Stadt Salzkotten beigefügten gutachterlichen Stellungnahme, auf die sich beide Kommunen beziehen, sind an den zur vorliegenden Bauleitplanung eingeschalteten Einzelhandelsgutachter weitergeleitet worden. Dieser hat darin die Kernaspekte Flächenproduktivität des Planvorhabens, Einzugsgebiet des Planvorhabens, Kaufkraftpotenzial, Umsatzschätzung der Bestandsbetriebe sowie Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen identifiziert und in seiner Stellungnahme vom 19.02.2018 weiter beleuchtet.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass die zu Grunde gelegte Flächenproduktivität deutlich als Worst-Case-Szenario zu betrachten und das gewählte Einzugsgebiet angemessen gewählt ist, um in den Prognosen ein realitätsnahes Worst- Case-Szenario abzubilden. Differenzen in Ansätzen der Kaufkraftpotenziale im Baumarktsortiment zwischen dem Einzelhandelskonzept der Stadt Paderborn von 2015 und der Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse zur vorliegenden Bauleitplanung ergeben sich durch die zwischenzeitlich positive Entwicklung der Einwohnerzahlen und der zur Verfügung stehenden Kaufkraft nach aktuellen IfH-Kaufkraftdaten von 2017. Auch bei der Umsatzeinschätzung der Bestandsbetriebe fließen die positiven Entwicklungen der Einwohnerzahlen sowie der Kaufkraft in den beiden hier betroffenen Kernsortimenten ein.

Versorgungsstrukturelle Auswirkungen ergeben sich nach der Bewertung des Gutachters nicht, da für Baumärkte aktuell nennenswerte Kaufkraftpotenziale zur Verfügung stehen (u.a. Stichworte Insolvenz Praktiker und Max Bahr, „Kaufkraftrückflüsse“ nach Paderborn), die Kaufkraftpotenziale in Salzkotten und Delbrück auch nach den Ergebnissen der vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme ausreichen, um einen rentablen Betrieb von Bau- und Gartenfachmärkten zu ermöglichen und die dortigen Baumärkte von gewissen Kaufkraftzuflüssen aus den weiter westlich gelegenen Nachbarkommunen (Rietberg, Geseke) profitieren.

Die Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse ist zur besseren Nachvollziehbarkeit in den dargelegten Aspekten ergänzt worden, die Begründung wurde aus dem gleichen Grund entsprechend ergänzt. Die Stadt Paderborn schließt sich dieser Bewertung an.

Offenlage

Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen weitere Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen im wesentlichen zu Umweltbelangen (siehe Abschnitt Abwägung der Umweltbelange) und Denkmalbelangen ein, die soweit erforderlich in die Planung eingeflossen sind.

Von Nachbarkommunen wurden nochmals Bedenken im Hinblick auf versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens in den jeweiligen Stadtgebieten vorgebracht. Aufgrund dieser

Stellungnahmen wurden für den Bebauungsplan Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ eine externe rechtliche Prüfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, des Planverfahrens sowie der örtlichen Bekanntmachung durchgeführt. Neben einer notwendigen aber geringfügigen Modifizierung des Planinhaltes wurden im Rahmen der rechtlichen Prüfung auch mögliche rechtliche Unwägbarkeiten im Text der Auslegungsbekanntmachung ausgeräumt.

Erneute Offenlage

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 nochmals Bedenken im Hinblick auf versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens in den jeweiligen Stadtgebieten vorgetragen. Aufgrund dieser Stellungnahmen wurde für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ eine ergänzende Stellungnahme des Gutachters zur Verträglichkeitsanalyse eingeholt. Änderungsbedarf an den Festsetzungen des Bebauungsplans hat sich daraus nicht ergeben.

Sonstige Modifizierungen

Bis zur öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 303 „Baumarkt Stadionallee“ im Juli/August/September 2018 ist auf Grundlage des § 12(4) BauGB auch eine „einbezogene Fläche“, die nicht Bestandteil des Vorhabens „Bau- und Gartenmarkt“ war, Teil des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewesen.

Aufgrund einer zunehmend restriktiven Rechtsprechung zu solchen „einbezogenen Flächen“ wurde diese aus Gründen der Rechtsicherheit aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303 abgetrennt und gesondert als „Angebotsbebauungsplan“ durch den Bebauungsplan Nr. SN 330 verfolgt. Die entsprechende Geltungsbereichsfläche war bis dato als grundlegender Planinhalt Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SN 303. Für diesen wurden im September/ Oktober 2017 die frühzeitigen Beteiligungsschritte durchgeführt, im Juli/August/September 2018 eine erste öffentliche Auslegung und formale Behördenbeteiligung durchgeführt. Öffentlichkeit und Behörden etc, haben somit auch zu den nun gesondert verfolgten Planinhalten des Bebauungsplans Nr. SN 330 bereits frühzeitig Informationen sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Sinne der §§ 3(1)/4(1) BauGB erhalten. Der eigenständige Bebauungsplan Nr. SN 330 wurde somit direkt in die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3(2)/§ 4(2) BauGB gegeben.

Abwägung der Umweltbelange

Dem Hinweis, den Satzungstext um den folgenden Hinweis „Oberboden (Mutterboden) ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen“ zu erweitern- wurde gefolgt.

Die Hinweise auf das Auskunftssystem „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ bezieht sich auf die weitere Planung und Umsetzung außerhalb der Bauleitplanung. Die Flächen des Plangebiets Nr. SN 303 sind bereits seit Jahrzehnten für eine gewerbliche Siedlungsentwicklung rechtskräftig überplant. Der Stadt liegen keine Erkenntnisse vor, die aus ingenieurgeologischer Sicht durchgreifend gegen die Planung sprechen würden.

Der Planbereich und das Umfeld sind bereits in der Vergangenheit wiederholt Gegenstand städtebaulicher und sonstiger städtischer Planungen gewesen. Daher liegen der Stadt sowie dem Stadtentwässerungsbetrieb STEB ausreichende Informationen vor, um festzustellen,

dass eine örtliche Niederschlagswasserversickerung i.W. nicht möglich ist. Daher ist die Ableitung des Abwassers in die örtliche Trennkanalisation in der Wilfried-Finke-Allee (ehemalige Stadionallee vorgesehen). Ein entsprechender Anschlusspunkt für das Niederschlagswasser ist im Bereich des Kreisverkehrs Finkeallee/Im Quinhagen vorhanden.

Nach § 1a(3) Satz ist kein Ausgleich erforderlich soweit der Eingriff bereits erfolgt oder zulässig ist. Der Bebauungsplan Nr. SN 303 überplant Teilflächen mehrerer bereits seit langem rechtskräftiger Bebauungspläne mit überwiegend gewerblichen Entwicklungszielen und entsprechender Erschließung (B-Pläne Nr. 189A, I. Änderung, Nr. 260 und Nr. 260A). In den Unterlagen des Vorentwurfs wurde der geplante Umgang mit der Eingriffsregelung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts bereits dargelegt. Zum Entwurfsstand wurde dies wie folgt konkretisiert und in die Begründung aufgenommen:

Für die etwa 1,35 ha große Teilfläche des bisherigen Bebauungsplans Nr. 260 (Flächen für Stellplätze) ist rechtskräftig eine GRZ von 1,0, somit eine Vollversiegelung, zugelassen. Dies entspricht den örtlichen Gegebenheiten (Stadionparkplatz). Auch der Ausgleich hierfür ist bereits hergestellt und abgerechnet. Hier ist somit kein weiterer Ausgleich erforderlich.

Die Bebauungspläne Nr. 189A, I. Änderung und Nr. 260A sind auf ihren Teilflächen im Plangebiet Nr. SN 303 (etwa 3,18 ha) bisher nicht umgesetzt, gleiches gilt für den entsprechenden Ausgleich. Hier erfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. SN 303 somit eine Neuordnung. Für diese Fläche wird nach der Berechnung des städtischen Amtes für Umweltschutz und Grünflächen bei Ansatz eines Ausgleichs von 1:1 der versiegelbaren Flächen unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,9 ein externer Ausgleichsflächenbedarf von etwa 2,86 ha ermittelt. Dieser soll auf bereits vorgesehenen/hergestellten Ausgleichsflächen in Lichtenau-Kleinenberg gedeckt werden. Die Flächen sind Teil des städtischen Ökokontos, die Kostentragung wurde mit dem Vorhabenträger vertraglich geregelt.

Fazit

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht dem Vorhabenträger den Neubau eines Baumarkts mit Drive In, Gartencenter und Freiverkauf an der Wilfried-Finke-Allee (ehemals Stadionallee) im Nordwesten von Paderborn.

Die Planung entspricht grundsätzlich den Zielen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt. Die konkrete Verträglichkeit des Markt- bzw. Sortimentskonzepts ist gutachterlich nachgewiesen worden. Weiterhin wird mit der Planung das Arbeitsplatzangebot in der Stadt fortentwickelt. Die getroffenen Festsetzungen nehmen Bezug auf die städtebaulichen Gegebenheiten im Umfeld und bereiten eine städtebaulich geordnete, spezifische gewerbliche Nutzung vor. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft können durch die Regelungen des Bebauungsplans auf Ebene der Bauleitplanung gewahrt werden. Umweltrelevante Auswirkungen auf die künftigen Nutzer werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen. Eine relevante Betroffenheit der Artenschutzbelange ist bislang nicht erkennbar. Im Zuge der Ursprungsplanungen sind konkrete Kompensationsmaßnahmen geregelt und teils, entsprechend der realisierten Baumaßnahmen, umgesetzt. Für die noch nicht realisierten Teilflächen ist eine Eingriffsregelung über den Durchführungsvertrag geregelt worden.

Auf die Beratungsvorlagen der politischen Gremien der Stadt Paderborn wird verwiesen.

Aufgestellt:

Paderborn, 28.09.2019
Stadtplanungsamt
i. A.

Thomas