

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. W 348 „Lebensmittelmarkt Harter Bruchweg“



Erstellt von
Hempel + Tacke GmbH

in Abstimmung mit
Stadtplanungsamt
Paderborn im
November 2022

Verfahrensschritt:
Aufstellungsbeschluss

Frühzeitige Beteiligung

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahrensstand

2. Planungsanlass / Planverfahren

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

4.2 Landschaftsplan

4.3 Flächennutzungsplan

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6. Planung

6.1 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil Wewer der Stadt Paderborn

6.2 Städtebauliche Konzeption

6.3 Erschließung

6.4 ÖPNV-Anbindung

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.2 Bauweise / Baugrenzen

7.3 Ver- und Entsorgung

7.4 Verkehrsflächen / Erschließung / Stellplätze

7.5 Grünflächen

7.6 Denkmale / Altlasten / Kampfmittel

7.7 Immissionsschutz

8. Gestalterische Festsetzungen

9. Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

9.2 Ausgleichsbelange

9.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

9.4 Klimabelange

10. Flächenbilanzierung
11. Bestandteile des Bebauungsplanes
12. Gesamtabwägung

Anlagen

Schalltechnische Untersuchung, goritzka akustik, Leipzig, Mai 2022
Standort-, Markt, und Wirkungsanalyse, bulwiengesa, Hamburg, April 2022

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

2. Planungsanlass / Planverfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. W 348 „Lebensmittelmarkt Harter Bruchweg“ gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB wird erforderlich, um den geplanten Ersatzneubau eines bestehenden Marktes planungsrechtlich abzusichern.

Die Planung des Investors sieht für den Standort eine bedarfsgerechte und kundenorientierte Anhebung der Verkaufsfläche von derzeit rund 800 m² auf zukünftig 1.300 m² vor. Dadurch soll der jetzige Standort ertüchtigt und langfristig an die Erfordernisse einer modernen und zukunftsorientierten Marktkonzeption angepasst werden.

Bei der Fläche handelt es sich zum Großteil um die Fläche des bestehenden Marktes sowie um einen geringen Teil der östlich liegenden öffentlichen Grünfläche, die sich im Eigentum der Stadt Paderborn befindet und im Bebauungsplan Nr. W 200 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt ist. Der Teilbereich wird an den Vorhabenträger veräußert. Der Grundstückskauf muss bis zum Satzungsbeschluss des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes abgeschlossen sein. Die festgesetzte Spielplatzfläche wird auf eine Grundfläche von ca. 1.900 m² verkleinert, sodass weiterhin die Gewährleistung für eine spätere Herstellung des Spielplatzes besteht.

Der Standort befindet sich im Wohngebiet Wewer-West außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils Wewer der Stadt Paderborn.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der ca. 0,63 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Paderborner Ortsteil Wewer im Bereich zwischen den Straßen Harter Bruchweg und Wewersches Bruch.

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Wewer, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 85 tlws. sowie 2365.

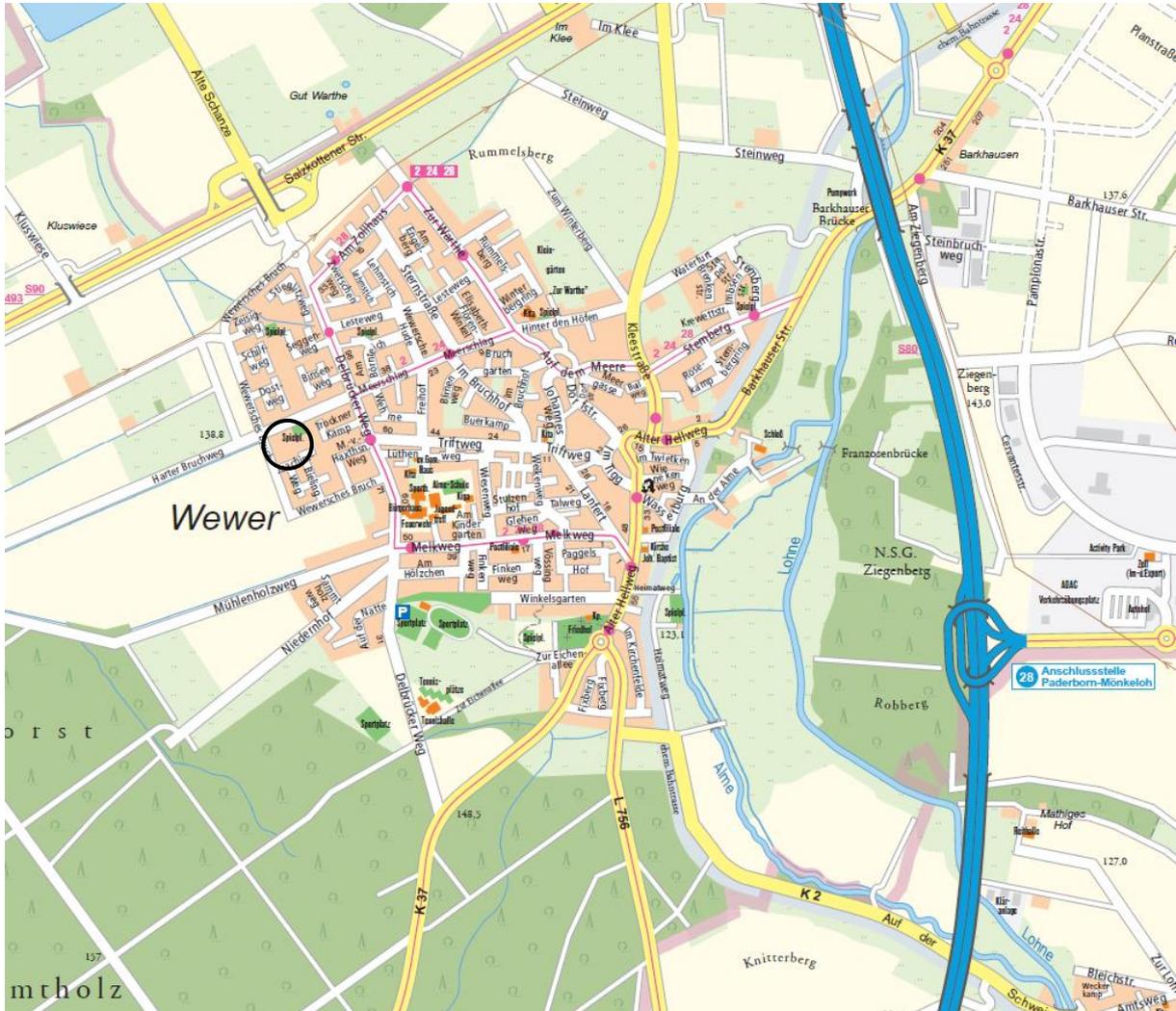


Abb. 1: Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Paderborn mit Geltungsbereich

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter - stellt den Bereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Zudem wird die Salzkotener Straße (B 1) sowie die Kleestraße (L 756) als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen.

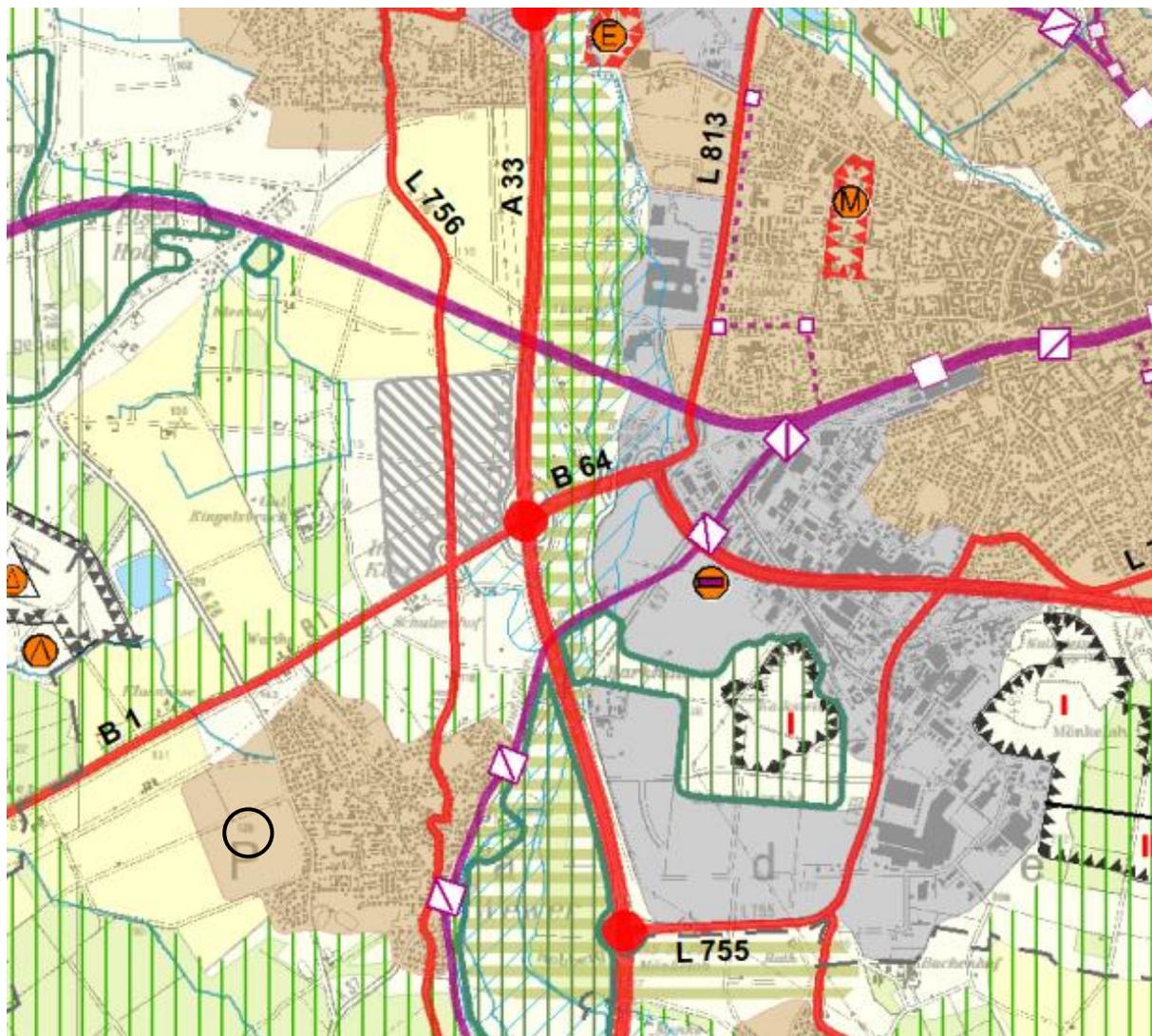


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“ mit Geltungsbereich

Regionalplanentwurf OWL 2020

Der Regionalplanentwurf OWL 2020 weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Zudem werden die Salzkottener Straße (B 1) sowie die Klee-
straße (L 756) als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen.

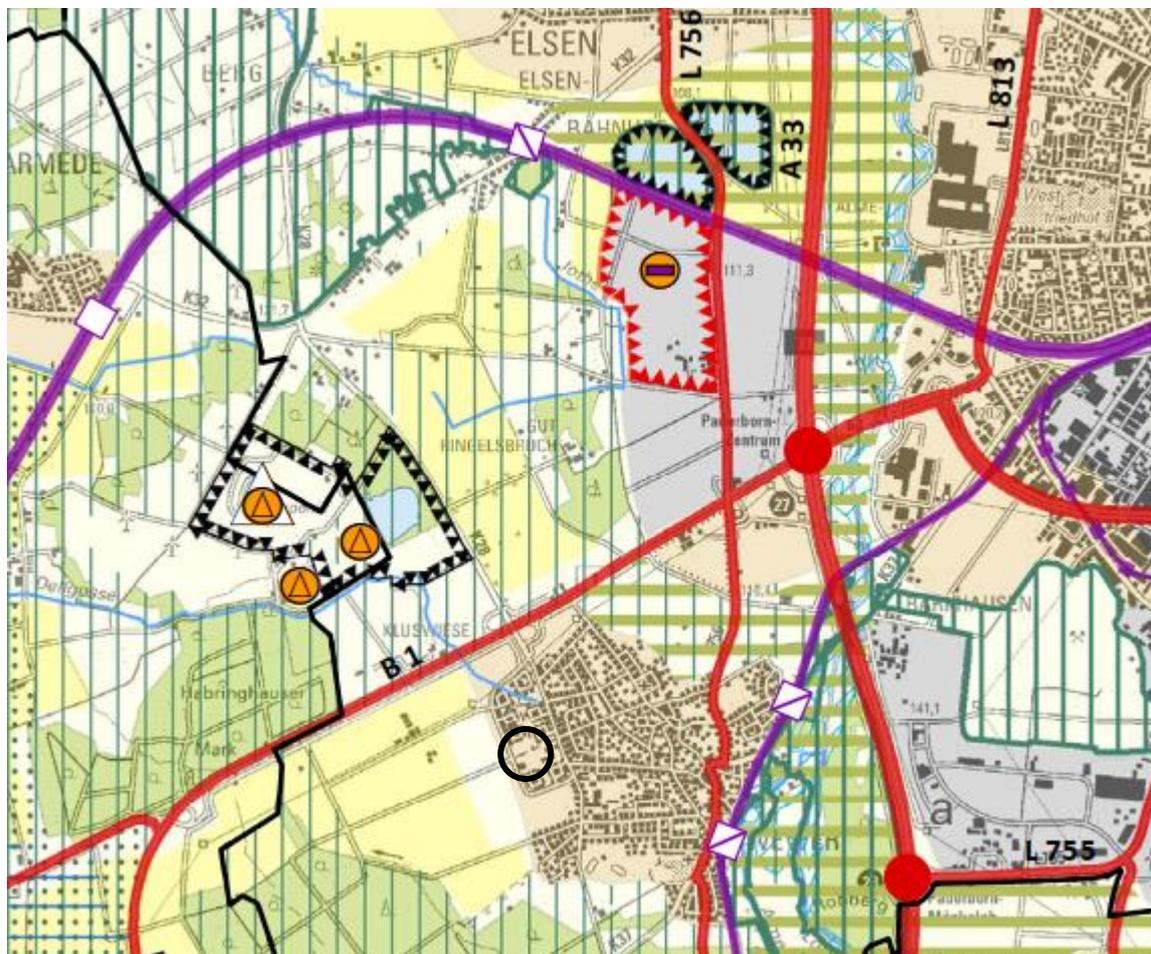


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplamentwurf OWL 2020 mit Geltungsbereich

4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe weist in seiner aktuellen Form für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ aus.

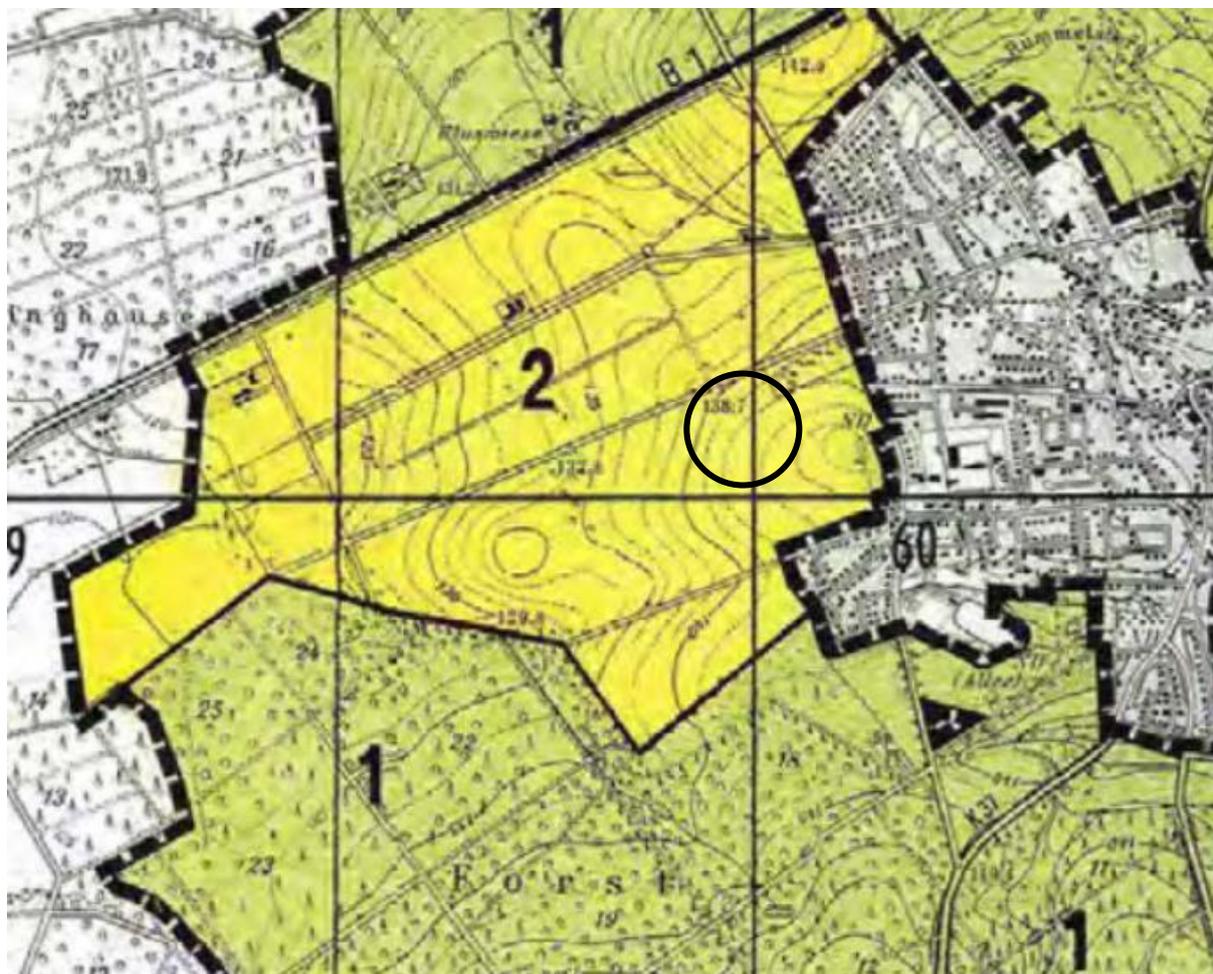


Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe (Entwicklungsziele) mit Geltungsbereich

Im Osten des Plangebietes ist ein schützenswerter Landschaftsbestandteil (LB 03_2.4.68 „Obstbaumbestand westlich Wewer“) festgesetzt. Nördlich der Salzkottener Straße sowie südlich der Straße Niedernhof beginnt das Landschaftsschutzgebiet 2.2.2 „Offene Kulturlandschaft“. Südlich davon liegt das Landschaftsschutzgebiet 2.2.1 „Paderborner und Bad Lippspringer Wälder“.

Das Baugebiet Wewer-West befindet sich innerhalb des Entwicklungsbereichs unter Ziel 2, ist jedoch über den Bebauungsplan Nr. W 200 „Wewer-West“ der Möglichkeit einer baulichen Inanspruchnahme und Entwicklung zugeführt worden. Das Gebiet ist nahezu vollständig entwickelt. Der geschützte Landschaftsbestandteil ist im Bebauungsplan Nr. W 200 planungsrechtlich gesichert worden. Die Festsetzung wird von der hier in Rede stehenden Vorhabenplanung nicht tangiert, sodass dahingehend kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

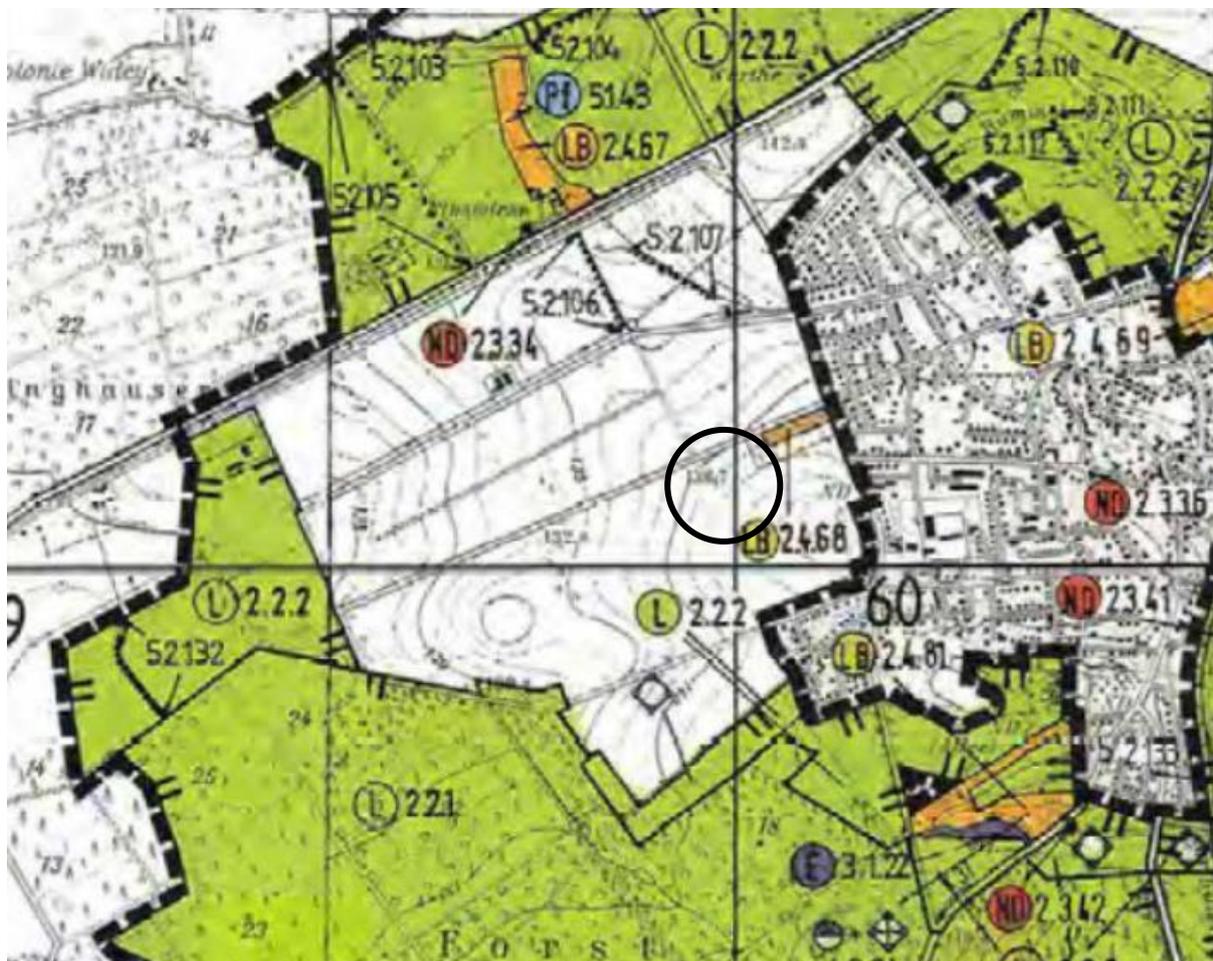


Abb. 5: Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe (Festsetzungen) mit Geltungsbereich

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt innerhalb des Aufstellungsgebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. W 348 „Lebensmittelmarkt Harter Bruchweg“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel“ sowie Wohnbauflächen dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die aktuell dargestellte Wohnbaufläche steht der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes im Bebauungsplan entgegen. Da die Darstellungen eines Flächennutzungsplanes nicht als parzellenscharf anzusehen sind, kann bei - wie hier nur - geringen Überschreitungen von einer Änderung abgesehen werden. Die geplante Nutzung des Areals stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung überein.

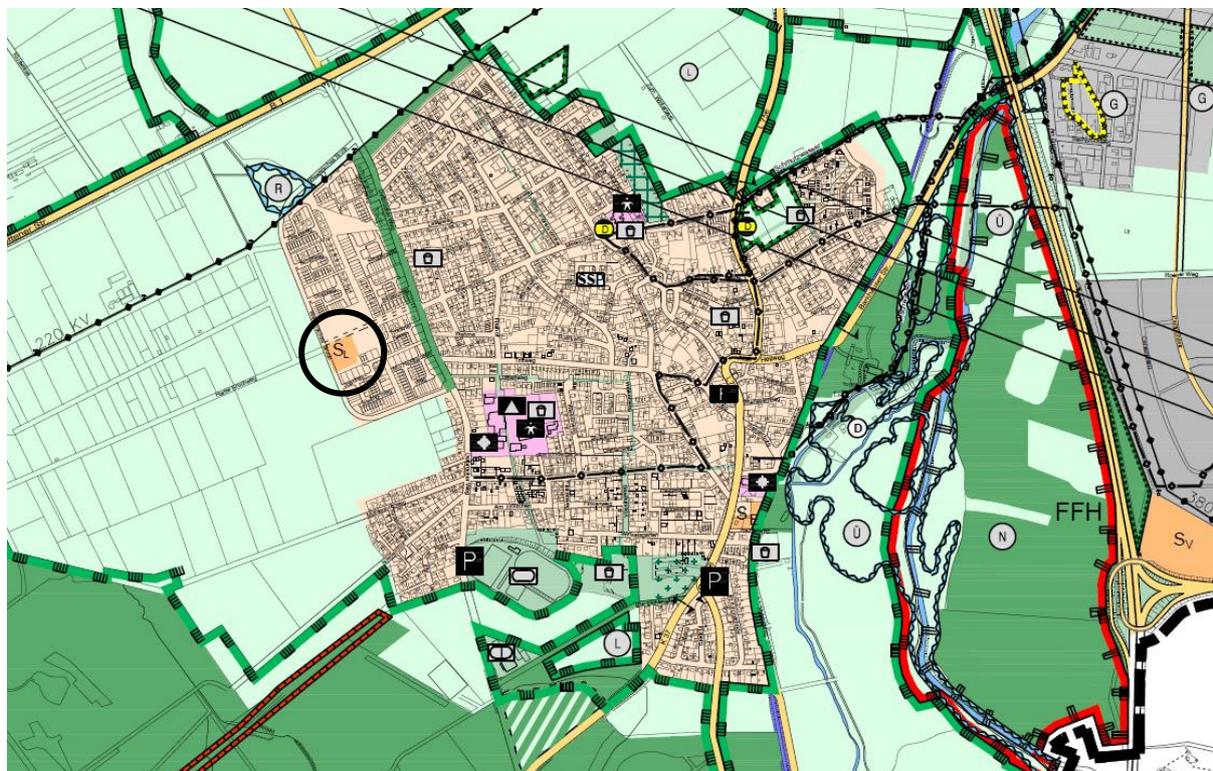


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn mit Geltungsbereich

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Der Ortsteil Wewer liegt im Südwesten der Stadt Paderborn, zwischen der A 33 und der Salzkottener Straße (B 1). Der Ort ist durch eine heterogene Wohnbebauung geprägt und von landwirtschaftlichen Flächen sowie Wald umgeben. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Wewer, im Neubaugebiet Wewer-West. Nördlich, östlich und südlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an; im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.



Abb. 7: Auszug aus dem Luftbild der Stadt Paderborn mit Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 200. Dieser erlangte im Jahr 2001 seine Rechtskraft und wurde durch die I. Änderung im Bereich des Plangebietes 2007 teilweise geändert. Im Bereich der Überlagerung setzt der aktuelle Bebauungsplan Nr. W 200 in seiner I. Änderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Zahl der Vollgeschosse, hier ein Vollgeschoss, eine GRZ von 0,8 sowie einer Gebäudehöhe von maximal 10 m beschränkt.

6. Planung

6.1 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels bzgl. der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil Wewer der Stadt Paderborn

Im historischen Unterdorf des Stadtteils Wewer befindet sich ein Lebensmittelvollversorger mit einer Verkaufsfläche von 750 m² sowie einem Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 180 m². Des Weiteren sind im Umfeld dieses Marktes kleinere Einzelhandelsbetriebe bzw. Fachgeschäfte angesiedelt. Das südliche Ende des Versorgungsbereichs bildet ein weiterer Lebensmittelmarkt in Form eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von etwa 800 m². Am westlichen Siedlungsrand befindet sich aktuell ein Lebensmitteldiscounter (Planstandort) mit einer Verkaufsfläche von 800 m². Dieser soll durch den Ersatzneubau mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² über die Vorhabenplanung ersetzt werden.

Um die potentiellen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Planung und der Prüfung der Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung (LEP NRW 2017), dem Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold sowie dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn (STADT + HANDEL, Dortmund, Oktober 2015) zu beurteilen, wurde eine gutachterliche Untersuchung (Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse, Ersatzneubau Aldi Lebensmitteldiscounter, bulwiengesellschaft, Hamburg April 2022) erstellt. Hier gilt es zu untersuchen, ob durch die geplante Verkaufsfläche die bestehenden schützenswerten Versorgungsstrukturen im Ortsteil Wewer der Stadt Paderborn sowie der umgebenden Gemeinden in ihrer Funktion nicht wesentlich betroffen sind und negative städtebauliche Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO eintreten können.

Bezüglich der Vereinbarkeit der für die Umsetzung des Erweiterungsvorhabens zu treffenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit den Vorgaben der Landesplanung sind die folgenden Ziele des Landesentwicklungsplanes NRW von Relevanz:

- Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB)
- Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot

Hinsichtlich des Ziels 6.5-1 besteht eine Zielkonformität (siehe Kapitel 3).

Da sich der Planstandort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet, ist im Hinblick auf Ziel 6.5-2 zu prüfen, ob die sogenannte Ausnahmeregelung für den Lebensmittel-einzelhandel anzuwenden ist. Daraus geht hervor, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Als Ausnahme dürfen Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die beiden letztgenannten Ausnahmekriterien sind im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung geprüft worden. Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.

W 348 „Lebensmittelmarkt Harter Bruchweg“ dient der Sicherung der Nahversorgung im westlichen Bereich des Wewerschen Siedlungsgebietes und ist somit durch die Ausnahmeregelung konform mit Ziel 6.5-2.

Die Umsiedlung des Marktes in den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich im Ortskern Wewer oder die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs am Planstandort ist nicht gegeben. Der zentrale Versorgungsbereich im Ortskern Wewer ist geprägt durch eine gewachsene, eher kleinteilige bauliche Struktur entlang des Alten Hellwegs. Potentialflächen, die für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes mittelfristig zur Verfügung stehen, sind nicht erkennbar. Durch die asymmetrische Lage des zentralen Versorgungsbereichs im östlichen Rand des Ortsteils übernimmt der Aldi-Markt für die westlich gelegenen Wohngebiete nachweislich eine wichtige Nahversorgungsfunktion, sodass auch aus diesem Grund eine Umsiedlung nicht realistisch ist und auch nicht zu einer Verbesserung einer flächendeckenden Nahversorgung beitragen würde.

Zu Ziel 6.5-3 lässt sich festhalten, dass im Rahmen der Auswirkungsanalyse der bulwiengesa Hamburg (Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse, Ersatzneubau Aldi Lebensmitteldiscounter, bulwiengesa, Hamburg April 2022) nachgewiesen wurde, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden.

In der Summe hat die Verträglichkeitsstudie zum Ergebnis, dass das geplante Erweiterungsvorhaben städtebaulich verträglich ist und in bedeutender Weise zur Sicherung der Nahversorgung für den westlichen Siedlungsbereich des Paderborner Stadtteils Wewer beiträgt. Darüber hinaus entspricht es den im EHK der Stadt Paderborn genannten Zielen und den Vorgaben der Landesplanung.

Um die weitere Verträglichkeit eines Vorhabens zu bewerten, wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept das sog. Nahversorgungsprüfschema angeführt. Dieses Schema beinhaltet 4 Prüfschritte.

Im 1. Prüfschritt soll nachgewiesen werden, dass in der Regel 35 – 50 % der Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich des Vorhabens erfolgen. Gemäß der Auswirkungsanalyse wird bei einem Nahbereichsradius von 1.000 m und einem Ausgabevolumen von 10,9 Mio. € ein Zielumsatz durch die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente von 5,5 Mio. € pro Jahr erwirtschaftet werden. Somit erfüllt das geplante Vorhaben den 1. Prüfschritt.

Im 2. Prüfschritt soll nachgewiesen werden, dass in der Regel keine mehr als unwesentliche Überschneidung des 600 m-Radius mit dem 600 m-Radius des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichs vorliegt. Hier darf die Überschneidung des Einwohnerpotenzials im Einzugsbereich nicht höher als 10 % liegen. Die Auswirkungsanalyse kommt hier zu dem Ergebnis, dass der Bereich der Überschneidung bei 134 Einwohnern*innen liegt. Im Radius von 600 m leben etwa 2.052 Personen und die Überschneidung liegt unter 4 %. Somit ist der 2. Prüfschritt erfüllt.

Im 3. Prüfschritt soll nachgewiesen werden, dass die fußläufige Nahversorgung optimiert wird. Die Auswirkungsanalyse kommt hier zu dem Ergebnis, dass in einem 700 m-Radius die Überschneidung der Einzugsbereiche nicht mehr als 50 % der Einwohner*innen betragen darf. Der Gesamteinzugsbereich umfasst in diesem Radius etwa 4.156 Einwohner*innen, von denen

etwa 821 im Überschneidungsbereich des Vorhabens sowie des Edeka-Marktes liegen. Daraus resultiert, dass die Überschneidung etwa 20 % der Einwohner*innen umfasst und somit unterhalb der Grenze von 50 % liegt. Damit gilt der 3. Prüfschritt als erfüllt.

Im 4. Prüfschritt wird die absatzwirtschaftliche Auswirkung auf den zentralen Versorgungsbe- reich und die Nahversorgung betrachtet. Da die ersten drei Prüfschritte als erfüllt angesehen werden, ist gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Paderborn der 4. Prüfungsschritt nicht zwingend erforderlich. Die gutachterliche Untersuchung weist jedoch nach, dass keine nega- tiven städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die umliegenden zen- tralen Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstandorte zu erwarten sind.

Um das Vorhaben in der Größenordnung zu ermöglichen, die in der Verträglichkeitsstudie als städtebaulich verträglich bewertet wird, wird im Geltungsbereich der Neuaufstellung des vor- habenbezogenen Bebauungsplanes Nr. W 348 „Lebensmittelmarkt Harter Bruchweg“ ein Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: „Großflä- chiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt.

6.2 Städtebauliche Konzeption

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. W 348 „Lebensmittelmarkt Harter Bruchweg“ sieht die Ausweisung eines Sondergebietes für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m² vor. Der Bebauungsplan sichert demnach bereits eine Erweite- rungsfläche planungsrechtlich ab, die einen Anbau in östlicher Richtung ermöglicht. Im ersten Bauabschnitt soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² erreicht werden, die dann in einem 2. Schritt auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² erweitert werden kann.

Ebenfalls wird eine entsprechend dimensionierte Stellplatzanlage mit 83 Stellplätzen vorgese- hen. Um dies zu ermöglichen, wird ein Teil der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche in Anspruch genommen. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen wer- den über den Einsatz von Baugrenzen geregelt. Der geplante Lebensmittelmarkt wird dann entgegen dem heutigen Zustand auf den nördlichen Grundstücksbereich verlegt und dort neu errichtet. Die Anlieferung erfolgt an der Nordseite des Marktes entlang des Harter Bruchwegs.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für LKW und PKW über zwei voneinander getrennte Zufahrten von der Straße Wewersches Bruch. Eine verkehrliche Erschließung von der Straße Harter Bruchweg, der als reiner Geh- und Radweg ausgebaut ist, ist nur für Fußgänger und Radfahrer zulässig. Die bauliche Ausnutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,8) sowie der maximalen Gebäudehöhe geregelt.

Der Änderungsbereich wird im Osten und Süden durch einen umlaufenden Grünzug, im Wes- ten durch die Straße Wewersches Bruch und im Norden durch die Straße Harter Bruchweg begrenzt. Um eine Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten, werden am Rand des Plan- gebietes Pflanzflächen sowie zu pflanzende Bäume festgesetzt. So soll sich die Neuaufstel- lung des Bebauungsplanes Nr. W 348 „Lebensmittelmarkt Harter Bruchweg“ in den bestehen- den Bebauungsplan und das dort verfolgte städtebauliche Konzept einfügen.

Um den Neubau auch optisch hinsichtlich der Fassadengestaltung in das vorhandene Wohn- umfeld zu integrieren, soll der Neubau mit einer grauen Klinkerfassade / Vorhangfassade und nicht mit einer Lochblechfassade ausgestattet werden. Damit der geplante Markt einen Groß- teil der benötigten Energie selbst erzeugen kann, wird auf der Dachfläche eine entsprechend dimensionierte Photovoltaikanlage (PV-Anlage) installiert. Die Bestimmungen zur PV-Anlage sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Gemäß § 8 der aktuellen Landesbauordnung NRW (BauO NRW) sind Stellplatzanlagen mit mehr als 35 Stellplätzen, sofern sie einem Nicht-Wohngebäude dienen, mit einer PV-Anlage zu überdachen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die Rahmenbedingungen für eine solche Anlage gegeben sind.

6.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Salzkottener Straße (B 1), den Delbrücker Weg und die Straße Wewersches Bruch gesichert. Die Sondergebietsfläche wird von zwei Zu- und Abfahrten von der Straße Wewersches Bruch aus erschlossen. Über diese Zufahrtsbereiche erfolgen die Kunden- und Lieferverkehre des Sondergebietes. Vom Harter Bruchweg, der als reiner Fuß- und Radweg der inneren Erschließung des Wohngebiets dient, ist nur die Anlage von Zu- und Abgängen für Fußgänger und Radfahrer zulässig. Die interne Erschließung der Sonderbaufläche bleibt dem zukünftigen Investor bzw. Bauherrn vorbehalten

6.4 ÖPNV-Anbindung

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes am Delbrücker Weg befinden sich Haltestellen der beiden Hauptlinien 2 (Wewer - Marienloh) und 28 (Wewer - Kaukenberg) sowie der Nebenlinie 24 (Wewer - Dahl) des PaderSprinters. Die Haltestellen sind vom Änderungsbereich über den vorhandenen Harter Bruchweg fußläufig und gefahrlos zu erreichen. Damit ist die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr hinreichend gesichert.

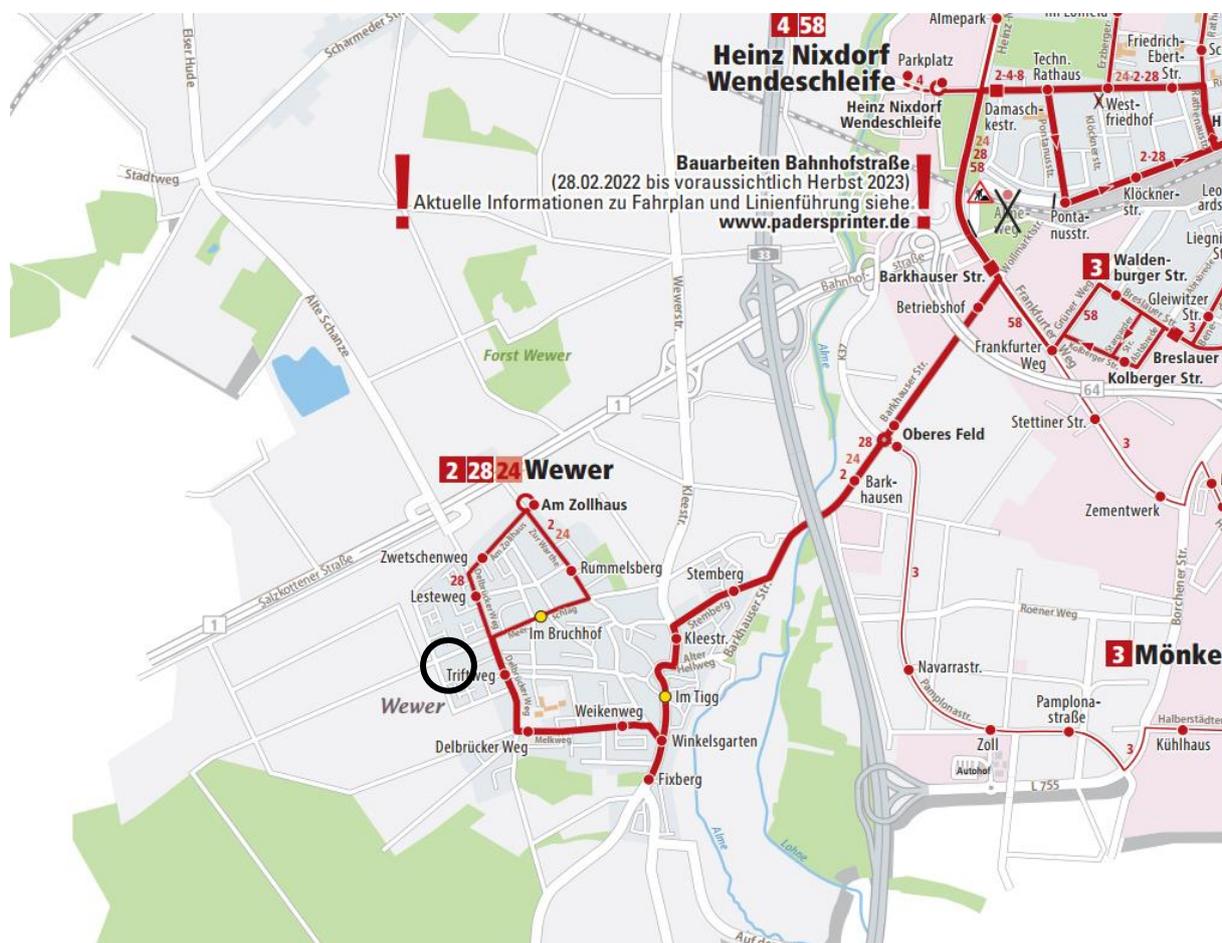


Abb. 8: Auszug aus dem Liniennetzplan des PaderSprinters mit Geltungsbereich

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet des geplanten Lebensmitteldiscounters mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt.

Die Gesamtverkaufsfläche wird entsprechend des konkreten Bauvorhabens auf maximal 1.300 m² beschränkt.

Zulässige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn als Kernsortiment sind:

- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)

Die in der folgenden Sortimentsliste als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, zentrenrelevante Sortimente sowie die nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind als Randsortimente und Aktionsware zulässig. Alle Randsortimente / Aktionswaren zusammen dürfen eine Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

- (Schnitt-) Blumen
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten
- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)
- Bettwaren (ohne Matratzen)
- Bücher
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Hausrat
- Heimtextilien/Gardinen
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Kinderwagen
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)

-
- Teppiche (ohne Teppichböden)
 - Uhren/Schmuck
 - Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
 - Wohnungseinrichtungsbedarf (ohne Möbel)

Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Baumarkt-Sortiment i.e.S.
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Erotikartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
- Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör und Motorradfunktionsbekleidung)
- Leuchten/Lampen
- Matratzen
- Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Pflanzen/Samen, Pflanzgefäße
- Waffen/Jagdbedarf/Angeln/Reitsportartikel (inkl. Reitsportfunktionsbekleidung)
- Zoologischer Bedarf
- Sonstige Sortimente, anderweitig nicht genannt

Mit den Festsetzungen wird der gewünschten Steuerung der Einzelhandelsnutzung an dem Standort Rechnung getragen. Mit der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche sowie der Regelung zu der Zulässigkeit der Sortimente wird zudem dem Erfordernis, an diesem Standort eine Steuerung zum Schutz der Versorgungsbereiche vorzusehen, nachgekommen.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. W 348 „Lebensmittelmarkt Harter Bruchweg“ wird zur Sortimentsbeschreibung die Kurzbezeichnung zugrunde gelegt. Neben der Kurzbezeichnung der Sortimente beinhaltet die vorgenannte Paderborner Liste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Stadt + Handel, Oktober 2015) auch eine Klassifikation der Sortimente nach WZ 2008 (Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008). Eine weitergehende Erläuterung und Differenzierung der Sortimente ist der nachfolgenden Sortimentsliste für die Stadt Paderborn (Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes (WZ, Ausgabe 2008) zu entnehmen.

Sortimentsliste für die Stadt Paderborn (Paderborner Liste Stadt + Handel Oktober 2015).

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁸	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Antiquitäten	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren (ohne Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen (ohne Matratzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrpülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrogeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgam, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kinderwagen ³⁰
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. W 348 „Lebensmittelmarkt Harter Bruchweg“

Schuhe, Lederwaren	47.72.1	<i>Einzelhandel mit Schuhen</i>
	47.72.2	<i>Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck</i>
Spielwaren	47.65	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung (hieraus nur Einzelhandel mit Sportbekleidung)</i>
	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus nur Einzelhandel mit Sportartikeln)</i>
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	<i>Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern</i>
Uhren/Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41	<i>Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software</i>
	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
	47.78.2	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptik)</i>
	47.43	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i>
	47.63	<i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) ³²	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren</i>
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen</i>
Getränke	aus 47.2	<i>Einzelhandel mit Getränken</i>
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflege-mitteln</i>
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf, Sanitärbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore
	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz
Büromaschinen	aus 47.41.0	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software (hieraus nur Einzelhandel mit Büromaschinen)
Campingartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus nur Einzelhandel mit Campingartikeln und Boote und Zubehör)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Koch- und Bratgeschirr für den Garten
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör und Motorradfunktionsbekleidung) ³³	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40.0	Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder
	aus 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Motorradfunktionsbekleidung)
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Lampen und Leuchten
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen (daraus NUR Matratzen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Pflanzen/Samen, Pflanzgefäße	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln
Waffen/Jagdbedarf/Angeln/Reitsportartikel (inkl. Reitsportfunktionsbekleidung)	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Waffen und Munition
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf, Reitsportartikel)
	aus 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportbekleidung)
Zoologischer Bedarf	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Sonstige Sortimente, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem Sondergebiet mit 0,8 gemäß der Richtwerte für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl ist durch Stellplätze und ihre Zufahrten, die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnet sind, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu 0,85 (GRZ) zulässig. Um diese Möglichkeit der Überschreitung auszugleichen, sind im gleichen Verhältnis wasserdurchlässige Beläge (Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Rasengittersteine o.ä.) einzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Somit soll eine zukunftsorientierte Entwicklung des Standortes ermöglicht werden.

Um die Höhenentwicklung im Plangebiet zu regeln, wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7,50 m festgesetzt. Als unterer Höhenbezugspunkt nach § 18 BauNVO wird die Oberkante der fertig ausgebauten Verkehrsfläche der Straße Wewersches Bruch in der Mitte der Zufahrt/Abfahrt der zum Sondergebiet gehörenden Stellplatzanlage bestimmt (die Höhenpunkte werden im Laufe des Verfahrens ergänzt). Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Abschluss des Gebäudes (OK Attika).

Eine Überschreitung der Gebäudehöhen für installationstechnische Bauteile, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie o. ä. kann bis maximal 8,50 m zugelassen werden.

7.2 Bauweise / Baugrenzen

Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen über 50 m zulässig sind. Die Festsetzung ist für das Sondergebiet sinnvoll, da sie dem heutigen baulichen Bestand sowie auch dem Neubau entspricht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der darin ausgewiesenen Stellung der baulichen Anlage sowie der dort gekennzeichneten Erweiterungsfläche.

7.3 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser wird der Kläranlage Paderborn zugeführt.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Regenwasserversickerung im Planbereich scheidet aufgrund der lehmigen bindigen Böden

aus. Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet ist deshalb an die vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanäle anzuschließen. Der Anschluss befindet sich derzeit im nord-westlichen Grundstücksbereich. Bei einer Neuordnung des Grundstücks sind die vorhandenen Grundstücksanschlüsse zu nutzen, indem sich die neue Grundstücksentwässerung an die bestehende Anschlusssituation anpasst.

Die Grünstreifen entlang der Straße Wewersches Bruch mit einer Breite von im Mittel 5,0 m sollen in Form von Mulden ausgebildet werden, sodass auch dort ein Teil der Parkplatzentwässerung zwischengespeichert werden kann.

Elektrizitäts- / Gasversorgung / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen ist ebenfalls bereits heute durch die örtlichen Versorgungsträger gegeben.

7.4 Verkehrsflächen / Erschließung / Stellplätze

Das Plangebiet wird über die Straße Wewersches Bruch angeschlossen. Über die Salzkotter Straße (B 1) erfolgt die Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr. Die Anbindung an den Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch Haltestellen am Delbrücker Weg (siehe 6.3).

Innerhalb des Sondergebietes werden Flächen für Stellplätze festgesetzt. Diese Flächen liegen nun südlich des geplanten Ersatzneubaus. Ebenfalls wird die innere Aufteilung neu organisiert und orientiert sich an den ebenfalls verschobenen Ein- und Ausfahrten. Der benötigte Stellplatzbedarf kann auf der zur Verfügung stehenden Fläche im Plangebiet gedeckt werden. Durch die Optimierung der Stellplätze ist es zusätzlich möglich, entlang der Straße Wewersches Bruch eine 5,0 m breite Grünfläche anzulegen.

7.5 Grünflächen

Um das Einfügen des Plangebietes in die vorhandene Landschaft sowie das Grünkonzept des Wohngebiets Wewer-West zu gewährleisten, sind umlaufend Grünflächen vorgesehen. Diese werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Pflanzgebot) festgesetzt. Sie sind gärtnerisch anzulegen, entsprechend mit heimischen Laubbäumen, Strauchpflanzungen, Bodendeckern sowie Hecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Um das lokale Kleinklima zu fördern und die Einbindung in die Umgebung zu verbessern, ist vorgesehen pro 6 KFZ-Stellplätze einen Baum zu pflanzen. Die Pflanzung kann in der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und / oder in der Fläche für Stellplätze vorgenommen werden.

7.6 Denkmale / Altlasten / Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalsbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Im Rahmen einer Voruntersuchung des Flurstückes 85 in Wewer sind durch die LWL - Archäologie für Westfalen archäologische Sondierungen durchgeführt worden. Diese Sondierung blieb befundfrei und ist deshalb als unbedenklich eingestuft worden. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

7.7 Immissionsschutz

Beabsichtigt ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² an der Straße Wewersches Bruch in Paderborn-Wewer. Bei dem geplanten Betrieb des Lebensmittelmarktes sind zukünftig Lärmimmissionen insbesondere durch den Kundenverkehr (An- und Abfahrten, Parkplatzgeräusche), Warenanlieferung einschließlich der zugehörigen Ladetätigkeiten sowie beim Betrieb von stationären haustechnischen Aggregaten (Kühlung / Heizung) zu erwarten.

Als relevante Geräuschemittenten sind zur immissionsschutzrechtlichen Bewertung des Vorhabens somit im Wesentlichen folgenden Schallquellen berücksichtigt worden:

- Warenanlieferung (LKW, Handhubwagen)
- Kundenstellplätze (PKW-Bewegung)
- Einkaufswagen-Sammelbox
- Kühl- und Lufttechnik

Zur Prüfung der beim zukünftigen Betrieb des Lebensmittelmarktes zu erwartenden und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung (goritzka akustik, Leipzig, Mai 2022) erstellt. Für die von den Geräuschen des Lebensmittelmarktes am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen werden Immissionsorte (IO) festgelegt (vgl. schalltechnische Untersuchung, S. 21, Tab. 17), um die Immissionseinwirkungen des Vorhabens auf einzelne Immissionsorte in der durch Wohnen geprägten Nachbarschaft des Vorhabens außerhalb des Plangebietes zu untersuchen.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass die Immissionen in den Immissionsorten IO07 und IO08 tags und bei den Immissionsorten IO05 - IO08 auch nachts bei einer LKW-Anlieferung an der Rampe überschritten werden. Zum Schutz der angrenzenden Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind folgende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen:

- Die Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes können in der Zeit von 06:00 bis 21:30 Uhr umgesetzt werden.
- Die Marktanlieferung kann innerhalb der geplanten Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden. Sofern das geplante Wohngebiet nördlich der Straße Harter Bruchweg ohne Einschränkungen (z.B. grundrissorientiertes Bauen oder keine offenbaren Fenster in Richtung Markt) umgesetzt wird, ist eine Warenschleuse mit umlaufender Abdichtung vorzusehen.
- Unter Berücksichtigung der Lärminderungsmaßnahmen (4 m Lärmschutzwand, Einschränkungen/Auflagen für das geplante Wohngebiet) ist im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) die Anlieferung im Bereich der Rampe mit einem Lkw möglich.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche umzusetzen.
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).
- Das abgestrahlte Schallspektrum der klima- und lufttechnischen Aggregate muss entsprechend dem Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind folgende ausgewiesene Schallleistungspegel (LWA) der Lüftungsanlagen einzuhalten.

TABELLE 16: Emissionsdaten luft- und klimatechnischen Aggregate (LA), tags/nachts

Emittent	Benennung	LWA _{mod,tags} [dB(A)]	LWA _{mod,nachts} [dB(A)]
1	2	3	4
LA01	CO2-Integralanlage inklusive Gaskühler	72,0	62,0
LA02	Abluft der Kühlzellen Backwarenraum	70,0	60,0
LA03	Abluft Backwarenraum	70,0	60,0

vgl. Schalltechnische Untersuchung, S. 19, goritzka akustik (Mai 2022)

Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schalleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Paderborn und dem Vorhabenträger geschlossen wird, bzw. im Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt und festgelegt.

8. Gestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen werden für das Sondergebiet hinsichtlich der zulässigen Dachform und Werbeanlagen in Form von freistehenden Werbeanlagen sowie Außenwerbung an dem Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen kann einerseits die für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb erforderliche Außendarstellung gewährleistet werden, andererseits der städtebauliche / gestalterische Rahmen an dem Standort bestimmt werden, um eine weitgehende Einbindung des großflächigen Einzelhandels in das bauliche Umfeld herzustellen.

Aus den vorgenannten Gründen werde folgende Festsetzungen getroffen:

Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes ist ausschließlich vorhabenbezogene, auf die Stätte der Leistung bezogene Werbung zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen

Für die gesamte Sondergebietsfläche ist die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen auf 1 Werbepylon / Stele sowie 3 Fahnenmasten begrenzt. Diese dürfen auch innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen errichtet werden. Der Pylon / die Stele darf eine maximal zulässige Größe von 2,10 m Breite, 6,00 m Höhe, 0,40 m Tiefe nicht überschreiten (unterer Bezugspunkt: Oberkante der fertig ausgebauten Verkehrsfläche der Straße Wewersches Bruch in der Mitte der Zufahrt / Abfahrt zum Sondergebiet).

Der Abstand der äußeren Begrenzung des Pylones / der Stele muss mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze / öffentlicher Fußweg / Straßenbegrenzungslinie betragen. Der Abstand der Fahnenmasten zur Grundstücksgrenze / öffentlicher Fußweg / Straßenbegrenzungslinie ist so zu wählen, dass er nicht in die Verkehrsfläche hineinragt. Hinweisschilder, die der Leitung des Kunden- und Anlieferverkehrs dienen, sind von der Festsetzung nicht betroffen.

Außenwerbung an dem Gebäude und den übrigen, untergeordneten Anlagen

Es sind maximal 2 selbstleuchtende Werbetafeln mit einer Größe von maximal 2,30 x 2,40 m zulässig. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände mit wechselnden Bildern oder Beleuchtungseffekten sind unzulässig.

Dachform

Im „Sonstigen Sondergebiet“ SO sind Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 5° zulässig.

9. Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. W 348 „Lebensmittelmarkt Harter Bruchweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel geschaffen werden.

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird und bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen wird. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

9.2 Ausgleichsbelange

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Einzelhandels Vorrang eingeräumt wird. Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen. Der genaue Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen wird im Zuge des Umweltberichtes erarbeitet und soll bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

9.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. W 348 „Lebensmittelmarkt Harter Bruchweg“ wird noch eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Aus dieser Untersuchung wird ersichtlich, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung soll zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

9.4 Klimabelange

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sind der Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern.

Auf Parkplatzflächen sollten zur Förderung der Verschattung im Sommer ausreichend (mittel- bis großkronige) Bäume gepflanzt werden. Bei Flachdächern sollte eine Dachbegrünung oder die Verwendung von Materialien und Farben mit einem hohen Rückstrahlvermögen gewählt

werden. Zur Verhinderung eines großflächigen Abflusses über die Dachflächen können Zisternen als Pufferspeicher eingesetzt werden, z. B. zur Unterstützung der Bewässerung der Vegetation auf den Parkplatzflächen.

Die vorgenannten Aspekte werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. W 348 „Lebensmittelmarkt Harter Bruchweg“ durch die Festsetzungen und weitergehenden Regelungen im Durchführungsvertrag zum Anpflanzen von Bäumen auf Stellplatzanlagen und entlang der Straße Harter Bruchweg und Wewersches Bruch sowie der Errichtung einer PV-Anlage auf der Dachfläche berücksichtigt.

10. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 0,63 ha auf.

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. W 348 „Lebensmittelmarkt Harter Bruchweg“ besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Die städtebauliche Begründung wird beigelegt.

12. Gesamtabwägung

Um den aktuellen Marktstandort in Wewer bedarfsgerecht und kundenorientiert weiter entwickeln zu können, soll der bestehende Markt abgebrochen und durch einen Ersatzneubau ersetzt werden. Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. W 200 in seiner I. Änderung, setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer besonderen Bauweise sowie eine Gebäudehöhe von maximal 10 m fest.

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. W 348 „Lebensmittelmarkt Harter Bruchweg“ lehnt sich somit an die I. Änderung des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an. Somit bleibt die Nahversorgung des Wohngebietes Wewer-West zukünftig gesichert.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten, insbesondere im Randbereich der Sonderbaufläche, der Festlegung der Zu- und Abfahrten, der Geschossigkeit sowie der Regelung der max. Gebäudehöhe besteht die städtebauliche Möglichkeit, den geplanten Lebensmittelmarkt nahtlos in die umgebende Siedlungslandschaft einzubinden. Die Reduzierung der bisher geltenden maximalen Gebäudehöhe von 10 m auf 7,5 m wird zudem die Fernwirkung der Baukörper erheblich mindern. Im Gegenzug wird durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,85 eine geringfügige Erhöhung der überbaubaren Fläche zugelassen, sofern dieser Eingriff durch die Befestigung der Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeglichen wird.

In einem lärmtechnischen Gutachten von goritzka akustik wurde eindeutig nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der entsprechend aufgezeigten Maßnahmen die Wohnruhe der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete sowie die Bereiche der Gemeinbedarfsflächen aus-

reichend geschützt werden können. Die Einhaltung der im Gutachten benannten Voraussetzungen und baulichen Maßnahmen werden durch Übernahme in den Durchführungsvertrag bzw. die Baugenehmigung gesichert.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird insgesamt sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung des Änderungsbereiches in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und somit ein einträchtiges und abgestimmtes Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen möglich ist. Wie zuvor geschildert, bestehen auch aus lärmtechnischer Sicht unter Berücksichtigung vorgenannter Maßnahmen keine Bedenken, die Änderung der Planung durchzuführen.

Aus den vorgenannten Gründen ist unter Beachtung aller Regelungen und Festsetzungen im Bebauungsplan die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel städtebaulich vertretbar.

Aufgestellt:

Paderborn, November 2022

Stadtplanungsamt
i. A.

Hempel + Tacke GmbH

Thomas Jürgenschellert

Dirk Tacke