

Zusammenfassende Erklärung
zur Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplanes
Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Juli 2021



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“

Verfahrensstand

27.06.2019	Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt
<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellungsbeschluss - Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 	
08.07.2019 bis einschl. 02.08.2019	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange	
11.07.2019	Informationsveranstaltung
Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit	
07.10.2020	Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt
<ul style="list-style-type: none"> - Beschluss über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung - Beschluss über den Entwurf für die Offenlage 	
26.10.2020 – einschl. 04.12.2020	Offenlage
Öffentliche Auslegung	
22.04.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion
27.05.2021	Haupt- und Finanzausschuss¹
<ul style="list-style-type: none"> - Beschluss über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange aus der öffentlichen Auslegung - Satzungsbeschluss 	
25.06.2021	Bekanntmachung
Bekanntmachung der Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“	

¹ Anmerkung: Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Paderborn hat im Zuge der Aufgabendelegation durch den Rat gem. § 60 (2) GO NRW i. V. m. § 10 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB die Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“ wurde in Teilflächen bereits durch die Bebauungspläne Nr. SN 44 „Gewerbegebiet-Mitte“, SN 154 „Mömmenbach“ bzw. SN 154 I. Änderung überplant. Durch die Überplanung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 17 in den entsprechenden Bereichen westlich der Bahntrasse außer Kraft gesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 17 (Allgemeines Wohngebiet (WA) westlich der Bahntrasse, Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) östlich der Bahntrasse) waren für die verbleibenden Bereiche beidseitig der Bahntrasse weiterhin anzuwenden.

Sowohl westlich als auch östlich der Bahntrasse sind die Grundstücksflächen bereits weitgehend bebaut. Lediglich ein städtisches Grundstück im direkten Nahbereich der Panzerverladestation wurde noch keiner Bebauung zugeführt. Weitere bislang unbebaute Flächen und damit Entwicklungspotentiale stehen in beiden Teilflächen des Bebauungsplanes nicht zur Verfügung. Für Flächen, die durch den Abriss von Bestandsgebäuden entstanden sind, liegen Planungen für Neubebauungen vor. Nachgefragt werden hier ausschließlich Wohnnutzungen. Investoren haben nach eigenen Angaben große Schwierigkeiten, bei Neubauplanungen die laut Bebauungsplanfestsetzungen (MI oder MK) erforderlichen Gewerbeflächen zu vermarkten bzw. zu vermieten.

Gleichzeitig sind die Bereiche beidseitig der Bahntrasse (festgesetztes WA und MI) ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt. Entlang der Bielefelder Straße (MK) findet sich eine Mischung von Handwerks-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsbetrieben sowie eine Vergnügungsstätte und Wohnnutzungen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die im Bestand vorhandenen Nutzungen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprachen.

Um den Bedarf an Wohnraum und die Nachfrage nach Bauland zu decken und gleichzeitig die Ausweisung von neuen Bauflächen auf Freiflächen außerhalb bestehender Siedlungsstrukturen nach Möglichkeit zu vermeiden, ist die Nutzung von Brachflächen innerhalb der bestehenden Ortslagen zu fördern.

Gerade im Hinblick auf die angestrebte Weiterentwicklung Sennelagers (Konversionsflächen, Sanierungsgebiet) erscheint die zeitnahe Nachverdichtung mit Wohnbebauung allerdings sinnvoll, um die Ortslage und damit einhergehend auch die bestehenden Gewerbe-, Handels- und Gastronomieeinrichtungen zu stärken. Dieses entspricht auch der Zielsetzung des Sanierungsgebietes in Sennelager, für welches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Aufwertung der öffentlichen Bereiche sowie der privaten Gebäudebestände angestrebt wird. Nach Aufhebung der Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. SN 17 kann durch die zukünftige Beurteilung nach § 34 BauGB das Einfügen eines Bauvorhabens in bestehende städtebauliche Strukturen gewährleistet werden. Zugleich entfallen die nicht mehr umsetzbaren Restriktionen des Bebauungsplanes Nr. SN 17 bezüglich der Kern- bzw. Mischgebietsausweisung.

Abwägung

Während der einzelnen Verfahrens- und Beteiligungsschritte gingen Stellungnahmen seitens der Träger öffentlicher Belange auch unter ökologischen Gesichtspunkten ein, deren Abwägung nachfolgend kurz dargelegt wird.

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Abwägung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wies darauf hin, dass durch das Vorhaben die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden dürfe. Spätere Anträge auf Baugenehmigungen zur Bahntrasse seien erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Man behalte sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstünden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen könnten. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen könnten gegen die DB AB nicht geltend gemacht werden.

Die Deutsche Telekom teilte mit, dass gegen die vorgelegte Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. SN 017 Sennelager Mitte grundsätzlich keine Einwände bestünden. Man wies allerdings auf bestehende Telekommunikationslinien (TK-Linien) im Planbereich und zu berücksichtigenden Maßnahmen und Kabelschutzanweisungen hin.

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. SN 17 sind Bauvorhaben in den betroffenen Teilbereichen zukünftig nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Die Bebauung betreffende Hinweise wurden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stellungnahme wurde an die zuständigen Fachbehörden weitergeleitet.

Abwägung aus der Offenlage

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wies darauf hin, dass durch künftige Bauvorhaben die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden dürfe. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen seien grundsätzlich zu vermeiden. Außerdem sei zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürften. Spätere Anträge auf Baugenehmigungen für Bauvorhaben in unmittelbarer Bahnnähe seien erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Man behalte sich weitere Bedingungen und Auflagen, insbesondere in Bezug auf die Bauausführung, vor. Die Abstandsflächen gemäß LBO (§ 6 BauO NRW) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen seien grundsätzlich einzuhalten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstünden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen könnten. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen könnten gegen die DB AB nicht geltend gemacht werden.

Das Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Bonn bot an, bei konkreten Vorhaben, die durch Schienenverkehrslärm von Eisenbahnen des Bundes betroffen sein könnten, erneut zur Beteiligung aufgefordert werden zu können.

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. SN 17 sind Bauvorhaben in den betroffenen Teilbereichen zukünftig nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Hinweise wurden entsprechend nicht aufgenommen.

Die Stellungnahme wurde an die zuständigen Fachbehörden weitergeleitet.

Abwägung der Umweltbelange

Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens wurden die Umweltbelange in vielfältiger Weise betrachtet. Hierzu zählten sowohl die Abwägung der entsprechenden Stellungnahmen (siehe Abschnitt „Abwägung“) als auch die Ausführungen im Umweltbericht inkl. der Betrachtung der Artenschutz- und der Klimabelange.

Der Umweltbericht wurde durch das Planungsbüro UIH aus Höxter erstellt². Die artenschutzrechtlichen Belange wurden betrachtet und in den Umweltbericht integriert.

Nach einer Bestandserhebung des Planungsbüros ist das Untersuchungsgebiet entsprechend der bisherigen Festsetzungen nahezu vollständig bebaut. Es handelt sich demnach um ein Siedlungsgebiet mit Großbäumen, Heckenstrukturen und Gärten.

Betrachtet wurden die Schutzgüter Mensch (Wohn- und Wohnumfeldfunktion, Erholungs- und Freizeitfunktion), Arten- und Lebensgemeinschaften (Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt), Boden und Flächen, Wasser, Klima / Luftqualität, Landschaftsbild / Landschaftserleben, Kultur- und sonstige Sachgüter, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Die Umweltprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Aufhebung von Teilen des Bebauungsplanes Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“ für keines der untersuchten Schutzgüter zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen führe.

Innerhalb des Umweltberichtes wurden im Sinne einer artenschutzrechtlichen Prüfung die Schutzgüter „Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt“ sowie „Tiere und biologische Vielfalt“ untersucht.

Abschließend konnte festgestellt werden, dass dem Gebiet für die biologische Vielfalt keine nennenswerte Bedeutung zukomme.

Durch die Aufhebung von Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“ würden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst.

Fazit

Bis auf wenige Teilflächen sind die Flächen des Aufhebungsbereiches bereits bebaut. Der Aufhebungsbereich zeichnet sich durch eine Kerngebietsausweisung westlich der Bielefelder Straße, eine Mischgebietsausweisung östlich der Bahntrasse und die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes westlich der Bahntrasse aus.

² Umweltbericht zur Aufhebung von Teilen des Bebauungsplans Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“ der Stadt Paderborn, UIH Planungsbüro – Landschaftsarchitekten Figura-Schackers PartGmbH, Höxter, August 2020

Zusammenfassende Erklärung zur Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“

Die faktische Nutzung in dem hier in Rede stehenden Aufhebungsgebiet entspricht allerdings nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. So ist das festgesetzte Kerngebiet geprägt durch mischgebietstypische Nutzungen und das festgesetzte Mischgebiet durch Wohnnutzungen.

Aktuell findet durch den Abriss von Bestandsgebäuden in Sennelager eine Entwicklung und Umstrukturierung statt. Nachgefragt werden zurzeit jedoch im Bereich des Kerngebietes nur Wohngebäude ohne weitere gewerbliche Nutzungen, was den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes widerspricht.

Im Hinblick auf die angestrebte Weiterentwicklung Sennelagers (Konversionsflächen, Sanierungsgebiet) erscheint die zeitnahe Nachverdichtung mit Wohnbebauung vor der Ausweisung neuer Wohnbauflächen außerhalb von erschlossenen städtebaulichen Strukturen sinnvoll, um die Ortslage und damit einhergehend auch die bestehenden Gewerbe-, Handels- und Gastronomieeinrichtungen zu stärken.

Gleichwohl sind auch gewerbliche Neuansiedlungen sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe durch die zukünftige Beurteilung nach § 34 BauGB nicht ausgeschlossen.

Es bestehen keine Umwelt- oder Artenschutzbelange, die gegen eine Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. SN 17 sprechen würden.

Aufgestellt:

Paderborn, 14.07.2021
Stadtplanungsamt
i. A.

Doris Kohrs