

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 354 „Frankfurter Weg / Borchener Straße“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Mai 2023

Verfahrensschritt:

Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

- 1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass**
- 2. Rechtsform der Planung / Verfahrensstand**
- 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**
- 4. Übergeordnete Vorgaben**
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Landschaftsplan
 - 4.3 Flächennutzungsplan
 - 4.4. Städtebauliche Entwicklungskonzepte
- 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
- 6. Planung**
 - 6.1 Städtebauliche Konzeption
 - 6.2 Rahmenkonzept zur Einzelhandelssteuerung
 - 6.3 Erschließung
 - 6.4 ÖPNV-Anbindung
 - 6.5 Ver- und Entsorgung
 - 6.6 Grünkonzept
- 7. Inhalte und Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise / Baugrenzen / nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Straßenverkehrsflächen
 - 7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 7.6 Versorgungsfläche Trinkwasserspeicher
 - 7.7 Erdgeschossfußbodenhöhe
 - 7.8 Dachbegrünung
 - 7.9 Immissionsschutz
 - 7.10 Richtfunktrassen
 - 7.11 Altlasten, Denkmalpflege und Entdeckung von Bodendenkmälern
 - 7.12 Kampfmittelfunde
- 8. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
- 9. Umweltbelange**
 - 9.1 Umweltbericht
 - 9.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1
- 10. Flächenbilanzierung**
- 11. Hinweise / Sonstiges**

12. Bestandteile des Bebauungsplanes

13. Gesamtabwägung

II. Umweltbericht

III. Monitoring

Anlagen

Bebauungsplan Nr. 354 „Frankfurter Weg / Borchener Straße“ der Stadt Paderborn – Umweltbericht gem. § 2a BauGB, Gasse I Schumacher I Partnerschaft Landschaftsarchitekten mbB, Paderborn, Dezember 2022

Artenschutzprüfung Stufe 1 gem. § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan Nr. 354 „Frankfurter Weg / Borchener Straße“ in Paderborn, Gasse I Schumacher I Partnerschaft Landschaftsarchitekten mbB, Paderborn, Dezember 2022

I. Begründung

1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Mithilfe des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 354 „Frankfurter Weg / Borchener Straße“ sollen über die gewählten Nutzungskategorien eindeutige planungsrechtliche Voraussetzungen für die allgemeine Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbetreibenden, darunter insbesondere auch unter dem Schwerpunkt Einzelhandel, geschaffen werden. Das bestehende Planungsrecht trifft dazu keine ausreichenden Aussagen und entspricht nicht den Zielen und Grundsätzen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Stadt + Handel, Oktober 2015). Planungsanlass ist u. a. der Ansiedlungswunsch eines Einzelhandelsunternehmens, welches zentren- und nahversorgungsrelevante Hauptsortimente vertreibt und damit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widerspricht.

Der Umgang mit den Einzelhandelsansiedlungen und der Flächenkonkurrenz zu sonstigen Gewerbebetrieben und gewerbegebietstypischen Nutzungen zeigt sich auch in weiteren Bebauungsplänen entlang des Frankfurter Weges.

Das Plangebiet nimmt einen Teilbereich des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Sonderstandorts Frankfurter Weg ein. Die im Paderborner Stadtgebiet befindlichen ergänzenden Sonderbereiche zeichnen sich durch strukturprägende Einzelhandelsnutzungen aus, die ein deutliches Standortgewicht einnehmen. Um eine gesamtstädtische Standortbalance und eine einheitliche Vorgehensweise vorweisen zu können, werden für die Sonderstandorte im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Entwicklungsziele definiert. Die Sonderstandorte sollen vor allem Ansiedlungsvorhaben von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dienen, die ein nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment führen. Darunter sind Betriebe zu verstehen, die den Einzelhandel in der Innenstadt sowie in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen ergänzen, wo sie üblicherweise aufgrund ihres überdurchschnittlichen Flächenverbrauchs schwer anzusiedeln sind und die Sortimente anbieten, die die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Versorgungsstruktur im Stadtgebiet nicht negativ beeinträchtigen.

Mithilfe des Sonderstandortkonzepts und der daraus resultierenden Bündelung von Einzelhandelsbetrieben im o. g. Sinne können Synergieeffekte für die Betreiber und auch aus Kundensicht generiert werden. Der Sonderstandort Frankfurter Weg stellt einen von fünf definierten Positivstandorten für die Ansiedlung von großflächigen und kleinflächigen Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten dar. Gleichzeitig soll dabei ein restriktiver Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sowie ein differenzierter Umgang mit zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten verfolgt werden. Diese Empfehlungen für die Einzelhandelssteuerung im Stadtgebiet gehen oftmals nicht vollständig einher mit den Festsetzungen der jeweils rechtskräftigen Bebauungspläne, die vor der Wirksamkeit der Entwicklungskonzepte aufgestellt worden sind.

Da erst über die Ausarbeitung der städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte in den letzten Jahren einheitliche Sortimentslisten (sog. Paderborner Liste) nach zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entwickelt wurden, besteht keine Kongruenz zwischen dem hier relevanten Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Kernstadt“ und den Grundsätzen des

Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und demnach auch keine Planungssicherheit für die Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden. Denn nach dem Bebauungsplan Nr. 1, welcher das Plangebiet als Industriegebiet festsetzt, sind Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht großflächig sind, allgemein zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 1 regelt damit lediglich die Art der baulichen Nutzung. Um die Zulässigkeit eines Vorhabens zu beurteilen, sind die übrigen, planungsrelevanten Kriterien, wie das Maß der baulichen Nutzung, nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Ebenso ergibt sich ein Steuerungsbedarf für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Diese sind in festgesetzten Industriegebieten nicht zulässig, in Gewerbegebieten unabhängig von der Art der Vergnügungsstätte jedoch ausnahmsweise zulässig. Aufgrund des differenziert zu betrachtenden Störpotenzials des jeweiligen Anlagentyps und der damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen werden nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Paderborn die Vergnügungsstätten in drei Kategorien eingeordnet und in ihrer planungsrechtlichen Steuerung je nach Empfindlichkeit des Standorts unterschieden. Die Kategorien belaufen sich auf Diskotheken und Musik-Clubs, auf Wett- und Glücksspielanlagen sowie auf den Erotikbereich. Das Vergnügungsstättenkonzept beinhaltet zudem ein stadträumliches Konzept mit standortbezogenen Empfehlungen für die planungsrechtliche Umsetzung.

Die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 354 „Frankfurter Weg / Borchener Straße“ ersetzen nach Rechtskraft die Bestimmungen des Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Kernstadt“.

2. Rechtsform der Planung / Verfahrensstand

Zur Einleitung des Verfahrens hat der Rat der Stadt Paderborn in seiner Sitzung am 21.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 „Frankfurter Weg / Borchener Straße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird mit einer Plangebietsgröße von ca. 9,8 ha als Angebots-Bebauungsplan im Vollverfahren durchgeführt, indem u. a. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt und verankert werden.

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion in seiner Sitzung am 15.06.2022 gefasst. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte daraufhin im Zeitraum zwischen 27.06.2022 bis einschließlich 15.07.2022.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion in seiner Sitzung am 26.01.2023 beschlossen. Die Auslegung fand im Zeitraum vom 13.02.2023 bis einschließlich 17.03.2023 statt. Die Dauer der Offenlage belief sich aufgrund der insgesamt geringen Komplexität der Planinhalte und Planungsziele auf 33 Tage, sodass insbesondere der Öffentlichkeit ausreichend Zeit zur Beteiligung gegeben worden ist.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dar, so dass der Bebauungsplan mit den festzusetzenden Nutzungskategorien „Gewerbegebiet“ und „Industriegebiet“ aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der ca. 9,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Südwesten der Paderborner Kernstadt und bildet das östliche Ende des Gewerbegebiets Frankfurter Weg. Das Plangebiet wird eingefasst vom Frankfurter Weg im Norden und der Borchener Straße im Osten. Weiter südlich schließt sich der Roener Weg an. Ansonsten ist das Plangebiet eingebettet durch das Naturschutzgebiet Steinbruch Ilse sowie neuen Abgrabungsflächen des selbigen.

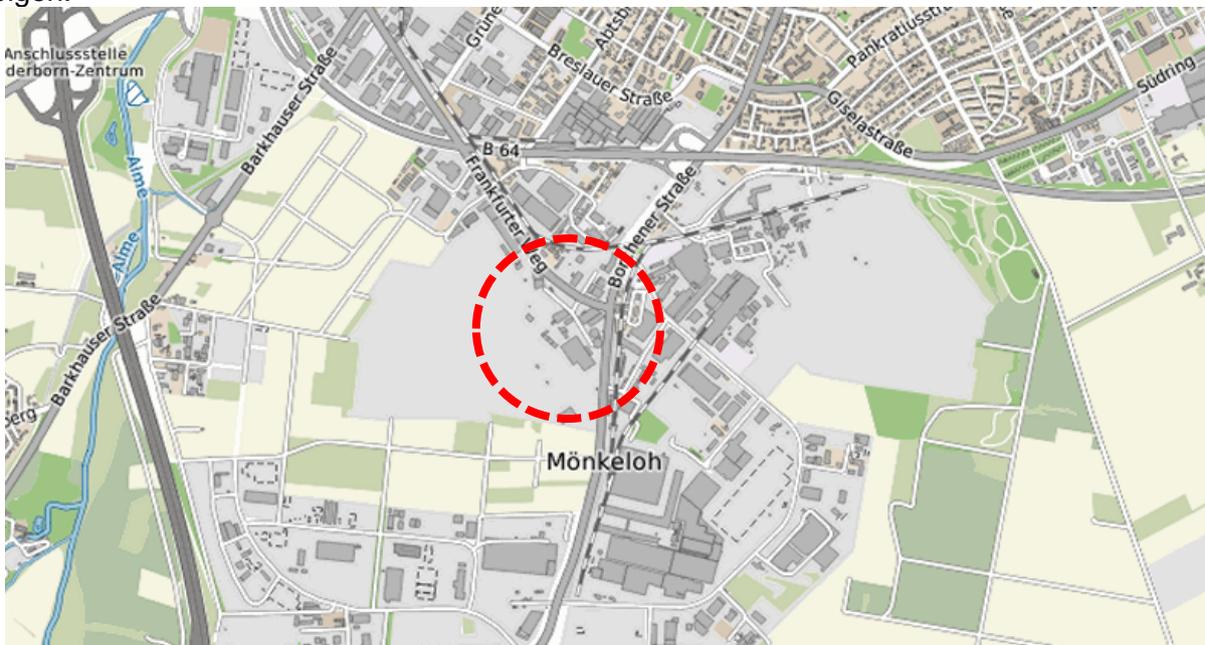


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet



Abb. 2: Plangebiet im Luftbild

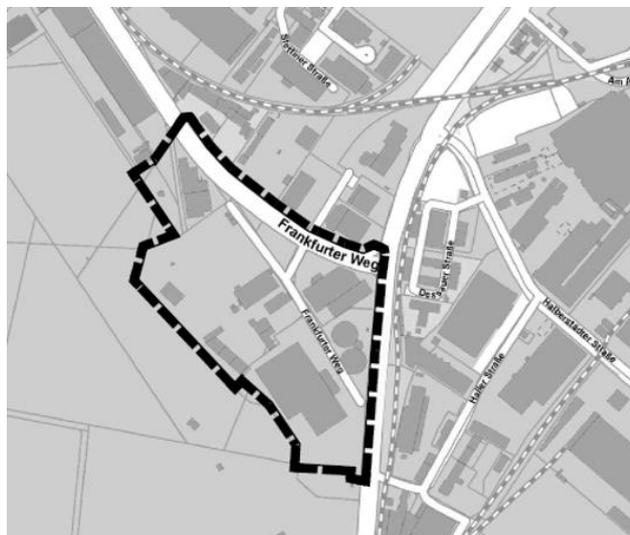


Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

Im seit dem 08.02.2017 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) ist die Stadt Paderborn als Oberzentrum deklariert. Die Fläche des Plangebiets ist weiterhin als Siedlungsraum dargestellt.

Der Regionalplan für den Teilabschnitt Paderborn-Höxter sieht für den vorliegenden Bebauungsplan die Entwicklung eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) vor. Lediglich der westliche Teilbereich befindet sich innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB), der in Richtung Westen fortgeführt wird. Die Abgrenzung des Allgemeinen Siedlungsbereichs entspricht hier dem definierten Sonderstandort Frankfurter Weg, der bereits auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2009 im Regionalplan abgebildet worden ist.

Die Darstellung als ASB wurde nicht nur für den Sonderstandort Frankfurter Weg, sondern ebenfalls für die Sonderstandorte Dören sowie Marienloher Straße über eine Regionalplanänderung umgewidmet. Diese waren zuvor im Regionalplan als Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) abgebildet. Mithilfe der Regionalplanänderung sollten folgende Belange ihre Berücksichtigung finden: Die in den drei benannten Gebieten vorzufindenden Nutzungen aus Dienstleistungen, großflächigem Einzelhandel, Großhandel, Gewerbe sowie teils auch Wohnnutzungen und Wohnfolgeeinrichtungen entsprachen nicht den planerischen Zielen eines ausgewiesenen GIB. Diese sind vielmehr für störende Gewerbe- und Industriebetriebe und nur in untergeordnetem Umfang für derartige Nutzungskombinationen vorzuhalten.

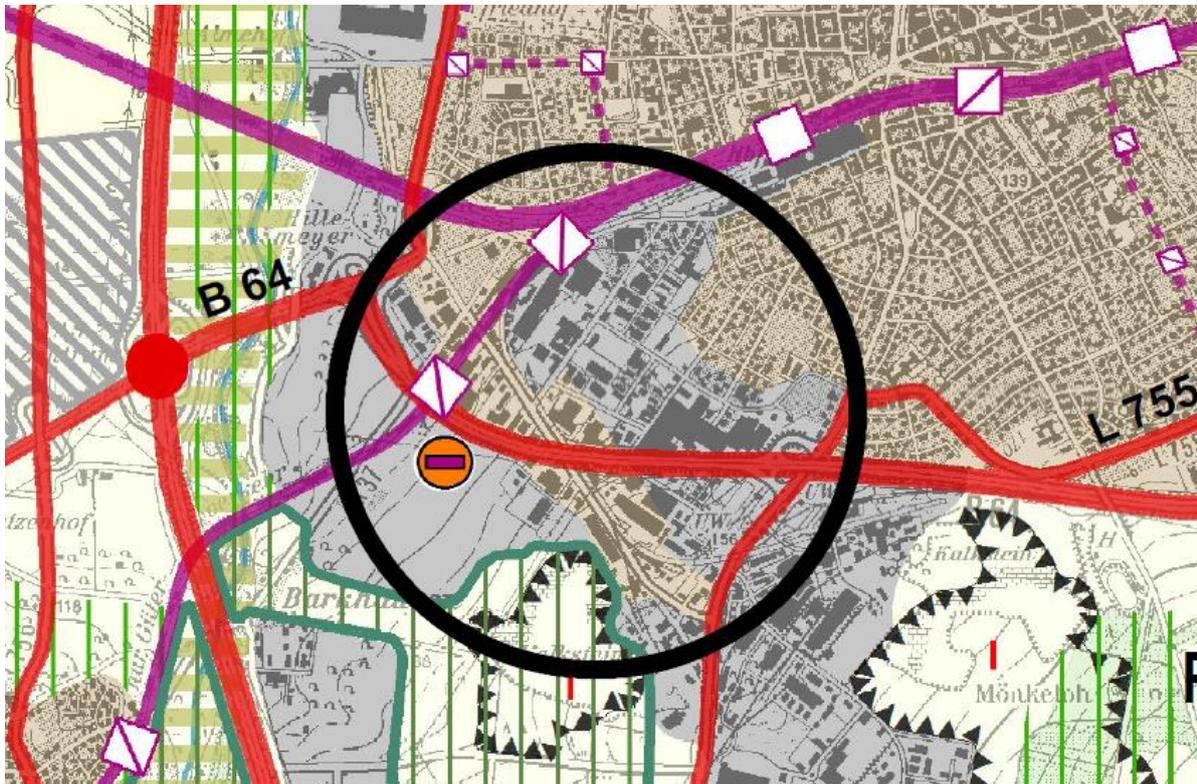


Abb. 4: Auszug der 4. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter

Um darüber hinaus weitere aktive Planungen auf der nachfolgenden, kommunalen Ebene u.a. zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vornehmen zu können, ist die Darstellung des Allgemeinen Siedlungsbereichs gemäß den landesplanerischen Vorgaben eine zwingende Voraussetzung. Die 4. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter erhielt mit der Bekanntmachung am 28.12.2010 seine Rechtsverbindlichkeit.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzungskategorien lassen sich grundsätzlich aus den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ableiten, indem auch dort eine zweigeteilte Entwicklung vorgesehen ist und der südöstliche Teilbereich ebenfalls den rein gewerblichen und industriell geprägten Unternehmen vorgehalten werden soll.

4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 354 „Borchener Straße / Frankfurter Weg“ befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe vom 29.09.1999. Es grenzen jedoch Teilflächen des Landschaftsplanes an der Südwestseite an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

Bei der dem Plangebiet benachbarten Fläche des Landschaftsplanes handelt es sich um die folgenden Entwicklungsziele:

- Ziel 1: Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
- Ziel 2: Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen
- Ziel 3: Wiederherstellung einer in ihrem Wirkungsgefüge, ihrem Erscheinungsbild oder ihrer Oberflächenstruktur geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft

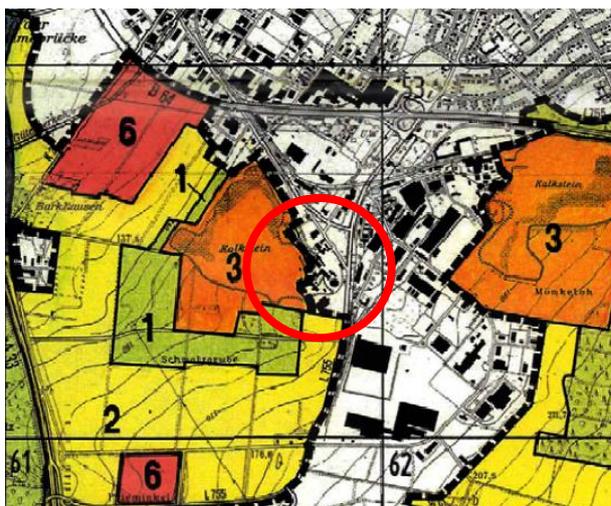


Abb. 5: Entwicklungsziele des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe

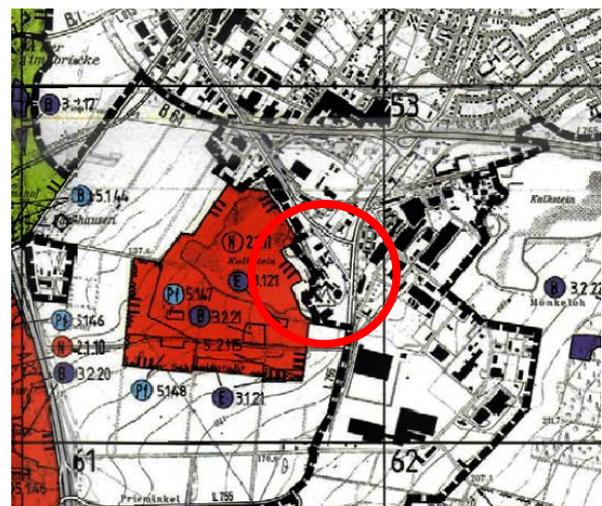


Abb. 6: Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe

Zudem setzt der Landschaftsplan das Naturschutzgebiet „Steinbruch Ilse“ fest, welches sich lediglich in einem geringen Teilbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet. Von einer Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes auf der Fläche des Steinbruchs Ilse und der damit verbundenen Schutzkategorie, ausgelöst durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, ist jedoch nicht auszugehen.

4.3 Flächennutzungsplan

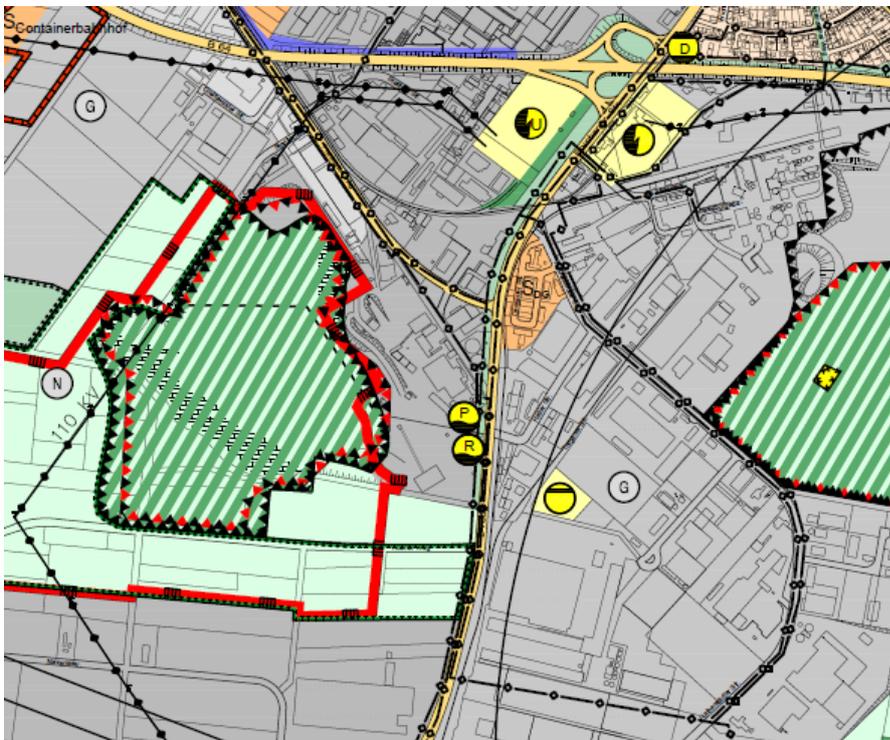
Der Bebauungsplan befindet sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn zum Großteil innerhalb einer gewerblichen Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und ist darunter der Kategorie „Industriegebiete“ zugeordnet.

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet ein Trinkwasserspeicher der Wasserwerke Paderborn, der als Wasserwerk bzw. Wasserbehälter und Pumpwerk gekennzeichnet ist.

Inmitten der Industriegebietsfläche verläuft zudem eine Trasse für unterirdische Versorgungsleitungen für Schmutzwasser oder für die Gas- und Wasserversorgung.

Südlich angrenzend sind überlagernde Nutzungskategorien vorzufinden, indem das Naturschutzgebiet Steinbruch Ilse und in einem ähnlichen Umfang die neue Abgrabungsfläche des dort befindlichen Steinbruchs festgelegt sind. Die alte Abgrabungsfläche entspricht zudem einer Fläche für die Landwirtschaft und Wald.

Das Plangebiet ist ansonsten umgeben von weiteren, gewerblichen Bauflächen, die sich großflächig in Richtung Halberstädter Straße sowie in Richtung Pamplonastraße / Navarrastraße erstrecken. Östlich grenzt eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Gewerbepark an.



Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Gewerbe- sowie Industriegebiets vor und kann demzufolge aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Die Funktion der Trinkwasserspeichereinrichtung wird in den Bebauungsplan übernommen.

Abb. 7: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

4.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Die Gemeinde soll bei der Aufstellung von Bebauungsplänen u.a. auch gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse eines von ihr beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung berücksichtigen. Auf der

Ebene der Bauleitplanung können sich daraus Einschränkungen von Ansiedlungs- oder Erweiterungsprojekten ergeben, die entsprechend zu begründen sind.

Insbesondere im Bereich des Einzelhandels sowie der Vergnügungsstätten ergibt sich ein Steuerungsbedarf in der Bauleitplanung, um den Erfordernissen aus dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie einer geordneten, stabilen städtebaulichen Entwicklung gerecht zu werden. Als Handbuch für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten dient das vom Rat der Stadt Paderborn beschlossene Vergnügungsstättenkonzept (Planersocietät, Oktober 2011). Das Vergnügungsstättenkonzept trifft für den Bereich des Frankfurter Weges ebenfalls Aussagen zum Umgang mit den drei im Konzept definierten Unterarten, die sich in die Themenbereiche Diskotheken und Musikclubs, Wett- und Glücksspielanlagen sowie den Erotikbereich unterscheiden lassen.

Um auch eine stadtweit ausgewogene Einzelhandelsstruktur sicherstellen und dauerhaft stärken zu können, enthält das vom Rat der Stadt Paderborn beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stadt + Handel, Oktober 2015) Empfehlungen für die bauleitplanerische Umsetzung sowie einen Leitfaden für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Eigentümern. Ein Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Sonderstandorts Frankfurter Weg. Für die Entwicklung und Steuerung der Sonderstandorte formuliert das Konzept ebenfalls Ziele und Grundsätze.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 354 „Frankfurter Weg / Borchener Straße“ befindet sich in der südlichen Paderborner Kernstadt und bildet einen Teilbereich des Gewerbebezugs Frankfurter Weg, genauer genommen das östliche Ende durch den Verlauf der Borchener Straße, ab. Das Plangebiet wird nahezu vollständig durch weitere Gewerbe- und Industriegebiete abseits der Borchener Straße sowie des zusammenhängenden Gewerbebezugs Frankfurter Weg eingebettet, welches sich in Richtung Westen bis zur Bundesstraße B 64 bzw. B 1 und der Bahnhofstraße erstreckt. Dies entspricht der deutlichen Prägung des südlichen Paderborner Stadtgebiets durch gewerbliche und industrielle Nutzungen, welche sich durch teils großflächige Neuausweisungen und planungsrechtliche Absicherungen, wie bspw. durch den Bebauungsplan Nr. W 181 „Barkhauser Straße“, verdeutlichen und weiter fortsetzen.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich größtenteils in privater Hand und zeichnen sich vorrangig durch gewerbliche Nutzungen aus, die sich u.a. aus den folgenden Unternehmen und Schwerpunkten zusammensetzen: ein Kfz-Service, Kfz-Waschservice, ein Großhandel für Befestigungs- und Montagetechnik, Textilpflege, Betonwerk, Stahlhandel sowie DHL-Station und ein Küchenstudio. Daraus wird bereits deutlich, dass sich durchaus divergente Nutzungsbereiche dort entwickelt haben, die sich zum einen dem Wirtschafts- und Gewerbebezugs „Frankfurter Weg“ mit einer durchaus einzelhandelsgeprägten Struktur und zum anderen den industriell geprägten Bereichen mit entsprechend höheren Flächenbedarfen etc. zuordnen lassen.

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sowie der angrenzenden Bereiche lässt sich zunächst zurückführen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Kernstadt“ (Rechtskraft 22.05.1982). Dieser setzt für weite Teile des südlichen Stadtgebiets, so auch für das vorliegende Plangebiet, die Nutzungskategorie Industriegebiet (GI) fest.

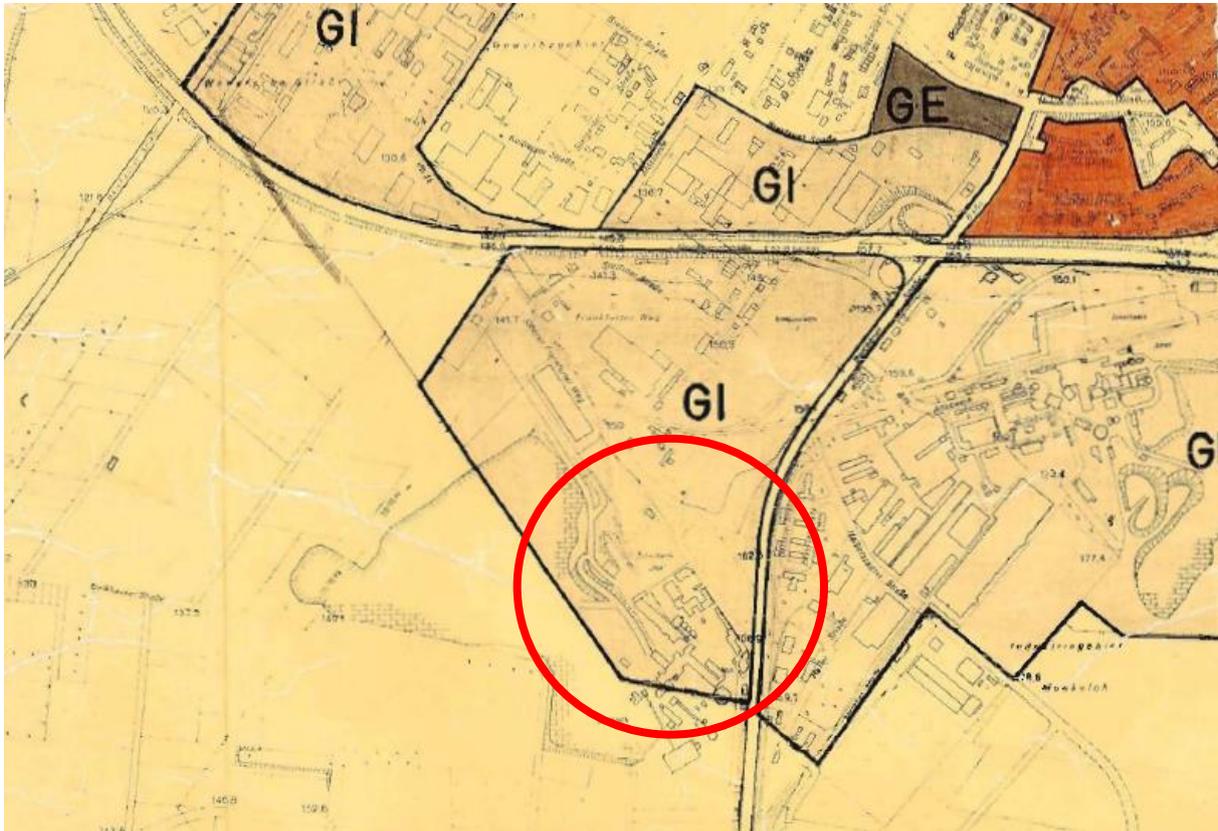


Abb. 8: Auszug aus dem Bauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Kernstadt“

Gemäß § 9 der anzuwendenden Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1962 dienen Industriegebiete „ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.“ Zulässig sind gemäß § 9 Abs. 2 Gewerbebetriebe aller Art, [...].

Weiter sind gemäß Bauungsplan Nr. 1 Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe [...] und sonstige großflächige Handelsbetriebe [...] abweichend von der Baunutzungsverordnung von 1962 gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 außer in Kerngebieten nur in den für sie festgesetzten sonstigen Sondergebieten zulässig.

Aufgrund der Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 1 sind somit auch Einzelhandelsbetriebe unabhängig von ihrer Sortimentsstruktur im Plangebiet zulässig, sofern diese nicht großflächig sind.

Der Bauungsplan Nr. 1 wurde im Umfeld zum Plangebiet größtenteils durch weitere, teils großflächige Bauungspläne, wie den Bauungsplan Nr. 160 A „Frankfurter Weg“ sowie den Bauungsplan Nr. 160 B „Stettiner Straße“ jeweils aus dem Jahr 1997 überlagert. Die genannten Bauungspläne formulieren bereits regelnde Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Zudem wurden im Jahr 2005 die Aufstellungsbeschlüsse für die jeweils I. Änderung der Bauungspläne Nr. 160 A und 160 B gefasst, um Fehlentwicklungen hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gezielter entgegensteuern zu können.

Daraus wird deutlich, dass das Plangebiet als Bestandteil des Gewerbegebiets Frankfurter Weg ebenfalls dem vielerorts zu beobachtenden Spannungsfeld zwischen einer zunehmend

einzelhandelsgeprägten Entwicklung in den vorhandenen Gewerbegebieten sowie der Sicherung und Freihaltung von gewerblich und industriell nutzbaren Flächen unterliegt. Mithilfe einer begründeten planungsrechtlichen Steuerung können dahingehend verlässliche Voraussetzungen für künftige Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben geschaffen werden. Dabei nimmt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn als städtisches Entwicklungskonzept eine wichtige Steuerungsfunktion ein.

Die Diversität an gewerblichen Nutzungen wird anhand der ansässigen Betriebe innerhalb des Plangebiets nochmals deutlich. Dabei zeichnet sich der nördliche Teilbereich u.a. durch ein Küchenstudio, Kfz-Service, Kfz-Waschservice, Großhandel für Befestigungs- und Montagetechnik, Textilpflege sowie einer Post- und DHL-Station aus. Der südliche Teilbereich ist hingegen durch das Betonwerk und den Stahlhandel geprägt. Der vorliegende Bebauungsplan sieht daher eine zweigeteilte Entwicklung vor.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan beinhaltet die Zielsetzung, eine städtebauliche Grundlage und Verbindlichkeit für Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben der Gewerbetreibenden zu schaffen, insbesondere auch unter Berücksichtigung einer sinnvollen Einzelhandelsentwicklung. Dies dient vor allem der Herstellung eines Einklangs zwischen den Entwicklungskonzepten, die in der Praxis bereits ihre Anwendung finden, und den planerischen Festsetzungen in den Bebauungsplänen, so dass den Grundstückseigentümern und Vorhabenträgern eine Sicherheit bei möglichen Planungen gegeben werden kann. Aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen Steuerung besteht keine Kongruenz zu den Entwicklungszielen und Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Durch den Bebauungsplan wird also ein weiterer Baustein zur Umsetzung der dort formulierten Steuerungsgrundsätze gesetzt.

Das Vergnügungsstättenkonzept aus dem Jahr 2011 gibt einen differenzierten Umgang mit den drei definierten Unterarten von Vergnügungsstätten vor, die für den Bereich Frankfurter Weg auch ambivalent zu betrachten und festzusetzen sind.

Ansonsten sind im Rahmen des Bebauungsplanes bezogen auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise möglichst flexible, gewerbegebietstypische Festsetzungen zu treffen, die die Betriebe in ihrer baulichen Ausgestaltung und in ihrem baulichen Bestand nicht allzu sehr einschränken. Um dennoch ein weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild zu generieren, wird die Gebäudehöhe auf max. 15,0 Meter beschränkt, womit ein ausreichender Entwicklungsspielraum für die unterschiedlichen Anforderungen der Betriebe verbleibt. Dies gilt für neue Bauvorhaben. Höhere Bauteile auf dem Gelände des Betonwerks, die aufgrund der individuellen Betriebsabläufe errichtet worden sind, werden davon nicht berührt und unterliegen dem Bestandsschutz. Gleichzeitig kann eine Überschreitung der Gebäudehöhe für einzelne Bauteile ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen zwingend geboten ist.

Aus Gründen der Klimaanpassung sowie aufgrund von zunehmenden Starkregenereignissen und örtlichen Überschwemmungen wurden zudem Festsetzungen zum Thema Dachbegrünung und zur Erdgeschossfußbodenhöhe sowie Hinweise zu Hochwasser- und Starkregenschutzmaßnahmen getroffen.

Gleichzeitig wurden Festsetzungen hinsichtlich der Anbringung und Aufstellung von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen, um auch dahingehend einen gewissen Gestaltungsrahmen festzulegen, der sich zum einen an den bestehenden Anlagen orientiert und zum anderen eine störende Häufung durch die Vielzahl, Höhe etc. an Werbeanlagen vermeidet.

6.2 Rahmenkonzept zur Einzelhandelssteuerung

Der bereits beschriebene Umgang mit der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und deren Ansiedlungs- und Erweiterungsinteressen basieren auf den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welches eine Grundlage für eine einheitliche Vorgehensweise in der bauleitplanerischen Umsetzung bietet. Das Anpassungserfordernis besteht insbesondere für den durch Einzelhandel geprägten und im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Sonderstandort Frankfurter Weg sowie für die weiteren Randbereiche.

Um für den Sonderstandort Frankfurter Weg eine nachvollziehbare und sachgerechte Vorgehensweise im Umgang mit den vorhandenen Betrieben und der städtebaulichen Zielsetzung zugrunde legen zu können, ist eine Gesamtbetrachtung des Sonderstandortes erforderlich. Darunter gibt es vorhabenbezogene Planungen, wie bspw. zur Errichtung des Toom-Baumarktes, dessen Ansiedlung über ein eigenständiges Bauleitplanverfahren über den Bebauungsplan Nr. 302 „Baumarkt Frankfurter Weg“ planungsrechtlich abgesichert worden ist. Die Ausweisung eines Sondergebiets im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO kann daher für vergleichbare Vorhabenplanungen im Einzelfall geprüft und umgesetzt werden.

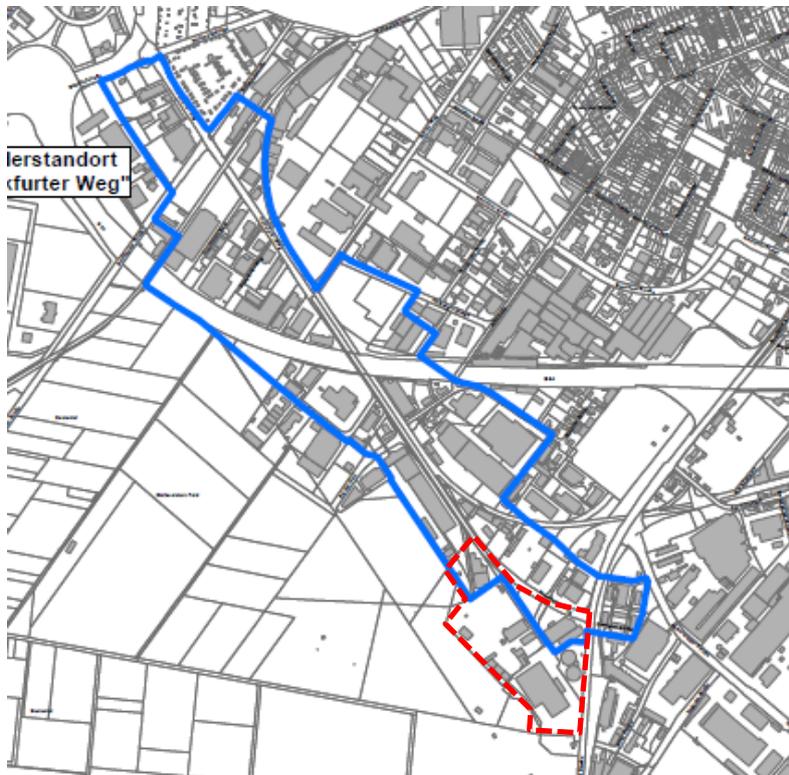


Abb. 9: Abgrenzung des Sonderstandorts Frankfurter Weg mit Planbereichsgrenze

Die übrigen Teilbereiche sind im Grundsatz weiterhin als Gewerbegebiete auszuweisen, die durch einen entsprechenden Einzelhandelsausschluss keine zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente gem. Paderborner Liste führen dürfen.

Durch die Beibehaltung einer Gewerbegebiets-Ausweisung wird die notwendige Flexibilität bezogen auf den zulässigen Nutzungskatalog beibehalten. Somit können die Flächen im Allgemeinen für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe vorgehalten werden. Dies wäre bei einer Ausweisung als Sondergebiet ohne konkreten Projektbezug nicht gegeben, da die ergänzenden Nutzungen in einem Sonstigen Sondergebiet je nach Zweckbestimmung eingeschränkt werden und nicht dem offenen Nutzungskatalog eines Gewerbegebiets entsprechen dürfen.

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan unterscheidet zwischen zwei Teilbereichen: Für den nördlichen Teilbereich, der innerhalb des Sonderstandortes Frankfurter Weg liegt, sollen Regelungen getroffen werden, die den Einzelhandel mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausschließen. Die Zielsetzung erfolgt unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das als Teilziel eine Erhaltung und Stärkung der Paderborner Innenstadt und anderer Zentren verfolgt und die Abwanderung von zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus Gründen des Zentrenschutzes in Gewerbe- und Industriegebiete in nicht integrierter Lage verhindern möchte. Zudem sollen schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung verhindert werden. Dabei ist dieser Teilbereich im Kontext der planerischen Entwicklungen im gesamten Sondergebiet entlang des Frankfurter Weges Richtung Nordwesten zu sehen. Die hier bestehenden Bebauungspläne enthalten bereits z. T. Festsetzungen zur entsprechenden Steuerung des Einzelhandels. Ohne eine bauleitplanerische Steuerung wären – je nach Betriebstyp und Sortimentsstruktur – schädliche städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nah- und Grundversorgung der Bevölkerung zu erwarten.

Entsprechend den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird der Einzelhandel mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in diesem Teilbereich planungsrechtlich zugelassen. Die Sonderstandorte dienen den großflächigen und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment wiederum als Vorrangstandorte.

Der südliche, überwiegende Bereich des Plangebietes liegt außerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellten Sonderstandortes Frankfurter Weg und ist insbesondere geprägt durch bestehende industrielle Nutzungen (z. B. Betonwerk, Stahlhandel). Ziel ist es, das derzeit festgesetzte Industriegebiet im Bereich Frankfurter Weg / Borchener Straße für gewerbliche und industrielle Nutzungen vorzuhalten. Aus diesem Grund wird Einzelhandel jeglicher Art ausgeschlossen.

Denn Einzelhandelsnutzungen zeichnen sich u. a. dadurch aus, dass sie oftmals einen höheren Flächenbedarf an Nutz- und Stellplatzflächen benötigen und zudem die Bodenpreisentwicklung immens beeinflussen und nach oben treiben können.

Um den Charakter der Industrie- bzw. gewerblich geprägten Flächen (u.a. aufgrund der bestehenden Nutzungen) im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes für gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen dauerhaft zu erhalten und zu sichern und im nördlichen Teilbereich den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel entsprechend dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu steuern, sind die formulierten planungsrechtlichen Festsetzungen zwingend geboten.

6.3 Erschließung

Die äußere, regionale Erschließung des Plangebiets wird sichergestellt durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn A 33 (Osnabrück – Bad Wünnenberg) sowie zur Bundesstraße B 1 (Salzkottener Straße) und zur Bundesstraße B 64.

Unmittelbar angeschlossen an das innerstädtische Verkehrsnetz wird das Plangebiet durch den Frankfurter Weg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie die Borchener Straße im Osten.

6.4 ÖPNV-Anbindung

Die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV erfolgt durch die Buslinien des Pader-Sprinters. Die nächstgelegene Haltestelle ist die Haltestelle „Zementwerk“ der Buslinie 3 zwischen Mönkeloh und Lemgoer Straße. Diese wird abhängig von der Tageszeit alle 30 oder 60 Minuten angefahren.

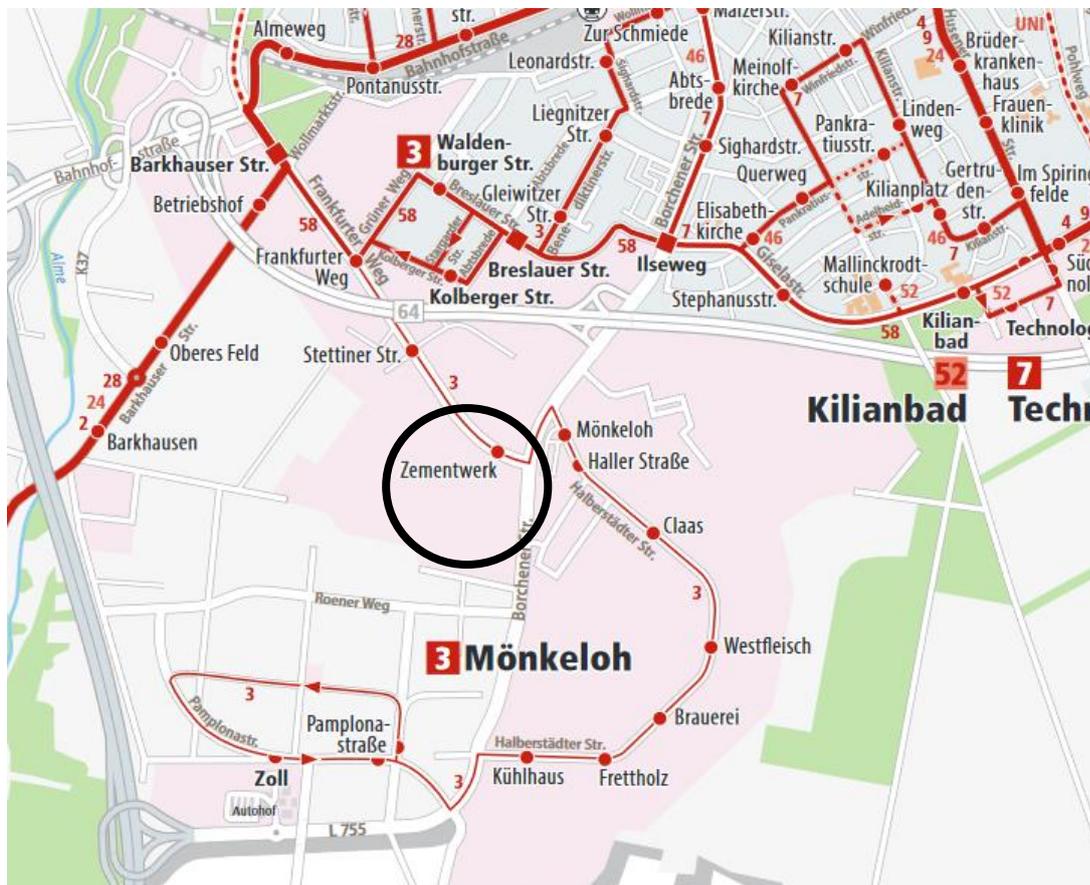


Abb. 10: Auszug aus dem Liniennetzplan des PaderSprinters

Zudem befindet sich nördlich des Plangebiets an der Borchener Straße die Haltestelle „Halberstädter Straße“, die von verschiedenen Linien der Regionalbusse des Nahverkehrsverbundes Paderborn / Höxter (nph) angefahren wird.

Damit besteht eine ausreichende Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr und darunter in verschiedene Bereiche der Paderborner Kernstadt und auch in das Paderborner Umland.

6.5 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist abwasserseitig vollständig über ein Trennsystem im Frankfurter Weg erschlossen.

Da es sich um nahezu vollständig versiegelte und baulich genutzte Grundstücksbereiche handelt, sind bereits alle für das Plangebiet notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Energie, Telekommunikation etc.) in den Straßen vorhanden.

6.6 Grünkonzept

Aufgrund der bestehenden intensiven baulichen Nutzung nehmen die Flächen außerhalb des Naturschutzgebiets „Steinbruch Ilse“ in ökologischer Hinsicht keine wesentliche Bedeutung ein. Auf den Betriebsgrundstücken im Plangebiet sowie entlang des Frankfurter Weges sind die für ein Gewerbe- und Industriegebiet anzunehmenden Versiegelungen vorzufinden, so dass lediglich geringe Randbereiche oder Reserveflächen begrünt sind. Die intensive Grundstücksausnutzung entspricht nicht dem Orientierungswert der für den Gebietstyp anzuwendenden Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

Bei künftigen Bauvorhaben wird jedoch die GRZ von 0,8 als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Um darüber hinaus auch innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete und des hohen Versiegelungsgrades einen Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten, werden weitere Festsetzungen, wie die Verpflichtung zur Umsetzung einer Dachbegrünung unter gewissen Voraussetzungen, getroffen.

7. Inhalte und Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

Die Beurteilung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben erfolgte bisher auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Kernstadt“ in Verbindung mit § 34 BauGB, da der Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung regelt und damit nicht alle planungsrelevanten Kriterien eines qualifizierten Bebauungsplanes beinhaltet. Durch die Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 354 sollen die für das Plangebiet relevanten städtebaulichen Regelungsinhalte gebündelt werden. Dabei wird die Sicherung der bestehenden Nutzungen mit den aus den städtischen Entwicklungskonzepten hervorgehenden Zielsetzungen kombiniert sowie auf die tatsächlichen Nutzungen angepasst.

Die bisherige Festsetzung des Plangebiets als Industriegebiet wird zum Großteil beibehalten und bezieht sich vorrangig auf die südlichen Flächen des Geltungsbereichs. Gem. § 9 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Gebieten unzulässig sind.

Allgemein zulässig sind demzufolge Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. Das spiegelt sich in den vorhandenen Betrieben, wie dem Betonwerk als produzierender Betrieb, wider.

Gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Die ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Die Ausweisung als Industriegebiet dient vornehmlich der Sicherung der vorhandenen Betriebe und dessen Entwicklungsmöglich-

keiten. Eine Flächenkonkurrenz mit Anlagen aus den Bereichen der Freizeitgestaltung, Religion und Kultur wird vermieden. Je nach Anlagentyp können diese Nutzungen hohe Flächen- und Stellplatzbedarfe ausweisen, die der genannten Zielsetzung widersprechen.

Regelungen zum Einzelhandel

Ähnliches gilt für den Umgang mit Einzelhandelsnutzungen. Die allgemeinen Zielsetzungen zum Umgang mit Einzelhandelsnutzungen und die Regelungen zur Umsetzung dieser Ziele in der Bauleitplanung für das gesamte Stadtgebiet sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn (Stadt + Handel, Oktober 2015) formuliert. Das Konzept dient dabei als Handbuch für die Einzelhandelssteuerung, mithilfe dessen insbesondere die Funktionen und die Funktionalität der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche aufrechterhalten werden sollen. Das planerische Ziel der Stadt besteht darin, die unterschiedlichen Versorgungsfunktionen und Eigenschaften innerhalb der Zentrenhierarchie zu sichern und zu stärken. Um dies zu gewährleisten, sind in der Bauleitplanung differenzierte, auf den Standort bezogene Festsetzungen zum Ausschluss oder der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen.

Einzelhandelsbetriebe zählen planungsrechtlich zu den Gewerbebetrieben aller Art und sind demzufolge auch in Industriegebieten allgemein zulässig, sofern sie nicht großflächig i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO sind. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO können bestimmte zunächst allgemein zulässige Arten von Nutzungen ausgeschlossen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets (hier Industriegebiet) gewahrt bleibt. Auf Basis dessen erfolgt ein genereller Ausschluss an Einzelhandelsbetrieben zum einen aufgrund der bereits benannten städtebaulichen Zielsetzung aus dem Schutz, dem Erhalt sowie der Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet und zum anderen aufgrund der zunehmenden Flächenkonkurrenz und -Knappheit gegenüber anderen, klassischen Gewerbe- und Industriebetrieben, die im Plangebiet bereits ansässig sind. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben kann schließlich einen starken Einfluss auf die Bodenpreisentwicklung und das Bodenpreisgefüge ausüben.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art wird der Gebietscharakter eines Industriegebiets nicht eingeschränkt, da Einzelhandelsbetriebe kein dominierendes Nutzungselement darstellen.

Eine Sonderrolle fällt dem Handel mit Kraftfahrzeugen zu. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept trifft keine Aussagen zur Zulässigkeit von Kfz-Betrieben, da der Kfz-Handel laut dem statistischen Bundesamt keinen Einzelhandel im engeren Sinne darstellt. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets am Frankfurter Weg und der Vorprägung an Kfz-Handelsniederlassungen oftmals im Zusammenhang mit Werkstattbetrieben am gesamten Gewerbestandort wird eine Gegen Ausnahme planungsrechtlich verankert.

Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen

Freiflächenphotovoltaikanlagen sind, wenn sie als eigenständige Hauptanlage errichtet werden sollen, den Gewerbebetrieben aller Art gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zuzurechnen. Da es sich bei dem Plangebiet um einen zentral gelegenen, intakten und gut erschlossenen Gewerbe- und Industriestandort handelt, sollen die Flächen auch weiterhin den Gewerbe- und Industriebetrieben zur Verfügung stehen und für diese Zwecke vorgehalten werden. Die Errichtung von gewerblichen Freiflächenphotovoltaikanlagen beansprucht wertvolle Gewerbeflächen, die damit einer zusätzlichen Nutzung entzogen sind. Aufgrund des dringenden Bedarfs an gewerblichen Flächen im Stadtgebiet würde damit die Notwendigkeit der Inanspruchnahme weiterer Entwicklungsflächen im heutigen Außenbereich nochmals verstärkt.

Die Errichtung von Photovoltaik- oder auch Solarthermiemodulen auf Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden oder auch über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche ist weiterhin zulässig und wird vor dem Hintergrund der aktuellen Energiedebatte sehr begrüßt.

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets wird entgegen der bisherigen Festsetzung durch den Bebauungsplan Nr. 1 in Verbindung mit § 34 BauGB künftig als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird die planungsrechtliche Ausweisung an die tatsächlich vorhandenen Nutzungen und Betriebstypen angepasst, die hinsichtlich ihres Störungsgrades und einer eher kundenorientierten Ausrichtung gewerbegebietstypische Merkmale aufweisen. Das Gebiet soll damit vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Regelungen zum Einzelhandel

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist über die sog. Paderborner Liste eine Differenzierung nach zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten verankert. Zudem sind die zentralen Versorgungsbereiche, die sich über das Stadtgebiet verteilen und einen wichtigen Versorgungsauftrag insbesondere mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs übernehmen, und fünf ergänzende Sonderstandorte räumlich definiert. Die als Gewerbegebiet festgesetzten Teilflächen befinden sich in einem der fünf Sonderstandorte, hier der Sonderstandort Frankfurter Weg. Die Sonderstandorte dienen dabei als Ansiedlungsbereiche bzw. Positivstandorte für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment.

Dies ist im Steuerungsgrundsatz III formuliert:

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe (i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur in der Hauptlage des Innenstadtzentrums und an den bestehenden Sonderstandorten angesiedelt. Diese Standorte gelten für nicht großflächige Ansiedlungsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten als Vorrangstandorte.“

Mit Hilfe des Sonderstandortkonzepts und der daraus resultierenden Bündelung an Einzelhandelsbetrieben im o. g. Sinne können demzufolge Synergieeffekte für die Betreiber und auch aus Kundensicht generiert werden.

Gleichzeitig ergibt sich ein Steuerungsbedarf bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment an nicht integrierten Standorten. Der Schutz und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Gewährleistung der wohnungsnahen Grundversorgung rechtfertigt die planungsrechtliche Steuerung. Nach den Steuerungsgrundsätzen I und II werden die Betriebe mit einem

zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gem. Paderborner Liste in den nicht integrierten Lagen ausgeschlossen. Gleichzeitig empfiehlt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Beschränkung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente, da eine uneingeschränkte Zulässigkeit ebenfalls zu negativen absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Auswirkungen führen kann.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO können, wie zuvor bereits erwähnt, bestimmte zunächst allgemein zulässige Arten von Nutzungen ausgeschlossen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets (hier Gewerbegebiet) gewahrt bleibt. Auf Basis dessen erfolgt ein Ausschluss an Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. Paderborner Liste aufgrund der bereits benannten städtebaulichen Zielsetzung aus dem Schutz, dem Erhalt sowie der Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet.

Gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO kann ebenfalls festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen zulässig sind. Daher wird die Differenzierung in die Festsetzungen aufgenommen, dass nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste) zulässig sind.

Gleichzeitig empfiehlt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept über den Steuerungsgrundsatz III, dass zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur als Randsortimente einen Anteil von max. 10% (höchstens auf 2.500 m² Verkaufsfläche) an der Gesamtverkaufsfläche einnehmen dürfen sowie branchenüblich sein müssen. Die Begrenzung übernimmt eine wichtige Funktion zur Erfüllung der städtebaulichen Zielsetzung und zur Umsetzung des Konzeptes. Dies kann jedoch nicht auf der Ebene der Bauleitplanung festgesetzt werden. Dies ist im Zuge der Bauantragsverfahren zu regeln.

Durch die übrigen Nutzungsoptionen und Nutzungsalternativen innerhalb des Gewerbegebiets und die Zulässigkeit von nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten wird die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets beibehalten. Die dahingehenden privaten und wirtschaftlichen Interessen sind ausreichend berücksichtigt.

Innerhalb des Gewerbegebiets besteht nur im untergeordneten Umfang eine Prägung durch Einzelhandelsbetriebe. Dort befindet sich ein Küchenstudio sowie Kfz-Werkstätten und Servicebetriebe, die als Nebenleistung Kfz-Zubehör, wie Reifen o.ä., vertreiben. Die benannten Einzelhandelsbetriebe sind hinsichtlich ihrer Sortimente über die Festsetzungen abgedeckt. Aufgrund der hier vorliegenden kleinteiligen Struktur ergeben sich jedoch häufige Mieterwechsel und Anfragen. Die Flächen sind insbesondere für die Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe interessant. Durch die planungsrechtliche Verankerung der Sortimentsdifferenzierung ergibt sich ein eindeutiger und nachvollziehbarer Umgang bei jeglichen einzelhandelsbezogenen Anfragen.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 354 „Frankfurter Weg / Borchener Straße“ 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.

Bebauungsplan Nr. 354 „Frankfurter Weg / Borchener Straße“

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

Bebauungsplan Nr. 354 „Frankfurter Weg / Borchener Straße“

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 Körperpflegegemitteln</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

Abb. 11: Sortimentsliste für die Stadt Paderborn (Paderborner Liste, Stadt + Handel, Oktober 2015)

Handwerkerprivileg

Über den Steuerungsgrundsatz IV des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird die Zulässigkeit des Handwerkerprivilegs oder auch des sog. Annex-Handels definiert. Dadurch können Verkaufsstätten mit einem zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben ausnahmsweise zugelassen werden. Dazu sind die folgenden Voraussetzungen einzuhalten:

Die Verkaufsfläche muss:

- dem Hauptbetrieb räumlich zugordnet sein,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet sein,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sein,
- die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO unterschreiten.

Diese Gegen Ausnahme wird in den textlichen Festsetzungen verankert. Damit soll den Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit eröffnet werden, eigene Erzeugnisse und notwendiges Zubehör an Endverbraucher veräußern zu können. Der untergeordnete Annexhandel ist eine typische Gegen Ausnahme von Einzelhandelsausschlüssen und als solcher in der sozialen und ökonomischen Realität etabliert. Durch die Maßgabe der „deutlichen Unterordnung“ wird eine größtmögliche Flexibilität erreicht. Die Verkaufsfläche des Annexhandels muss danach erheblich weniger Raum als die Betriebsfläche als Bezugsgröße einnehmen. Nach Einschätzung der Stadt Paderborn und zur Orientierung im Rahmen der Baugenehmigung sollte die Verkaufsfläche bei maximal 10 % der Betriebsfläche liegen. Eine diesbezügliche Festsetzung entfällt aufgrund der notwendigen Flexibilisierung bei den Genehmigungsvorhaben.

Regelung zu Vergnügungsstätten

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere für Gewerbegebiete, in denen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können, sind Festsetzungen zur Regelung dieser zu treffen.

Als Leitfaden dazu dient das vom Rat der Stadt Paderborn am 15.12.2011 beschlossene Vergnügungsstättenkonzept (Vergnügungsstättenkonzept Paderborn, Planersocietät, Oktober 2011), welches eine räumliche Steuerung der Vergnügungsstätten empfiehlt und aufzeigt. Dabei handelt es sich um gewerbliche Nutzungsarten, die sich unterscheiden lassen in Betriebe, die den Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstrieb ansprechen. Das Vergnügungsstättenkonzept formuliert dazu Empfehlungen im Umgang mit drei abgrenzbaren Schwerpunkten: Diskotheken und Musik-Clubs, Wett- und Glücksspielanlagen sowie der Erotikbereich. Unter den genannten Kategorien lassen sich folgende Anlagen und Einrichtungen fassen, die jedoch lediglich einen Überblick geben sollen und nicht abschließend sind:

Diskotheken, Musik-Clubs:

- Hochzeitssaal
- Varieté
- Multiplexkino
- Diskothek
- Tanzlokal / Tanzcafé etc.

Wett- und Glücksspielanlagen

- Spiel- und Automatenhalle
- Casino
- Wettbüro etc.

Erotikbereich

- Stripteaselokal
- Videoshow
- Sexkino
- Swinger-Club etc.

Für den Bereich Frankfurter Weg schlägt das Konzept vor, Wett- und Glücksspielanlagen ausnahmsweise zuzulassen. Das Gewerbegebiet wird aus städtebaulichen Gesichtspunkten im Hinblick auf eine mögliche Gefahr von negativen Auswirkungen als stabil eingestuft. Bei der Beurteilung von entsprechenden Anfragen und Bauanträgen sollte als Feinsteuerungsinstrument beachtet werden, dass keine Sichtbeziehung zwischen den einzelnen Spiel- und Automatenhallen besteht.

Bezogen auf den Umgang mit Betrieben im Erotikbereich erfolgen restriktivere Empfehlungen, wonach ihre Zulässigkeit auf bestimmte Bereiche im Stadtgebiet begrenzt werden sollte. Derartige Betriebe können negative städtebauliche Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche auslösen. Im Sinne der Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, die den Bereich des festgesetzten Gewerbegebiets als Positivstandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment darstellen sowie der anderweitigen gewerblichen Nutzungen sind Betriebe aus dem Erotikbereich aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht zu befürworten, weshalb diese Form der Vergnügungsstätte gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen wird. Aufgrund des erhöhten Störpotentials dieser Art der Vergnügungsstätte ist eine räumliche Steuerung und Begrenzung auf bestimmte Stadtgebiete sinnvoll und über das Vergnügungsstättenkonzept ausgearbeitet worden. Damit kommen u. a. Standorte im Bereich der Detmolder Straße sowie im Bereich der Bahnhofstraße für den Erotikbereich in Frage.

Aus diesem Grund werden im Plangebiet Bordelle und sonstige Vergnügungsstätten des Erotikbereichs vor allem aufgrund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber den bestehenden und allgemein zulässigen Nutzungen und des möglichen Imageverlustes („Trading-Down-Effekt“) für das Plangebiet ausgeschlossen.

Das Vergnügungsstättenkonzept aus dem Jahr 2011 wurde für den Teilbereich der Diskotheken, Nachtbars und -Clubs mit „kulturellem“ Schwerpunkt überarbeitet und 2013 ebenso vom Rat der Stadt Paderborn beschlossen. Dies erfolgte mit dem Ziel, auch für diese Unterart ein räumliches Konzept und eine Priorisierung von möglichen Ansiedlungsbereichen im Stadtgebiet auszuarbeiten. Aufgrund der Eigenschaften des Sonderstandorts Frankfurter Weg aus einer vergleichsweise vielfältigen Nutzungsmischung, dem Bestand von teils alten Hallen, dem belebten Straßenraum sowie der guten ÖPNV-Anbindung sollten Vergnügungsstätten in Form von Diskotheken, Nachtbars und -Clubs in den festgesetzten Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein und im Einzelfall zugelassen werden.

Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen

Freiflächenphotovoltaikanlagen sind, wenn sie als eigenständige Hauptanlage errichtet werden sollen, den Gewerbebetrieben aller Art gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zuzurechnen. Da

es sich bei dem Plangebiet um einen zentral gelegenen, intakten und gut erschlossenen Gewerbe- und Industriestandort handelt, sollen die Flächen auch weiterhin den Gewerbe- und Industriebetrieben zur Verfügung stehen und für diese Zwecke vorgehalten werden. Die Errichtung von gewerblichen Freiflächenphotovoltaikanlagen beansprucht wertvolle Gewerbeflächen, die damit einer zusätzlichen Nutzung entzogen sind. Aufgrund des dringenden Bedarfs an gewerblichen Flächen im Stadtgebiet würde damit die Notwendigkeit der Inanspruchnahme weiterer Entwicklungsflächen im heutigen Außenbereich nochmals verstärkt.

Die Errichtung von Photovoltaik- oder auch Solarthermiemodulen auf Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden oder auch über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche ist weiterhin zulässig und wird vor dem Hintergrund der aktuellen Energiedebatte sehr begrüßt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planbereich geregelt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen.

Die zulässige GRZ wird entsprechend des aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hervorgehenden Orientierungswertes für die Grundstücksausnutzung sowohl im Industriegebiet als auch im Gewerbegebiet auf 0,8 festgesetzt. Demnach dürfen im Wesentlichen 80 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. Dies entspricht weniger der vorhandenen, intensiven Grundstücksausnutzung, da nur sehr geringe Randbereiche und Reserveflächen unversiegelt sind. Bei künftigen Bauvorhaben wird jedoch an dem Orientierungswert von 0,8 als Obergrenze festgehalten. Abweichungen von der festgesetzten GRZ ergeben sich aus den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Zur Steuerung einer verträglichen Höhenentwicklung im Plangebiet sowie im Hinblick auf die angrenzenden Bereiche entlang des Frankfurter Weges wird die Höhe der baulichen Anlagen über eine maximale Gebäudehöhe festgelegt.

Innerhalb des Plangebiets sowie im Umfeld sind oftmals ein- bis zweigeschossige Gebäudeteile vorzufinden, die aufgrund der divergenten Nutzungen und Bedarfe der einzelnen Betriebe in den Geschosshöhen stark variieren können. Daher dient die Festsetzung einer Maximalhöhe einem verträglichen und möglichst einheitlichen Erscheinungsbild.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird auf 15,0 Meter festgesetzt. Aufgrund des topografisch bewegten Plangebiets mit einer abfallenden Höhenlage in Richtung Westen ist die Festsetzung einer einheitlichen Obergrenze nach Normalhöhennull (NHN) nicht umsetzbar.

Um die maximale Gebäudehöhe zu ermitteln, sind jedoch Bezugspunkte zu definieren. Die Gebäudehöhen werden zwischen der Oberkante Attika bzw. Firstlinie des Ober- bzw. Staffelgeschosses und der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Straßengradiente) gemessen. Verläuft die Straßengradiente nicht eben, ist die untere und die obere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Straßengradiente über NHN) aus den festgesetzten Höhen zu interpolieren und hieraus ein Mittelwert zu bilden. Der errechnete Mittelwert bildet den maßgeblichen Bezugspunkt. Gleiches gilt für Eckgrundstücke.

Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit wird aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche verzichtet. Durch die neue Definition des Staffelgeschosses in der Landesbauordnung NRW ergibt sich ein Regelungsbedarf, der mithilfe einer festgesetzten, maximalen Gebäudehöhe ausreichend erfüllt werden kann.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antennen o.ä., sowie Solaranlagen um bis zu 2,0 Meter erfolgen. Die Anlagen haben bei Flachdächern einen Abstand von mind. 1,50 Meter zu allen Gebäudekanten einzuhalten, sodass eine optische Unterordnung der Anlage gewährleistet ist.

Darüber hinaus ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch den Bau von aus betriebstechnischen Gründen zu errichtenden Bauteilen ausnahmsweise zulässig. Diese Bauteile sind bereits im Bestand in Form von Silos o.ä. vorzufinden und sollen aufgrund der individuellen Erfordernisse auch weiterhin zugelassen werden können.

7.3 Bauweise / Baugrenzen / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Neben den Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind zudem Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen. Aus dem Bestand heraus und aufgrund einer gewünschten Flexibilität für die Eigentümer und Vorhabenträger wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäude bzw. Gebäudeteile eine Länge von mehr als 50,0 Meter einnehmen dürfen. Dies entspricht daher den Erfordernissen und Bedürfnissen der unterschiedlichen Betriebe und Betriebsformen aus Lagerhallen, Verkaufsstätten, Verwaltungseinheiten etc. Durch die vielseitigen Nutzungsoptionen und Interessenslagen wird ein flexibler Umgang oftmals notwendig.

Dies gilt ebenso für den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen, die über den Einsatz von Baugrenzen abgegrenzt und entsprechend großzügig dimensioniert sind.

7.4 Straßenverkehrsflächen

Änderungen an den vorhandenen, an das Plangebiet angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht geplant und durch die Änderungsinhalte nicht erforderlich.

Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche ist nachrichtlich und stellt den Bestand der Ausführungsplanung dar.

Darüber hinaus werden die Zufahrten einzelner Betriebsgrundstücke über Baulasten (Wegerechte) privatrechtlich geregelt.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebiets wird eine Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer*innen des Flurstücks 1392, Flur 53, Gemarkung Paderborn belastet. Der Bereich ist daher von baulichen sowie jeglichen Anlagen und Einrichtungen freizuhalten.

Das Wegerecht besteht bereits durch privatrechtliche Vereinbarungen in Form einer eingetragenen Baulast und soll nun planungsrechtlich abgesichert werden, da dadurch die Erschließung des genannten Flurstücks, welches hinsichtlich seiner Adresse dem Frankfurter Weg zugeordnet ist, sichergestellt wird.

7.6 Versorgungsfläche Trinkwasserspeicher

Im Plangebiet befindet sich eine Anlage der Wasserwerke Paderborn, die als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen festgesetzt und abgesichert wird. Die dort befindlichen Wasserhochbehälter dienen als Trinkwasserspeicheranlagen der öffentlichen Trinkwasserversorgung.

7.7 Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFB)

Um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei den Gebäuden sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,30 m über dem höchsten Punkt der dem Grundstücksbereich angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegt. Tiefgarageneinfahrten sind ebenfalls gegen Überflutungen zu sichern. Bei der Errichtung von Tiefgaragen sind die Tiefgaragenzufahrten so anzulegen, dass sie vor Überflutung geschützt sind. Es empfiehlt sich, im Bereich der Zufahrt eine Schwelle anzuordnen und weitere geeignete Maßnahmen zum Schutz der tiefliegenden Bereiche umzusetzen.

7.8 Dachbegrünung

Auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB können Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet getroffen werden, die das Anpflanzen von Grünstrukturen auch auf gewissen Teilen baulicher Anlagen, wie der Dachflächen, fordern. Daher wird mit Ausnahme von Flächen für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie eine Dachbegrünung mit einer Mindestaufbaustärke der Substratschicht von 8 cm festgesetzt. Die Festsetzung gilt damit für neue Bauvorhaben und wird nicht nachträglich für die vorhandenen, bestandsgeschützten Baukörper umgesetzt. Zeitgemäße Stadtplanung hat die Aufgabe, die Folgen der Klimaänderungen in der Stadt und für die Stadt zu minimieren. Eine entscheidende Rolle kommt in diesem Zusammenhang der ausgleichenden Wirkungen des „Stadtgrüns“ zu. Der globale Klimawandel führt nicht nur zu einer merklichen Erwärmung insbesondere der dicht bebauten Innenstädte, sondern auch zu einem vermehrten Auftreten kurzfristig besonders ergiebiger Niederschläge.

Die Zunahme der Versiegelung von Flächen durch entsprechend steigenden Wohn- und Gewerbeflächenbedarf erfordert Kompensationsmaßnahmen. Für die Ausbildung neuer Grünflächen kann dafür das brachliegende Flächenpotenzial flacher Dächer genutzt werden. Begrünte Dächer leisten einen wichtigen Beitrag zu einem guten Stadt- und Gebäudeklima und der Rückhaltung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z. B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.

7.9 Immissionsschutz

Der vorliegende Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird durchgehend von gewerblicher und industrieller Nutzung geprägt, bei der das Wohnen ausschließlich im Rahmen von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig ist. Hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen verfügt in einem solchen Fall das betriebsbedingte Wohnen über den Schutzanspruch eines Gewerbegebietes nach Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm – TA Lärm. Dies lässt sich ebenfalls auf etwaige schutzbedürftige Nutzungen im nahegelegenen Umfeld des Änderungsbereiches innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes übertragen. Die durch die Änderungen des Bebauungsplanes hervorgerufenen Veränderungen der Verkehrsbelastung spielen aus Sicht des Lärmschutzes innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes eine untergeordnete Rolle und sind im Zusammenhang mit anlagenbezogenem Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen in der Regel nach Nr. 7.4 der TA Lärm in Gewerbe- und Industriegebieten nicht zu berücksichtigen. Durch die Änderungsinhalte des Bebauungsplanes werden daher mögliche Immissionskonflikte in Bezug auf die Bestandssituation nicht verschärft.

7.10 Richtfunktrassen

Das Plangebiet wird von einer raumbedeutsamen Richtfunktrasse des Anbieters Deutsche Telekom Technik GmbH tangiert. Dabei handelt es sich um die Richtfunkverbindung HY1341-HY9973. Vor allem bei der Aufstellung und Positionierung von Baukränen und anderen Konstruktionen ist eine Abstimmung mit dem Richtfunkbetreiber erforderlich. Diese dürfen nicht in die Richtfunktrassen hineinragen.

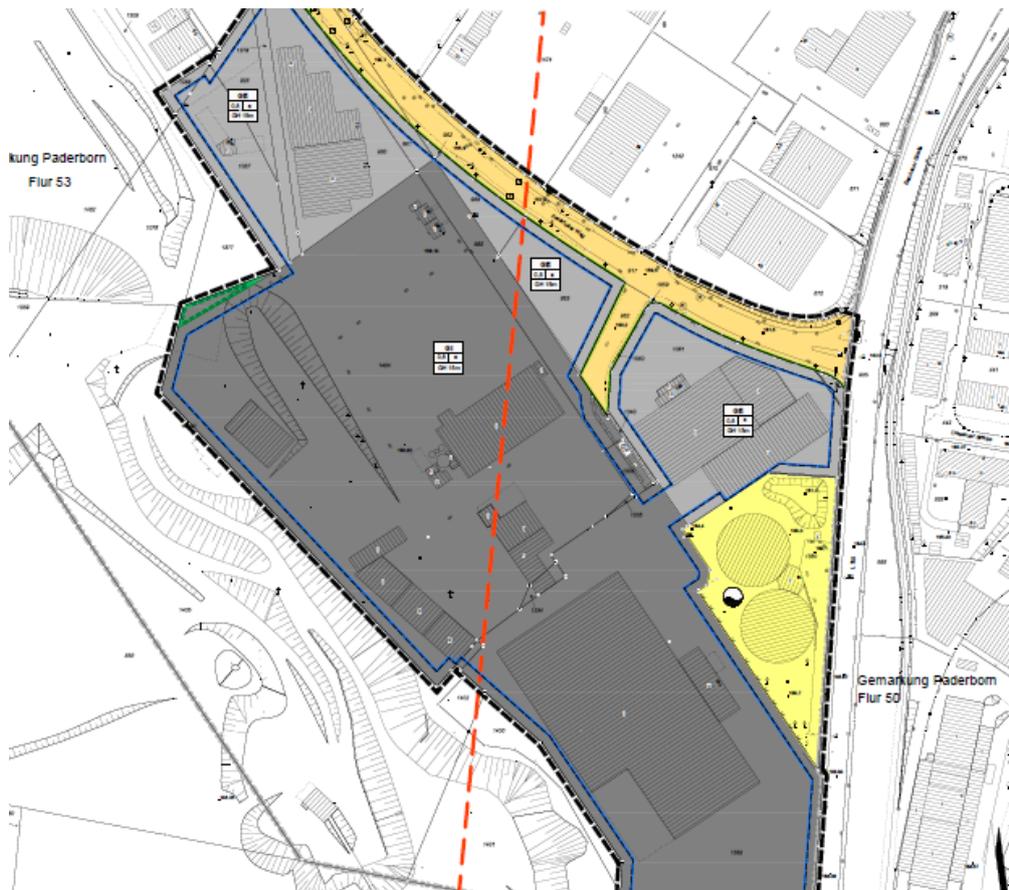


Abb. 12 / Verlauf der Richtfunktrasse der Deutschen Telekom Technik GmbH (rot gestrichelt)

Der Bebauungsplan setzt eine maximale Gebäudehöhe fest, sodass bauliche Anlagen eine Höhe von maximal 15,0 Metern einnehmen dürfen. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile sowie durch Solaranlagen ist bis zu einer Höhe von max. 2,0 Metern zulässig. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch den Bau von zwingend erforderlichen, betriebstechnischen Bauteilen (z.B. Silos u.ä.) ist ebenfalls ausnahmsweise zulässig.

Um Beeinträchtigungen der Funkverbindungen zu vermeiden, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, indem insbesondere bei der Aufstellung von Baukränen, Antennen oder anderweitigen Anlagen ab einer Höhe von mehr als 30,0 Metern aufgrund der einzuhaltenden Schutzabstände eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich wird.

7.11 Altlasten, Denkmalpflege und Entdeckung von Bodendenkmälern

Das Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes ist nicht bekannt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL - Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 2077105, Fax: 05251 69317-99; E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.

7.12 Kampfmittelfunde

Für den Bauungsplan Nr. 354 „Frankfurter Weg / Borchener Straße“ wurde seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung durchgeführt.

Dabei wurde festgestellt, dass der gesamte Planbereich im 2. Weltkrieg bombardiert worden ist, ohne dass Blindgängerverdachtsmomente bekannt sind. Bei Eingriffen in den Baugrund wird daher eine Flächenüberprüfung empfohlen. Gleichzeitig ist innerhalb des Plangebiets die Anwendung der Anlage 1 TVV zu beachten. Danach sind Arbeiten mit gebotener Sorgfalt und Vorsicht durchzuführen, wobei der Boden ständig zu beobachten ist.

Es wird ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit der festgestellten Kampfmittelgefährdung in die Planzeichnung aufgenommen.

8. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

Auf Basis der örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 Bauordnung NRW (BauO NRW) können die Gemeinden u. a. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern sowie über das Verbot von Werbeanlagen aus ortsgestalterischen Gründen in die verbindliche Bauleitplanung aufnehmen.

Das Plangebiet und der Nahbereich, darunter insbesondere der lineare Verlauf des Frankfurter Weges durch die Vielzahl an Betrieben, sind geprägt durch eine Häufung an bestehenden

Werbeanlagen. Daraus ergeben sich betriebsabhängige Anforderungen an die Ausgestaltung der individuellen Werbeanlagen, die teilweise bereits auf langjährigen Baugenehmigungen basieren. Es ergeben sich jedoch sowohl Nutzungsänderungen mit neuen Werbekonzepten in den Altimmobilien als auch bei Neubauvorhaben, die sich hinsichtlich der Werbeanlagen in die örtliche Gestaltung einfügen müssen.

Um dahingehend gewisse Rahmenbedingungen für eine einheitliche Gestaltungslinie festzulegen, werden Festsetzungen im Umgang mit der Außenwerbung getroffen. Die Vorgaben sind aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleitet, indem damit sowohl den Betrieben ausreichend Flexibilität bei der Gestaltung ihrer Außenwerbung zugestanden wird, aber auch keine optische Überladung durch die Vielzahl und Variation an Werbeanlagen entstehen kann. Eine störende Wirkung ist u.a. abhängig von der Art und Höhe der Werbeanlage, von den Grundstückszuschnitten sowie Grundstücksbreiten entlang der Verkehrsflächen. Die Festsetzungen sind daher auf den jeweiligen Planbereich anzupassen. Für die städtebauliche Wahrnehmung der Werbeanlagen ist der Verlauf des Frankfurter Weges maßgebend, da dieser mit Einzelhandelsbetrieben, Gastronomie etc. durchzogen ist und diese sich aufgrund des notwendigen, nutzungsbedingten Kundenverkehrs nach außen präsentieren wollen.

Bei der Festsetzung von Werbeanlagen wird unterschieden zwischen Werbeanlagen, die an der Stätte der Leistung angebracht werden müssen, und sogenannter Fremdwerbung, die i.d.R. in Form von Großwerbetafeln aufgestellt werden. Der Bebauungsplan setzt fest, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig sind. Darunter sind Werbeaufsteller und Werbetafeln mit einer Höhe von max. 4,0 Meter sowie einer Breite von 1,50 Meter zulässig. Dies entspricht dem Regelfall an typischen Werbetafeln und Werbeaufstellern bspw. im Bereich der Grundstückszufahrten.

Fremdwerbeanlagen werden nicht eigens festgesetzt, diese sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies ergibt sich aus der Festsetzung, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig sind.

Neben den Werbetafeln und -Aufstellern werden die Anzahl und die Höhe der Werbefahnen beschränkt. Die Anzahl der Fahnen wird auf max. drei Fahnen je Betriebsgrundstück sowie einer Fahnenmasthöhe von max. 8,0 Meter begrenzt. Dabei hat der Fahnenmast einen Abstand von mindestens 2,0 Meter von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um zu vermeiden, dass die Fahne je nach Größe der Fahne in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragt.

Zudem sind Festsetzungen zu Werbepylonen, Werbemasten und vergleichbaren Anlagen zu treffen. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie bis zu einer Höhe von max. 20,0 Meter zulässig.

Aufgrund der großzügig zugeschnittenen überbaubaren Grundstücksflächen und der optischen Dominanz der Werbeanlagen ergeben sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichende Standortmöglichkeiten.

Als unterer Bezugspunkt für die formulierten Höhenangaben gilt ebenfalls die im Mittel gemessene Höhe der Straßengradiente der an das betroffene Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche über NHN (Normalhöhennull).

Es wird zudem geregelt, dass jegliche Werbeanlagen oberhalb der Traufkante bzw. oberhalb der Attika ausgeschlossen sind, um eine optische Erhöhung der festgesetzten Gebäudehöhe durch weitere Elemente zu vermeiden.

Neben der Größe, der Anzahl und dem Standort der Werbeanlage kann auch die Beleuchtung, insbesondere für die Verkehrsteilnehmer und Pkw-Fahrer, eine störende, ablenkende Wirkung erzielen. Daher muss die Beleuchtung blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

Der Bebauungsplan grenzt zudem an die Landesstraße L 755 „Borchener Straße“ an. Anlagen der Außenwerbung dürfen gem. § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen in einer Entfernung von 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Ausnahmsweise können in einer Entfernung zwischen 20 und 40 Metern Werbeanlagen errichtet oder angebracht werden, sofern eine straßenrechtliche Genehmigung / Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers vorliegt. Für jede Werbeanlage in diesem Bereich ist ein Bauantrag zu stellen. Dies ist erforderlich, um über die Baugenehmigungsbehörde eine Beteiligung des zuständigen Straßenbaulastträgers sicherzustellen.

Weitergehende Regelungen sind dem StrWG NRW zu entnehmen oder beim Landesbetrieb Straßenbau NRW zu erfragen.

Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 44 LWG

Das Plangebiet ist über das Trennsystem im Frankfurter Weg bereits abwasserseitig erschlossen. Kommt es zu einer weiteren, baulichen Verdichtung oder Änderung der bereits ansässigen Gewerbe- und Industrieflächen, ist die Niederschlagswasserbeseitigung wie folgt zu regeln:

- Das Niederschlagswasser ist in gedrosselter Menge $q=10 \text{ l (s*ha)}$ an den städtischen Regenwasserkanal anzuschließen. Das erforderliche Rückhaltevolumen auf dem/den Grundstück/en ist auch unter Berücksichtigung des Überflutungsnachweises nachzuweisen.
- Für behandlungsbedürftiges Regenwasser ist eine Regenwasserbehandlungsanlage vorzusehen.

Weitere Anforderungen können sich im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahrens durch den Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) ergeben.

9. Umweltbelange

Das Büro Gasse | Schumacher | Partnerschaft Landschaftsarchitekten mbB hat für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 354 „Frankfurter Weg / Borchener Straße“ einen Umweltbericht sowie eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 erarbeitet.

Die Ergebnisse der fachlichen Untersuchungen werden hier zusammengefasst und können in ausführlicher Form den Berichten selbst entnommen werden.

9.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht als Bestandteil der städtebaulichen Begründung erfasst und bewertet die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Im Weiteren werden die Auswertungsergebnisse aufgeführt. Für Detailinformationen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Naturschutzgebiet (NSG) Steinbruch Ilse

An der südwestlichen Grenze des Plangeltungsbereiches schließt das Naturschutzgebiet (NSG) „Steinbruch Ilse“ mit einer Fläche von insgesamt etwa 79 ha an. Da der Bebauungsplan parzellenscharf aufgestellt wird, überlagert sich ein untergeordneter Anteil (ca. 250 m²) des NSG mit dem Plangebiet und wurde dort nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Für das NSG werden folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Erhaltung, Förderung und Wiederherstellung der Lebensgemeinschaften und Lebensstätten seltener und gefährdeter sowie landschaftsraumtypischer, wildlebender Tier- und Pflanzenarten
- Erhaltung und Entwicklung der Lebensstätten von seltenen und gefährdeten sowie landschaftsraumtypischen Tier- und Pflanzenarten innerhalb eines vielfältigen Sekundärbiotopkomplexes aus Pionierfluren, Halbtrockenrasen, trockenen Glatthaferwiesenbrachen, Hecken, Feldgehölzen sowie Blockschutthalden, Felswänden und periodischen Stillgewässern

Nach dem Biotopkataster NRW befinden sich innerhalb des NSG gesetzlich geschützte Biotope und weitere geschützte Flächen.

Das NSG ist auf eine anthropogen verursachte Entstehung zurückzuführen und befand sich immer in einer Wechselwirkung mit den umliegenden, gewerblichen Nutzungen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht von einer Beeinträchtigung des NSG und aufgrund der Entfernung von ca. 600 m zum gesetzlich geschützten Biotop auch dahingehend nicht von einer Beeinträchtigung / Betroffenheit auszugehen.

Umweltbezogene Bewertung der einzelnen Schutzgüter (Basisszenario)

Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Fazit Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- typisches Gewerbequartier mit typischen Strukturen und Belastungsquellen, jedoch mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Infrastruktur und Versorgung
- städtebaulicher Regelungsbedarf für den Einzelhandel vorhanden, v.a. in Bezug auf den Sonderstandort Frankfurter Weg und das Zentrum Paderborns
- besondere Schutzwürdigkeit besteht für den Trinkwasserspeicher

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Fazit Biotoptypen

- Biotope geringer bis allgemeiner Bedeutung, Versiegelungsgrad > 80 %. Eine besondere Empfindlichkeit besteht nicht

Fazit Fauna

- überwiegend geringe bis allgemeine faunistische Bedeutung, wobei als planungsrelevante Arten Fledermäuse, Vögel und ggf. Zauneidechse in der Planung zu berücksichtigen sind

Fazit biologische Vielfalt

- geringe, aber typische Vielfalt eines Gewerbequartiers mit hoher Baudichte. Eine besondere Empfindlichkeit im Geltungsbereich besteht nicht

Schutzgut Boden und Fläche

Fazit Schutzgut Boden und Fläche

- die vorhandenen Böden sind vollständig überprägt weitgehend ohne natürliche Funktionen. Eine besondere Empfindlichkeit besteht nicht

Schutzgut Wasser

Fazit Schutzgut Wasser

- überwiegend geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser, insbesondere für die Grundwasserneubildung. Eine besondere Empfindlichkeit besteht nicht

Schutzgut Klima und Luft

Fazit Schutzgut Klima und Luft

- das Schutzgut Klima und Luft hat überwiegend allgemeine Bedeutung im Planungsraum und ist typisch belastet für einen dicht bebauten Gewerbebereich. Durch die angrenzenden Flächen ist ausreichende Belüftung gewährleistet

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Fazit Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

- durch Gewerbe, Industrie und Verkehrswege stark überprägtes Quartier mit geringen Empfindlichkeiten gegenüber Landschaftsbildbeeinträchtigungen

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Fazit Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- das Schutzgut hat eine allgemeine Bedeutung im Planungsraum

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung und der damit verbundenen Planungsziele (Steuerung des Einzelhandels / Sicherung der gewerblichen Nutzungen) würde die Fläche aufgrund ihrer Vorprägung weiterhin als gewerbliche und industriell genutzte Fläche erhalten und bestehen bleiben.

Umgestaltungsmaßnahmen wären auch auf Basis des heutigen Planungsrechts im Zusammenhang mit § 34 BauGB möglich und würden voraussichtlich die bereits heute vorzufindende, intensive gewerbliche und industrielle Nutzung fortsetzen. Eine Nullvariante als Alternative wäre hier wirkungslos.

Zusammenfassende Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Die Ausführungen zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei einer Durchführung der Planung werden im Umweltbericht tabellarisch zusammengefasst. Insgesamt ist von einem geringen Konfliktpotential auszugehen.

Da der Planungsraum bereits heute fast vollständig versiegelt und überbaut ist, sind mit den Planungszielen und den damit verbundenen Festsetzungen nur geringe Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Gleichzeitig sind keine zusätzlich bedeutsamen Wechselwirkungen zu vermuten.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind gewisse Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan (bspw. Bauzeitenregelung) aufzunehmen.

Bei Durchführung der Bauleitplanung ist daher nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter zu rechnen.

Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden

In Bezug auf den Artenschutz sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Sollten Baumfällungen von Bäumen mit Stammdurchmesser > 30 cm und/oder Gebäudeabbrüche erforderlich sein, kann es zum Verlust von potentiellen Fledermausquartieren und zur Verletzung oder Tötung von Individuen kommen. In diesem Fall sind im Rahmen der erforderlichen Genehmigung vor Fällungsarbeiten die Kontrolle von Baumhöhlen sowie vor Abbrucharbeiten die Kontrolle des betroffenen Gebäudes bzw. des betroffenen Gebäudeteils erforderlich. Die Kontrollen sind durch eine fachkundige Person durchzuführen.
- Für baum- bzw. gehölzbrütende Vogelarten ist bei Einhaltung der gesetzlichen vorgeschriebenen Gehölzfällungszeiten außerhalb der Brutzeit gem. § 39 BNatSchG (01.10. - 28.02.) nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.
- Um Störungen/Irritationen bei Fledermäusen zu vermeiden, ist eine nach oben abstrahlende Beleuchtung in den Außenbereichen zu vermeiden. Im Rahmen von neuer bzw. ersatzweiser Beleuchtung sind Lampen mit kaltweißem Licht (Wellenlängen unter 540 nm bzw. >3000 K) zu vermeiden (weiterführende Informationen z.B. in EURO-BATS: Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten).
- Bei Gebäudeabbrüchen kann es zum Verlust von Brutstätten gebäudebrütender Vogelarten kommen. Werden die Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeit (s. o.) durchgeführt, kann für die meisten Arten das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme ist die Schleiereule, die in Gebäuden überwintert. Daher ist vor Abbrucharbeiten eine Kontrolle durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen dieser Art erforderlich.
- Bei Bauvorhaben in den strukturreichen Brachflächen kann es zum Verlust von Teilhabitaten der Zauneidechse kommen. Darüber hinaus sind Verletzungen oder Tötungen von Individuen möglich. Vor Inanspruchnahme der Brachflächen sind diese auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu prüfen. Werden Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet festgestellt, sind im Rahmen der erforderlichen Genehmigung entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

Die genannten Vermeidungsmaßnahmen werden im Wesentlichen in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

Da keine Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem BNatSchG stattfinden, findet die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung hier keine Anwendung. Weitere artenschutzrechtliche Ausgleichs- oder CEF-Maßnahmen sind bei Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

9.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1

Das Büro Gasse | Schumacher | Partnerschaft Landschaftsarchitekten mbB hat neben dem Umweltbericht für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 354 „Frankfurter Weg / Borchener Straße“ eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 erarbeitet und ermittelt, inwieweit es zu

artenschutzrechtlichen Konflikten bei der Umsetzung der festgesetzten Planungsziele kommen kann.

Um dies beurteilen zu können, ist zunächst eine Datenabfrage und Datenrecherche auf unterschiedlichen Plattformen erforderlich. Dazu gehört im Wesentlichen das Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in NRW“ und die dort enthaltenen Messtischblätter, das Fundort- und Biotopkataster und der Austausch mit der Biologischen Station Paderborn-Senne e.V. Zudem wurde eine Begehung des Plangebiets durchgeführt, um potentiell geeignete Strukturen bspw. für Fledermäuse oder Nistplätze für Vögel zu erfassen und zu dokumentieren.

Prognose der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf planungsrelevante Tierarten
Auf Basis der aktuellen und zur Verfügung stehenden Datenlage gilt es zu ermitteln, ob das Vorkommen von planungsrelevanten Arten anzunehmen ist und ob durch die Auswirkungen des Vorhabens erhebliche Beeinträchtigungen der jeweiligen Art eintreten können.

Dabei sind folgende Verbotstatbestände zu ermitteln:

- Werden evtl. Tiere verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört (§ 44 (1) Nr. 1)
- Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich gestört (§ 44 (1) Nr. 2)
- Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört (§ 44 (1) Nr. 3)
- Wird die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten infolge des Eingriffs im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt (§ 44 Nr. 5)

Innerhalb des Plangebiets ist ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten aus Fledermäusen, Vögeln und Reptilien (Zauneidechse) nicht auszuschließen. Daher sind unterschiedliche Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen und einzuhalten, die in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Fledermäuse

Sollten Baumfällungen und/oder Gebäudeabbrüche erforderlich sein, kann es zum Verlust von potentiellen Fledermausquartieren und zur Verletzung oder Tötung von Individuen kommen. In diesem Fall sind vor Fällarbeiten an Bäumen mit einem Stammdurchmesser von > 30 cm Kontrollen auf Baumhöhlen durchzuführen. Für Fledermäuse ist die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Gehölzfällungszeiten gem. § 39 BNatSchG (01.10. - 28.02.) zu beachten. Vor Abbrucharbeiten bzw. Um- oder Anbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist eine artenschutzrechtliche Bedeutung (Fledermäuse, Gebäudebrüter) im Rahmen der entsprechenden Anträge zu prüfen. Die Kontrollen bzw. Einschätzungen sind durch eine fachkundige Person durchzuführen und zu dokumentieren.

Um Störungen/Irritationen bei Fledermäusen zu vermeiden, ist eine nach oben abstrahlende Beleuchtung in den Außenbereichen zu vermeiden. Im Rahmen von neuer bzw. ersatzweiser Beleuchtung sind Lampen mit kaltweißem Licht (Wellenlängen unter 540 nm bzw. >3000 K) zu vermeiden (weiterführende Informationen z.B. in EUROBATS: Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten).

Vögel

Für baum- bzw. gehölzbrütende Vogelarten ist bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Gehölzfällungszeiten außerhalb der Brutzeit gem. § 39 BNatSchG (01.10. - 28.02.) nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

Bei Gebäudeabbrüchen kann es zum Verlust von Brutstätten gebäudebrütender Vogelarten kommen. Werden die Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeit (s. o.) durchgeführt, kann für die meisten Arten das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme ist die Schleiereule, die in Gebäuden auch überwintert. Daher ist vor Abbruch- bzw. Umbauarbeiten eine Kontrolle auf das Vorkommen dieser Art erforderlich. Die Kontrollen bzw. Einschätzungen sind durch eine fachkundige Person durchzuführen und zu dokumentieren.

Reptilien

Bei Bauvorhaben auf geeigneten Brachflächen kann es zum Verlust von Teilhabitaten der Zauneidechse kommen. Darüber hinaus sind Verletzungen oder Tötungen von Individuen möglich. Vor Inanspruchnahme der Brachflächen sind diese im Rahmen der entsprechenden Anträge auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu prüfen. Werden Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet festgestellt, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

Zusammenfassung

Werden die zuvor genannten Vermeidungsmaßnahmen beachtet und eingehalten, sind im Plangebiet potentiell vorhandene Populationen oder auch Einzelindividuen in ihrem Bestand nicht gefährdet.

Bei Einhaltung der Festsetzungen des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes und damit verbundene Vorhaben lösen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG aus. Eine Art-für-Art-Analyse und Prüfung der Verbotstatbestände im Rahmen einer Artenschutzprüfung Stufe II sowie die Durchführung von CEF-Maßnahmen wird nicht für erforderlich erachtet.

10. Flächenbilanzierung

Der Bebauungsplan setzt sich aus den folgenden Flächen zusammen:

Gesamt	97.816 m ²
Gewerbegebiet	22.654 m ²
Industriegebiet	60.437 m ²
davon Naturschutzgebiet	252 m ²
Versorgungsfläche	7.008 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7.716 m ²

11. Hinweise / Sonstiges

Entdeckung von Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL - Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von

einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Auf die §§ 16 Abs. 2 und Abs. 4 DSchG NRW wird verwiesen.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 2077105, Fax: 05251 69317-99; E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Kampfmittelfunde

Eine Gefährdung durch Kampfmittel im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Eingriffen in den Baugrund wird eine Flächenüberprüfung empfohlen. Die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (TVV) ist anzuwenden.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Grundwasser

Bauliche Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers entstehen kann. Gebäudeöffnungen unter der Geländeoberkante sind zu vermeiden bzw. entsprechend geschützt auszubilden.

Schutz vor Starkregen

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Schutz vor Rückstau

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende

Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen fachgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Die Definition der Rückstauenebene ergibt sich aus der aktuellen Abwassersatzung der Stadt Paderborn.

Regenwassernutzung

Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen.

Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG))

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich, um keine Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auszulösen:

Fäll- bzw. Rodungszeitraum:

Eine Entfernung von Gehölzen/Bäumen und von Vegetationsbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar (vgl. § 39 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG) erfolgen. Zusätzlich sind im Rahmen der erforderlichen Genehmigung vor Fällungsarbeiten Bäume mit einem Stammdurchmesser > 30 cm durch eine fachkundige Person auf Baumhöhlen und Tierbesatz zu kontrollieren.

Werden während der Arbeiten Tiere angetroffen, die nicht selbständig flüchten können, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden. Die Tiere sind in der Fortsetzung der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu bergen oder es ist abzuwarten, bis sich die Tiere selbständig entfernen konnten.

Sollte z. B. im laufenden Baubetrieb eine unvorhergesehene Fällung/Rodung erforderlich sein, ist der betreffende Baum/das betreffende Gehölz vorher auf Tierbesatz zu untersuchen und für die Entfernung freizugeben bzw. bestenfalls eine andere Lösung zu finden.

Gebäudeumbau/Gebäudeanbau

Für Abbruch- sowie Um- bzw. Anbaumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden sind mögliche artenschutzrechtliche Konflikte (z. B. Fledermäuse, Gebäudebrüter) im Rahmen der entsprechenden Genehmigungsanträge durch eine fachkundige Person (ökologische Bauleitung) zu prüfen.

Inanspruchnahme von Brachflächen

Vor der Inanspruchnahme von Brachflächen sind diese im Rahmen der erforderlichen Genehmigung durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Zauneidechsen zu kontrollieren. Werden Vorkommen festgestellt, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

Visuelle Störwirkungen auf Fledermäuse

Um Störungen/Irritationen bei Fledermäusen zu vermeiden, müssen direkt oder stark indirekt nach oben strahlende Beleuchtungen vermieden werden. Eine Beleuchtung der sich auf der Vorhabenfläche befindlichen Vegetationsstrukturen muss vermieden werden. Lampen mit kaltweißem Licht (Wellenlängen unter 540 nm bzw. >3000 K) sind zu vermeiden (weiterführende Informationen z.B. in EUROBATS: Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten).

Vogelschutz

Um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden, sind bei großen Glasflächen sowie bei Über-eck-Verglasungen entsprechende wirksame Maßnahmen zu treffen (siehe z.B. Flyer „Vogel-schlag an Glasflächen“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt).

Bodenschutz

Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plan-gebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

Richtfunktrassen / Bauhöhen

Das Plangebiet wird von einer raumbedeutsamen Richtfunktrasse tangiert. Um mögliche In-terferenzen der Richtfunktrassen zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 30 m mit dem Betreiber der Richtfunktrasse abzustimmen. Der Verlauf sowie der Betreiber der Richtfunktrasse (Stand: Juli 2022) sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen. Weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen sind bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

DIN-Normen/Richtlinien

Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öff-nungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

12. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 354 „Frankfurter Weg / Borchener Straße“ besteht aus der Planzeich-nung und den textlichen Festsetzungen. Die städtebauliche Begründung inkl. Umweltbericht sowie Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe 1 ist beigelegt.

13. Gesamtabwägung

Die Inhalte und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes dienen der Umsetzung des vom Rat der Stadt Paderborn beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und den dort verankerten Zielen und Grundsätzen zur Einzelhandelssteuerung sowie des vom Rat beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeptes und der dort empfohlenen stadträumlichen Steu-erung und Differenzierung in die Unterarten der Vergnügungsstätten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bildet darunter einen Baustein, in dem die Zielsetzungen planungsrechtlich umgesetzt werden und damit eine nachvollziehbare Grundlage im Umgang mit den bestehen- den Betrieben und auch für künftige Anfragen zu Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben von Grundstückseigentümern und Projektträgern.

Aus Gründen der Klimaanpassung und des Klimawandels sind zudem Festsetzungen und Hin-weise zum Hochwasser- und Starkregenschutz sowie zur Dachbegrünung aufgenommen wor-den.

Aus den benannten Gründen ist der vorliegende Bebauungsplan aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig anzusehen.

II. Umweltbericht

Der gemäß § 2a BauGB erarbeitete Umweltbericht (Gasse I Schumacher I Partnerschaft – Stand Dezember 2022) ist als separates Dokument Teil dieser städtebaulichen Begründung.

III. Monitoring

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen ist im Sinne des § 4c BauGB nach Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan ein Monitoring zur Überwachung des Vorhabens durchzuführen. Für die vorliegende Planung sind dazu geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der Bauausführung vorzusehen, sofern diese erforderlich sind.

Die Überwachung der Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes (Vermeidungsmaßnahmen) erfolgt im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- bzw. Überwachungsverfahrens.

Aufgestellt:
Paderborn, im Mai 2023

Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Thomas

Jürgenschellert