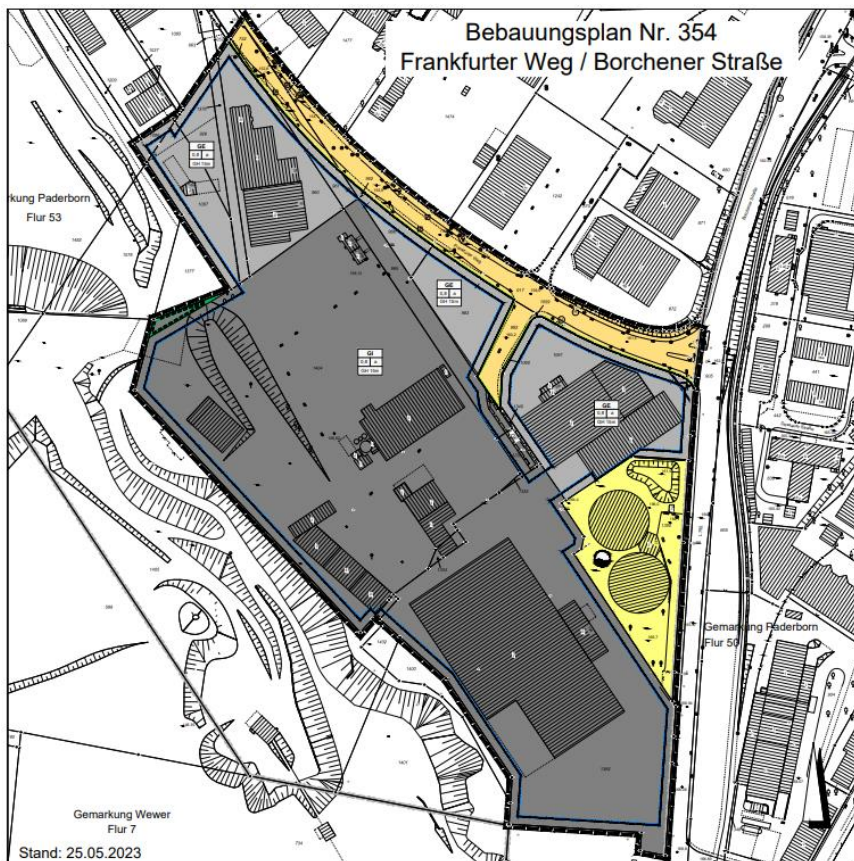


Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 354 „Frankfurter Weg / Borchener Straße“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Juli 2023

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 354 „Frankfurter Weg / Borchener Straße“

Anlass und Ziele

Ein Einzelhandelsunternehmen, welches zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente vertreibt, beabsichtigte eine Ansiedlung im Bereich Frankfurter Weg 70 – 72. Dieses Vorhaben steht dem vom Rat der Stadt Paderborn am 17.12.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 0336/15) beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn (Stand Oktober 2015) entgegen.

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets unterliegt den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Kernstadt“ der Stadt Paderborn (Bekanntmachung 22.05.1982). Dieser setzt ein Industriegebiet (GI) als Nutzungsart fest. Dort sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art, sofern sie nicht großflächig sind, allgemein zulässig.

Gleichwohl stehen der Zulässigkeit die Empfehlungen und Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Paderborn entgegen. Das Konzept dient u.a. dazu, die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Paderborn zu definieren und zu schützen und empfiehlt verschiedene Sonder- und Ergänzungsstandorte im Stadtgebiet. Die Sonderstandorte sind grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen und kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen.

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. Aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen Steuerung besteht keine Kongruenz zu den Entwicklungszielen und Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Durch den Bebauungsplan wird also ein weiterer Baustein zur Umsetzung der dort formulierten Steuerungsgrundsätze gesetzt.

Zur weitergehenden Sicherung der städtebaulichen Ziele unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre als notwendiges und zulässiges Steuerungsinstrument vom Rat der Stadt Paderborn beschlossen (s. SV Nr. 0196/22).

Bestand und Planungskonzeption

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.

Der nördliche Teilbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplangebietes liegt innerhalb des „Sonderstandortes Frankfurter Weg“. Die Empfehlung des Konzeptes für die Sonderstandorte lautet: Positivraum für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Restriktiver Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Differenzierter Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten.

Mit Blick auf die umliegenden Bebauungspläne sowie unter Berücksichtigung einer sinnvollen Einzelhandelsentwicklung im Paderborner Stadtgebiet wurde der Bebauungsplan folgendermaßen angepasst:

Für den nördlichen Teilbereich, der innerhalb des Sonderstandortes Frankfurter Weg liegt, wurden Regelungen getroffen, die den Einzelhandel mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausschließen.

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.

Der südliche, überwiegende Bereich des Plangebietes liegt außerhalb des im Einzelhandelskonzept dargestellten Sonderstandortes Frankfurter Weg und zeichnet sich u. a. durch bestehende industrielle Nutzungen (z. B. Betonwerk, Steinbruch, Stahlhandel) aus. Ziel ist es, das derzeit festgesetzte Industriegebiet für gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen vorzuhalten. Aus diesem Grund soll hier Einzelhandel jeglicher Art zukünftig ausgeschlossen werden. 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.

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. Auch diesbezüglich werden im vorliegenden Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen getroffen.

Ansonsten sind im Rahmen des Bebauungsplanes - bezogen auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise - möglichst flexible, gewerbe- und industriegebietstypische Festsetzungen getroffen, die die Betriebe in ihrer baulichen Ausgestaltung und in ihrem baulichen Bestand nicht wesentlich einschränken. Um dennoch ein weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild zu generieren, wird die Gebäudehöhe auf 15,0 Meter beschränkt, womit ein ausreichender Entwicklungsspielraum für die unterschiedlichen Anforderungen der Betriebe verbleibt. Gleichzeitig werden 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 vermeiden soll.

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

Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn wird ein Großteil des Plangebietes als Industriegebiet dargestellt. Im Nordwesten überlagert das Naturschutzgebiet des Steinbruchs Ilse einen kleinen Teil des Industriegebietes. Im Westen sind sowohl neue Abgrabungsflächen als auch das Naturschutzgebiet im Bereich des Steinbruchs Ilse und im Südosten ein Wasserwerk/Wasserbehälter sowie ein Pumpwerk dargestellt. Weiter befinden sich Hauptversorgungs- oder Hauptwasserleitungen innerhalb des Planbereiches.

Da es sich bei der bestehenden Ausweisung des Industriegebiets um eine Unterkategorie der gewerblichen Baufläche handelt, kann die Planung aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Die planungsrechtliche Festsetzung als Industrie- und Gewerbegebiet lässt sich aus der im Flächennutzungsplan festgelegten Kategorie der gewerblichen Baufläche ableiten.

Verfahren und Ergebnisse der öffentlichen Beteiligung

Zur Sicherung der Planungsziele wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 354 „Frankfurter Weg / Borchener Straße“ vom Rat der Stadt Paderborn in seiner Sitzung am 29.06.2021 (SV Nr. 0278/21) gefasst. Daraufhin wurde das o. g. Baugesuch gem. § 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten ausgesetzt.

• Frühzeitige Beteiligung

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion am 15.06.2022 gefasst (SV Nr. 0195/22). Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 27.06.2022 bis einschließlich 15.07.2022 durchgeführt. Auf die Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung wurde in diesem Rahmen verzichtet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gingen drei Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, die abwägungsrelevant sind bzw. aus denen Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind. Diese beziehen sich auf die Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW sowie der LWL - Archäologie für Westfalen. Die ausführlichen Stellungnahmen und die entsprechenden Beschlussvorschläge sind der Anlage zur Sitzungsvorlage (Abwägungstabelle) zu entnehmen.

• Änderungsinhalte zur Offenlage

Auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen sind zusätzliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Dazu zählt der Hinweis zu den Richtfunktrassen, dessen Verlauf und Betreiberinformationen in der städtebaulichen Begründung ergänzt worden sind. Der Hinweis zur Entdeckung von Bodenfunden wurde aufgrund einer Änderung im Denkmalschutzgesetz lediglich angepasst.

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat ergeben, dass es sich bei dem Plangebiet durchaus um einen bombardierten Bereich handelt, sodass auch hier der Hinweis dahingehend ergänzt worden ist.

Die textlichen Festsetzungen wurden hinsichtlich des Umgangs mit Außenwerbung entlang der Borchener Straße als Landesstraße gem. Straßen- und Wegegesetz NRW ergänzt.

Des Weiteren wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowohl im Gewerbe- als auch im Industriegebiet um den Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen, sofern sie als selbstständige, gewerbliche Anlagen errichtet werden sollen, erweitert. Da es sich bei dem Plangebiet um einen zentral gelegenen, intakten und gut erschlossenen Gewerbe- und Industriestandort handelt, sollen die Flächen auch weiterhin Gewerbe- und Industriebetrieben zur Verfügung stehen und für diese vorrangig vorgehalten werden. Die Errichtung von gewerblichen Freiflächenphotovoltaikanlagen würde dem entgegenstehen und wertvolle Gewerbeflächen einnehmen.

Eine Errichtung von Photovoltaik- oder auch Solarthermiemodulen auf Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden oder auch über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche ist weiterhin zulässig.

Das Plangebiet ist über den Anschluss an die Trennkanalisation im Frankfurter Weg abwasserseitig erschlossen. Kommt es aber zu einer weiteren baulichen Verdichtung und Flächeninanspruchnahme, ist das Niederschlagswasser zukünftig gedrosselt an den Regenwasserkanal anzuschließen. Für behandlungsbedürftiges Regenwasser ist eine Regenwasserbehandlungsanlage vorzusehen. Die Regelungen basieren auf § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB (Festsetzungen nach Landesrecht).

Innerhalb des Plangebiets wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine Fläche 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 betroffenen Flurstücks sichergestellt wird.

Der Umweltbericht und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Stufe 1) liegen vor und kommen jeweils zu dem Ergebnis, dass durch die Planungsziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Konflikte sowie keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter und dessen Wechselwirkungen zu erwarten sind. Um dies einhalten zu können, sind gewisse Vermeidungsmaßnahmen bei den Bauvorhaben zu berücksichtigen. Diese wurden in Form von Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion am 26.01.2023 beschlossen (SV Nr. 0009/23) und fand in der Zeit vom 13.02.2023 bis einschließlich 17.03.2023 statt. In diesem Zeitraum sind 2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, die abwägungsrelevant sind. Durch sie ergeben sich keine festsetzungsrelevanten Änderungen, die eine erneute Offenlage erforderlich machen würde.

Die Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW bzgl. der Verhinderung einer potentiell zusätzlichen Zufahrt an der freien Strecke der Landesstraße (Borchener Straße) und der entsprechenden Darstellung im Bebauungsplan (Bereich ohne Ein- und Ausfahrten - Zufahrtsverbot) wurde nur zur Kenntnis genommen. Eine solche Festsetzung ist nicht notwendig, da diese Sondergenehmigung beim Landesbetrieb Straßenbau NRW eingeholt werden muss, der diese ablehnen wird.

- **Belange der Öffentlichkeit**

Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen eingegangen.

- **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung am 21.06.2023 (SV Nr. 0169/23) über die im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) vorgebrachten Stellungnahmen gemäß der in der Anlage zur Vorlage Nr. 0169/23 enthaltenen Beschlussvorschläge sowie den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 354 „Frankfurter Weg / Borchener Straße“ für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Offenlage) beschlossen und die Satzung zum Bebauungsplan beschlossen.

Fazit

Mit der Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes werden im Wesentlichen sowohl die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet nach den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes planungsrechtlich gesteuert als auch die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen abgesichert und für künftige Entwicklungen in diesem

Nutzungsspektrum vorgehalten. Die umweltrelevanten Belange können durch die Regelungen des Bebauungsplans auf Ebene der Bauleitplanung gewahrt werden.

Aufgestellt:

Paderborn, 21.07.2023
Stadtplanungsamt
i. A.

Thomas