

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 276 „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Oktober 2011

Verfahrensschritt:
Offenlage

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

- 1. Verfahrensstand**
- 2. Planungsanlass**
- 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**
- 4. Übergeordnete Vorgaben**
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Landschaftsplan
 - 4.3 Flächennutzungsplan
- 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
- 6. Planung**
 - 6.1 Städtebauliche Konzeption
 - 6.2 Erschließung
 - 6.3 ÖPNV-Anbindung
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen
 - 7.3 Bauweise
 - 7.4 Baugrenzen / Baulinien
 - 7.5 Verkehrserschließung/Straßenverkehrsflächen
 - 7.6 Fuß- und Radwege
 - 7.7 Baugestalterische Festsetzungen
 - 7.8 Ver- und Entsorgung
 - 7.9 Einzelhandel
 - 7.10 Immissionsschutz
 - 7.11 Werbeanlagen
 - 7.12 Altlasten, Denkmal- und Bodendenkmalpflege
- 8. Umweltbelange**
- 9. Flächenbilanzierung**
- 10. Hinweise / Sonstiges**
- 11. Gesamtabwägung**

II. Umweltbericht

III. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Am 27.11.2008 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt für den Bebauungsplan Nr. 276 „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“ zwischen Cheruskerstraße, Salierstraße, Pfälzer Weg, Detmolder Straße, Arminiusstraße und Robert-Koch-Straße (Flur 11, 14 und 15, Gemarkung Paderborn) den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Im Jahre 2008 wurde nur der Aufstellungsbeschluss gefasst, um der Verwaltung die Möglichkeit einzuräumen, intensive Gespräche mit den Grundstückseigentümern, Investoren und sonstigen Anliegern des Plangebietes über die bauliche Entwicklung sowie sonstige weitere Nutzungsmöglichkeiten entlang der Detmolder Straße zu führen und die Ergebnisse und Aussagen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept abzuwarten.

In seiner Sitzung am 10.12.2009 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt eine Modifizierung der Planabgrenzung sowie den Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 03.05.2010 bis 03.06.2010 statt. Am 31.03.2011 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und den Planentwurf mit einer erneut modifizierten Abgrenzung sowie überarbeiteten Planfestsetzungen für die Offenlage beschlossen.

2. Planungsanlass

Der Rat der Stadt Paderborn hat am 25.06.2009 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zustimmend zur Kenntnis genommen und einen Konzeptbeschluss zu den wesentlichen Zielen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Paderborn gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“ soll auf dieser Basis eine eindeutige und nachvollziehbare Regelung von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden folgende drei Grundsätze zum Einzelhandel mit folgender Zielsetzung formuliert:

- Gewährleistung bzw. Herstellung einer attraktiven und möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Paderborner Stadtgebiet.
- Erhalt und Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt (sowie der Stadtteilzentren) durch Sicherung und Entwicklung der Funktionsvielfalt, Einzelhandelszentralität und Identifikationsmöglichkeiten.
- Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten auf dafür festgesetzte Sondergebiete zur Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Auf dieser Basis sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Paderborner Innenstadt sowie eingeschränkt in den Stadtteilzentren zulässig; Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden zu-

Bebauungsplan Nr. 276 „Detmolder Straße / Robert-Koch-Straße“

künftig vorrangig in der Innenstadt und an dafür vorgesehenen Sonderstandorten angesiedelt. Teilbereiche des Plangebietes sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sonderstandort ausgewiesen. Entsprechend dieser Regelung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Unter Beachtung der vorhandenen Bebauung sowie der Lage im Stadtgebiet sollen mit dem Bebauungsplan auch die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise (offene bzw. geschlossenen Bauweise) eindeutig geregelt werden. Hierbei sind aus städtebaulichen Erwägungen und aus Gründen des Straßenbildes neben der Regelung des Einzelhandels, der Verkehrsflächen insbesondere Regelungen zur Bautiefe, Stellung der Gebäude, Geschossigkeit und der Höhe der baulichen Anlagen sowie verbindliche Aussagen zu Werbeanlagen zu treffen.

Um ein abgestimmtes Siedlungsbild zu erhalten und der Situation im Stadtgefüge gerecht zu werden, sind auch Regelungen zu Werbeanlagen und Warenautomaten notwendig. Im Bebauungsplan werden entsprechende Regelungen zur Größe und Lage der Werbeanlagen am Gebäude sowie für sonstige Werbeanlagen auf den Grundstücken getroffen.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet



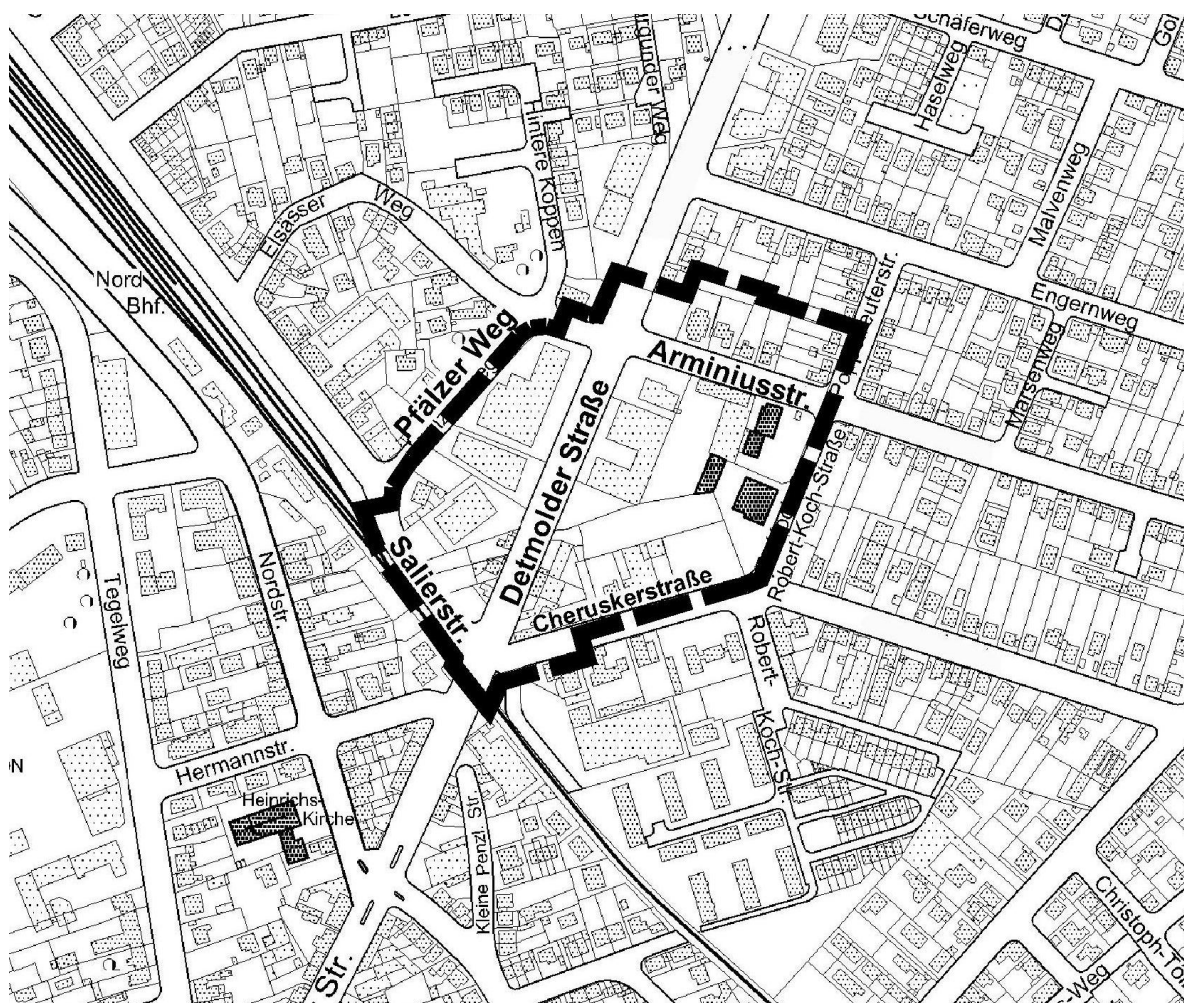
Der ca. 6,3 ha große Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 276 liegt im Siedlungsschwerpunkt der Kernstadt von Paderborn, ca. 400 m nordwestlich der historischen Altstadt von Paderborn. Südwestlich vom Plangebiet verläuft die Eisenbahnlinie Paderborn – Bielefeld,

Bebauungsplan Nr. 276 „Detmolder Straße / Robert-Koch-Straße“

von der auch das Eisenbahnausbesserungswerk an der Hermann-Kirchhoff-Straße sowie die Benteler-Werke im Gewerbegebiet „Talle“ erreicht werden.

Nördlich vom Plangebiet in ca. 500 m Entfernung verläuft ein regionaler Grünzug, in dem sich die Sportanlagen des Rotesportplatzes, ein Regenrückhaltebecken und die Park- und Freizeitanlagen „Niesenteich“ befinden.

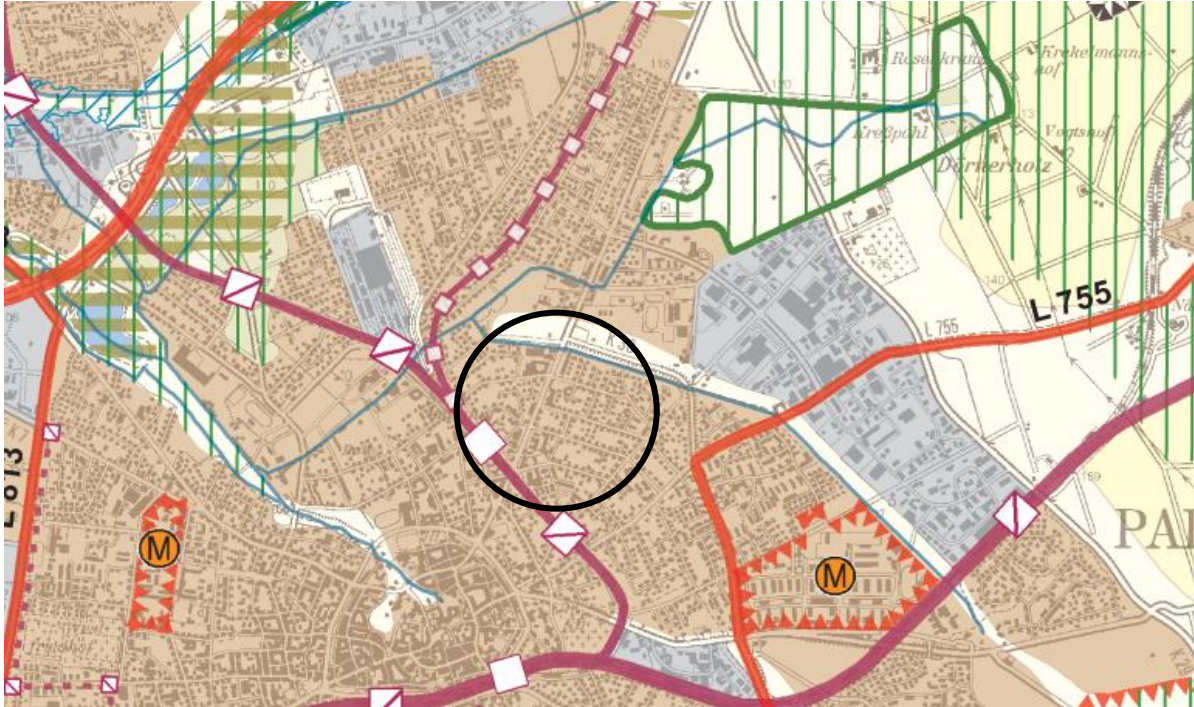
Begrenzt wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 276 „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“ durch die Salierstraße, Pfälzer Weg, Detmolder Straße, Nordgrenze der Flurstücke 593, 1159, 90, 91 und 95 in der Flur 14 der Gemarkung Paderborn, Poppelreuterstraße, Robert-Koch-Straße und Cheruskerstraße.



4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

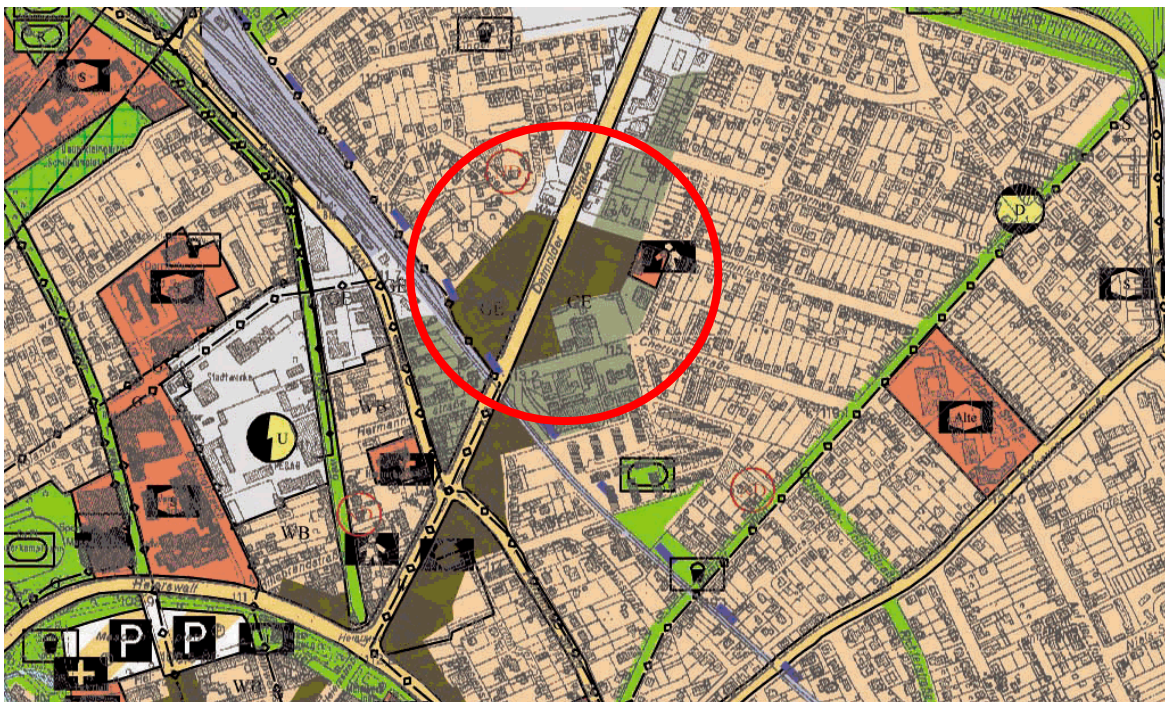
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold -Teilabschnitt Paderborn-Höxter aus dem Jahre 2008 stellt das Plangebiet als allgemeines Siedlungsgebiet (ASB) dar. Südwestlich angrenzend wird die Eisenbahnlinie Paderborn - Bielefeld als Schienenweg für den über-regionalen und regionalen Verkehr dargestellt.



4.2 Landschaftsplan

Da sich der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 276 im besiedelten und bebauten Bereich befindet, trifft der Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe des Kreises Paderborn keine Aussagen zum vorgenannten Plangebiet.

4.3 Flächennutzungsplan



Bebauungsplan Nr. 276 „Detmolder Straße / Robert-Koch-Straße“

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn sind die Bereiche zwischen Eisenbahnlinie und der Arminiusstraße beiderseits der Detmolder Straße als Kerngebiet (MK) dargestellt. Als Mischgebiet (MI) sind Bereiche nördlich der Arminiusstraße und westlich der Robert-Koch-Straße kenntlich gemacht. Das Eckgrundstück Arminiusstraße/Detmolder Straße ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Der Kindergarten im Eckbereich Arminiusstraße/Robert-Koch-Straße ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten und der Bereich an der Poppelreuterstraße als Wohnbaufläche (WA) gekennzeichnet.

Mit den im Bebauungsplan Nr. 276 getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (MK, MI und WA) wird Rücksicht auf die städtebaulichen Erfordernisse, der Lage des Plangebietes im Stadtgefüge und den örtlichen Gegebenheiten genommen. Aus Sicht der Stadtentwicklung sowie aus städtebaulicher Sicht sind die getroffenen Festsetzungen trotz der unbedeutenden Abweichungen von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sinnvoll und folgerichtig und als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Im Rahmen der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 10.12.2009 beschlossenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kann eine Berichtigung der geringfügig abweichenden Darstellungen erfolgen. Beschlossen wurde in der vorgenannten Sitzung vom Ausschuss zur Neuaufstellung auch, anstelle der heutigen parzellenscharfen und kleinteiligen Darstellung wie z. B. von Misch-, Dorf- und Kerngebietsflächen die Darstellung von gemischten Bauflächen (M) vorzusehen. Mit dieser Regelung entfallen oftmals aufwendige und kostenintensive Änderungsverfahren, die der Funktion des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan, der die geplante Bodennutzung in seinen Grundzügen darzustellen hat, städtebaulich nicht gerecht werden. Aus den vorgenannten Aspekten ist die geringfügige und unbedeutende Abweichung von der parzellenscharfen Darstellung unerheblich, aus städtebaulichen Erwägungen gerechtfertigt und als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

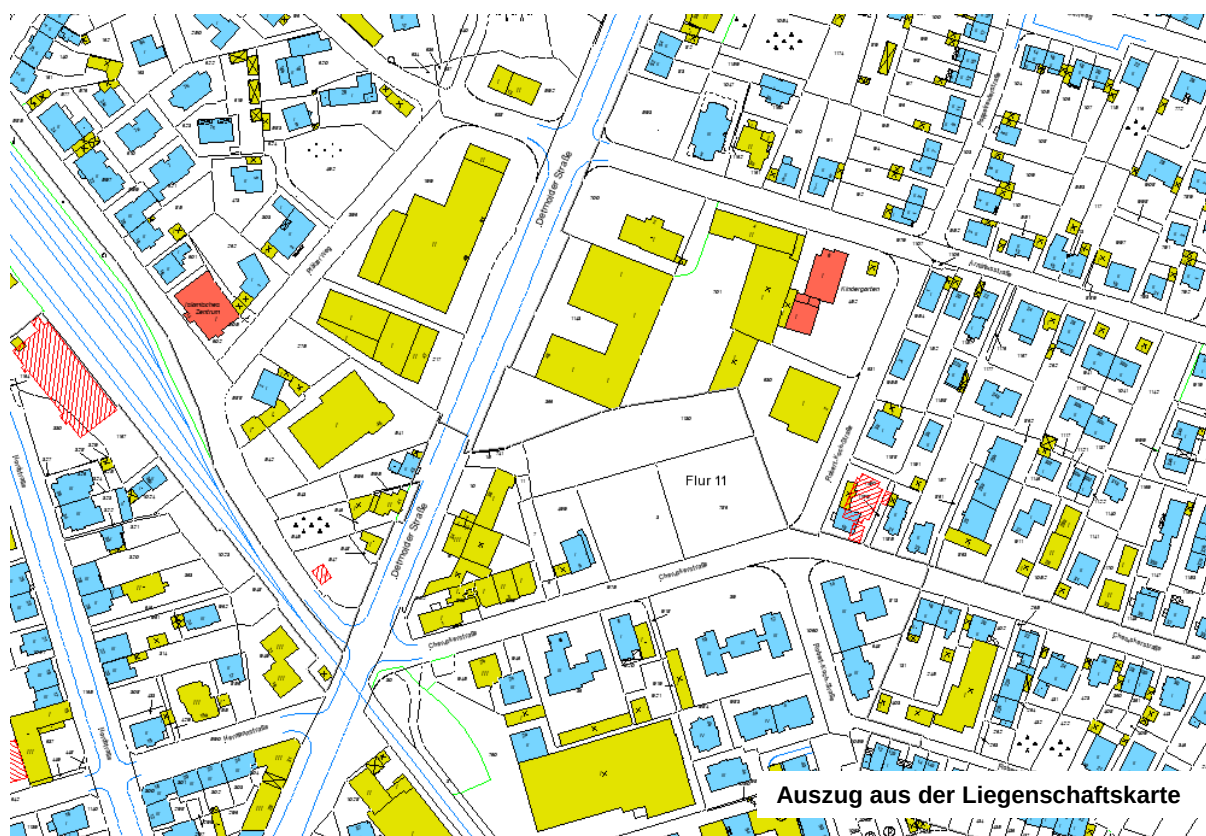
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 276 ist integraler Bestandteil des Siedlungsbereiches beiderseits der Detmolder Straße. Das Plangebiet weist eine äußerst heterogene Bauweise (Größe, Dimensionierung, Dachform, Geschossigkeit) der Gebäude sowie Nutzungsform auf. So wird der Teilbereich nördlich der Arminiusstraße derzeit von zwei- bis dreigeschossigen freistehenden Wohnhäusern sowie einem ehemaligen Freigelände zum Verkauf von Gebrauchtwagen genutzt, während der Bereich zwischen der Detmolder Straße, Arminiusstraße, Robert-Koch-Straße und der Cheruskerstraße von einem Speiserestaurant, Schnellimbiss (Burger King), Kindergarten, Zweirad- und einem Autohandel mit Reparaturwerkstätten, Schuh- und Textilhandel, einem Autoverleih und Wohngebäuden in unterschiedlichen Abmessungen geprägt wird. Der Bereich westlich der Detmolder Straße ist durch eine unterschiedliche Nutzung (teilweise leer stehenden Möbelhandel, Erotikfachmarkt, Textilgeschäft, Schuh- und Autohandel, Elektrobetrieb, Baubedarf wie Beschläge, Schrauben etc. sowie kleinere Wohngebäude), Größe, Geschossigkeit und Dachform sowie Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche geformt.

Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 276 werden bereits durch den Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Paderborn, aus dem Jahre 1963, überplant. Dieser einfache Bebauungsplan setzt zwar Fluchtlinien für die öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrenzen für die Bauflucht neuer Gebäude fest, beinhaltet aber keine weitergehenden Aussagen zur Art und Maß der bau-

lichen Nutzung. Regelungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung sind deshalb dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile - sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu entnehmen.

Weitere Teilbereiche östlich der Detmolder Straße werden derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Paderborn aus dem Jahre 1962 geregelt. Zwar enthält der ebenfalls einfache Bebauungsplan Nr. 1 Aussagen zur Art der baulichen Nutzung - hier Mischgebiet (MI) - sowie zum Maß der baulichen Nutzung - max. dreigeschossige Bauweise -, über eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,0; Regelungen zur Nutzungsdichte, Baugrenzen für bauliche Anlagen sowie Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen setzt der Bebauungsplan Nr. 1 jedoch nicht fest. Auch dieser Bebauungsplan ist in Verbindung mit dem § 34 BauGB bzw. der Baunutzungsverordnung zu sehen und auszulegen, was in der Praxis immer wieder zu unterschiedlichen rechtlichen Auffassungen und Ansichten geführt hat. Im Jahre 1998 wurde für Teilbereiche des jetzigen Bebauungsplanes Nr. 276 bereits der Bebauungsplan Nr. 219 „Detmolder Straße“ aufgestellt. Diese Planung wird aber seit dem Jahre 2000 nicht weiter verfolgt.



6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Wie zuvor bereits beschrieben, weist das Plangebiet insbesondere entlang der Detmolder Straße eine äußerst heterogene (Größe, Dimensionierung, Dachform, Geschossigkeit) Bauweise und Nutzungsform auf, die sich städtebaulich als wenig aussagekräftig bzw. nichtsagend darstellen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 276 soll ein städtebaulicher Entwurf umgesetzt werden, der eindeutig definierte Raumkanten und eine verbesserte Baustruktur entlang der

Detmolder Straße zulässt, um in Verbindung mit sonstigen Nutzungen (Stellplätze, Zufahrten etc.) eine ansprechende gestalterische und architektonische Qualität der Gebäude und des Gebietes zu ermöglichen. So soll sich die Neubebauung in einer max. viergeschossigen geschlossenen Bauweise mit einer Mindestwandhöhe von 9,0 m entlang der Detmolder Straße darstellen. Mit diesen Regelungen wird eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung des Gebietes ermöglicht. Hierzu sind insbesondere Regelungen zur Bautiefe, Stellung der Gebäude, Geschossigkeit und der Höhe der baulichen Anlagen sowie Regelungen zu Werbeanlagen wichtig. Zudem ermöglicht das Plangebiet aufgrund der Lagegunst (Nähe zur Innenstadt) und dem großen Nutzungsspektrum eines Kerngebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen und Verwertungen sowie eine neue qualitätsvolle Bebauung.

Die Detmolder Straße ist eine der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen im Straßennetz der Stadt Paderborn. Sie verbindet vom Stadtzentrum kommend die Bischofs- und Universitätsstadt als Radialstraße mit dem Umland im Norden des Stadtgebietes. Heute weist die Detmolder Straße einen sehr uneinheitlichen und unübersichtlichen Straßenverlauf auf. Teilweise ist die Straße vierstreifig, in anderen Bereichen zweispurig ausgebaut. Teilweise sind die Fahrstreifen überbreit ausgebildet, so dass ein vierstreifiges Aufstellen möglich ist. In unterschiedliche Breiten sowie Materialien stellen sich die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege dar. Insgesamt vermittelt der Straßenraum der Detmolder Straße einen ungeordneten und für die Bedeutung und den Rang der Straße im Stadtgefüge der Stadt Paderborn einen nicht angemessenen Eindruck. Dieses liegt neben der eigentlichen Verkehrsfläche auch an der heutigen äußerst heterogenen Bauweise (Größe, Dimensionierung, Dachform, Geschossigkeit) der Gebäude sowie Nutzungsformen entlang der Detmolder Straße.

In naher Zukunft muss die Verkehrsfläche der Detmolder Straße grundlegend erneuert werden. In diesem Zusammenhang soll der Straßenraum neben dem notwendigen verkehrlichen Ausbau auch optisch und städtebaulich aufgewertet werden. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes Nr. 276 ist neben den Regelungen zur Gestaltung der privaten Baubereiche auch die Festsetzung und Regelung der notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 wird auch die Steuerung und Maßgabe von Einzelhandelsnutzungen auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes verfolgt. Bei den Maßnahmen zur Lenkung von Einzelhandelsnutzungen wird es sich keinesfalls um eine reine Verhinderungs- bzw. Negativplanung handeln. Mit den textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel soll vielmehr eine positive planerische Aussage über die künftige Funktion des Gebietes im städtischen Gesamtkonzept der Stadt getroffen werden und beschränkt sich keineswegs auf die bloße Abwehr jeglicher Veränderung des Gebietes. So sollen auch weiterhin genau definierte Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Bauflächen zulässig sein.

6.2 Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Detmolder Straße. Von der Detmolder Straße zweigen die Salierstraße, der Pfälzer Weg, die Arminiusstraße und die Cheruskerstraße ab, die eine ausreichende Erschließung der angrenzenden Bauflächen sichern. Neben der Erschließungsfunktion für angrenzende Bauflächen nimmt die Robert-Koch-Straße eine Verbindungsfunktion zwischen der Arminiusstraße sowie der Cheruskerstraße wahr.

Der im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 276 befindliche Abschnitt der Detmolder Straße wurde als Bundesstraße 1 in seinem heutigen Ausbauzustand in den frühen 1960er Jahren hergestellt. In den vergangenen Jahrzehnten wurden vereinzelt Unterhaltungsmaßnahmen und gewisse bauliche Modifizierungen bzw. Ergänzungen durchgeführt, die bislang ausreichend waren. Zwischenzeitlich hat sich der bauliche Zustand der Straße jedoch erheblich

verschlechtert, so dass - neben der bereits begonnenen Beseitigung von Winterschäden - in den nächsten Jahren grundlegende Sanierungsarbeiten durchzuführen sind. Dies betrifft neben dem Straßenbau auch den Kanalbau und Versorgungsleitungen in der Detmolder Straße. Derzeit laufen auch Gespräche der Stadt mit der Deutschen Bahn AG bezüglich des Bahnüberganges an der Detmolder Straße. Seitens der Bahn ist beabsichtigt, den Personenzugverkehr zwischen Paderborn und Bielefeld von einem Stundentakt auf einen Halbstundentakt zu verbessern. Diese Maßnahme wird voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf Schrankenschließzeiten sowie auf die Vertaktung von Ampelanlagen an der Detmolder Straße haben

Aus den vorgenannten Gründen hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt im Oktober 2010 und im März 2011 ausführlich über Vorüberlegungen zum Ausbau (Querschnitt und Breite) sowie die zukünftige Gestaltung der Detmolder beraten. Nach intensiver Diskussion wurde beschlossen, eine grundlegende Sanierung der Detmolder Straße nur im Bereich der im städtischen Besitz befindlichen Flächen durchzuführen. Keinesfalls soll eine Erweiterung von Verkehrsflächen in den Bereich privater Grundstücksflächen erfolgen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits darauf hingewiesen, dass sich im weiteren Planverfahren die Festsetzungen und Regelungen zu Verkehrsflächen noch einmal gravierend ändern können. Auf Basis der nunmehr getroffenen Beschlüsse des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt zur Umgestaltung und zum Ausbau der Detmolder Straße bleiben die Cheruskerstraße sowie die Salierstraße nunmehr an die Detmolder Straße angebunden und die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen der Detmolder Straße erfolgt ausschließlich im Bereich der städtischen Liegenschaften. Regelungen zu An- und Abfahrtsverboten sowie die Festlegung von detaillierten Zu- und Abfahrtsbereichen werden nicht mehr getroffen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit der Detmolder Straße kann es aber zukünftig notwendig werden, dass die Grundstücke nur noch in den Fahrtrichtungen rechts rein und rechts raus an die Detmolder Straße angeschlossen werden können (s. Punkt 7.5 der Begründung). Auch kann es unter Umständen zukünftig notwendig werden, bei Nutzungsänderungen oder Neubebauung von Grundstücken vorhandene Grundstückszufahrten zusammenzulegen bzw. bestehende Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten aufzugeben. Entsprechende Regelungen hierzu sollen aber erst im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der dann ausschlaggebenden verkehrlichen Situation als Einzelfallentscheidung getroffen werden.

Mit den nunmehr getroffenen Regelungen muss aufgrund der vorgenannten Aspekte bei Nutzungsänderung, Neubau bzw. gravierenden Umbauten in jedem Einzelfall die ausreichende verkehrliche Erschließung von und zur Detmolder Straße, wie Zu- und Abfahrten, notwendige Abbiegespuren, Aufstellflächen sowie die Auswirkungen auf den fließenden Verkehr der Detmolder Straße, geprüft und bei Bedarf durch ein detailliertes Verkehrsgutachten nachgewiesen werden.

6.3 ÖPNV-Anbindung

Auf der Detmolder Straße verlaufen die Buslinien 450 der BVO sowie die Hauptlinie 3 des PaderSprinters.

Die Hauptlinie 3 (Mönkeloh - Lemgoer Straße) des Busunternehmens PaderSprinter verkehrt während der Taktzeiten in einem 30-Minuten-Verkehr. In einem 20-Minuten-Verkehr befährt die Linie 450 (Paderborn - Horn) der BVO die Detmolder Straße in den Taktzeiten.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 276 befindet sich die Haltestelle Cheruskerstraße, die beide Verkehrsunternehmen nutzen.

Bebauungsplan Nr. 276 „Detmolder Straße / Robert-Koch-Straße“

Damit ist die Erschließung insbesondere durch den öffentlichen Nahverkehr hinreichend gesichert und gewährleistet.



7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Kerngebiet

Als Art der baulichen Nutzung wird beidseitig der Detmolder Straße Kerngebiet (MK¹) in geschlossener max. viergeschossiger Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im Kerngebiet Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Der rückwärtige Teil der westlichen Detmolder Straße zwischen Salierstraße und Pfälzer Weg wird als Kerngebiet mit einer max. zweigeschossigen offenen Bauweise festgelegt. Die zweite Bauzeile auf der Ostseite der Detmolder Straße wird als Kerngebiet (MK²) mit einer max. dreigeschossigen besonderen Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig) geregelt. Im Kerngebiet MK² werden neben den Tankstellen, Parkhäusern und Großgaragen auch Vergnügungsstätten, Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie der Handel und Verkauf von Erotikartikeln ausgeschlossen. Diese Regelung ist erforderlich, um städtebauliche Fehlentwicklungen und negative Auswirkungen für den vorhandenen Kindergarten sowie die angrenzenden Wohnbereiche zu verhindern bzw. auf ein zumutbares Maß zu beschränken. In einer Stellungnahme der katholischen Kirchengemeinde St. Heinrich als Träger des Kindergartens wird eine diesbezügliche Regelung ausdrücklich gefordert.

Der Ausschluss der Vergnügungsstätten, der Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie dem Handel und Verkauf von Erotikartikeln ist der besonderen städtebaulichen Situation, dem direkten Nebeneinander der vorhandenen Kindergartennutzung sowie der Kerngebietsnutzung, geschuldet. Neben der Verhinderung von bodenrechtlichen Spannungen und der Sicherung eines vielfältigen Angebotes von Geschäfts-, Handels-, Wohn- und Dienstleistungsnutzungen sollen mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter sowie dem Handel und Verkauf von Erotikartikeln auch negative milieubedingte Auswirkungen, die unvereinbar mit der Nutzung eines Kindergartens und des angrenzenden Wohnbereiches sind, verhindert werden. Ein natürlicher Aufenthaltsort von Kleinkindern und Jugendlichen ist neben der eigenen Wohnung und des Wohnumfeldes der Kindergarten. Kleinkinder und Jugendliche dieser Einrichtung mit dem Milieu der vorgenannten Nutzungen zu konfrontieren, kann negative und schädliche Auswirkungen auf ihre Entwicklung haben. In der Abwägung der unterschiedlichen Interessen werden aus städtebaulichen Erwägungen deshalb die Belange und Interessen der Kindergartennutzung höher gewichtet als die uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit der Baugrundstücke im Kerngebiet (MK²). Zumal im angrenzenden Kerngebiet (MK¹) diese Nutzungen uneingeschränkt zulässig sind.

Die problematische verkehrliche Erschließung (s. Punkt 7.5 der Begründung), die städtebauliche Situation und die Lage am Kindergarten lassen es auch notwendig erscheinen, Tankstellen, Parkhäuser und Großgaragen in diesem Bereich des Plangebietes auszuschließen. Die Verkehrsuntersuchungen im Rahmen der Umgestaltung der Detmolder Straße sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes verdeutlichen, dass das von diesen Nutzungen ausgehende hohe Verkehrsaufkommen vom vorhandenen Straßennetz nicht problemlos und ohne erhebliche Einschränkungen sowohl für die großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen als auch für die sonstigen zulässigen Nutzungen im Plangebiet aufgenommen werden kann. Aus den vorgenannten Gründen ist ein Ausschluss dieser Nutzungen städtebaulich angezeigt.

Die Flächen des Kerngebietes eignen sich aufgrund der Lage im Stadtgebiet, der Lage an einer der wichtigsten Radialstraßen der Stadt Paderborn, der Grundstückssituation und der sonstigen städtebaulichen Ziele und Überlegungen der Stadt Paderborn hervorragend für die Ansiedlung der im Plan definierten zulässigen Nutzungen. Auch bieten die größeren Freiflächen an der Detmolder Straße kurzfristig erhebliche Potentiale zur Verwirklichung der Nutzungen. Durch das Zusammenlegen von weiteren Grundstücken sowie der Beseitigung abgängiger Bebauung können weitere Bereiche für eine Verwirklichung der Planungsziele bereitgestellt werden.

Aufgrund der generellen Ziele der Stadt Paderborn, das Wohnen im Stadtbereich der Kernstadt von Paderborn zu fördern und der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur historisch gewachsenen Innenstadt wird gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 im Bebauungsplan geregelt, dass im Kerngebiet auch Wohnungen zulässig sind. Mit dieser Regelung wird auch Rücksicht auf die bereits seit vielen Jahrzehnten gewachsene Durchmischung entlang der Detmolder Straße mit gewerblichen Nutzungen, Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie der Wohnnutzung genommen. Für den Baubereich direkt an der Detmolder Straße (MK¹) wird geregelt, dass Wohnungen ab dem zweiten Obergeschoss zulässig sind. Ausnahmsweise sollen auch Wohnungen ab erstem Obergeschoss zugelassen werden. Aufgrund der Lage am angrenzenden geplanten Mischgebiet und dem anschließenden östlich der Robert-Koch-Straße liegenden Wohngebiet wird für den Bereich des eingeschränkten Kerngebietes (MK²) das Wohnen bereits ab dem ersten Obergeschoss allgemein zugelassen. Diese Regelung nimmt wie zuvor bereits geschildert Rücksicht auf die städtebauliche Lage im Stadtgebiet, auf die vorhandene Nutzungsvielfalt im Plangebiet und entspricht den städtebaulichen Entwick-

lungszielen der Stadt Paderborn, die auch im Stadtentwicklungsbericht der Stadt Paderborn dargelegt und verdeutlicht werden.

Mischgebiet

Für die Bauzone entlang der Robert-Koch-Straße und für Flächen an der Arminiusstraße wird eine max. zweigeschossige offene Bauweise als Mischgebiet (MI) und für den Eckbereich Robert-Koch-Straße/Cheruserstraße eine max. dreigeschossige Bebauung ebenfalls als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Festsetzungen als Mischgebiet bilden zwischen der Kerngebietsfestsetzung an der Detmolder Straße und dem angrenzenden fast ausschließlich mit Wohngebäuden bebauten Wohnbereich einen städtebaulich sinnvollen und zweckmäßigen Übergang. Hier können sich neben dem Wohnen auch Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ansiedeln. Ausgeschlossen werden in den Mischgebieten des Bebauungsplanes Nr. 276 Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten. Diese Nutzungen fügen sich aufgrund der Lage der das Mischgebiet umgebenden Wohnbebauung, der von der Detmolder Straße aus gesehenen rückwärtigen Lage sowie der Erschließung nicht in die städtebauliche Ordnung und das gesamtstädtische Gefüge ein und werden deshalb in diesen Bereichen ausgeschlossen. Auch die angrenzende Kindergartennutzung spricht, wie bereits zum Ausschluss von Nutzungen im Kerngebiet erläutert, für einen Ausschluss auch im Mischgebiet. Für eine Verwirklichung dieser Nutzungen stehen im Nahbereich sowie im weiteren Bereich der Detmolder Straße ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung. Eingeschränkt werden in den Mischgebietsflächen auch die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe (s. Punkt 7.9 der Begründung).

Fläche für Gemeinbedarf / allgemeines Wohngebiet

Der vorhandene Kindergarten im Bereich Robert-Koch-Straße/Arminiusstraße wird als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten geregelt. Für die Baubereiche Arminiusstraße 5 bis 9 und Poppelreuterstraße 1 bis 7 wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Bereits im Vorgängerentwurf des jetzigen Bebauungsplanes, dem Bebauungsplan Nr. 219 „Detmolder Straße“ aus dem Jahre 2000, war der rückwärtige Bereich der vorgenannten Grundstücke als nicht überbaubare Grundstücksfläche geplant. Diese Regelung wird wieder übernommen und der Bereich ab Arminiusstraße Nr. 5 bis zur Poppelreuterstraße Nr. 7 mit einer nur straßenseitigen Bebauung in maximal zweigeschossiger offener Bauweise vorgesehen. Die westlich vorgelagerten Grundstücke Arminiusstraße 3, 3a und 3b werden als Mischgebiet (MI) sowie einer offenen Bauweise geregelt. Bei dem Grundstück Arminiusstraße 3b handelt es sich bereits um eine Hinterlandbebauung, so dass in diesem Bereich die Baugrenzen großzügiger gefasst werden, um die vorhandene Bebauung planungsrechtlich eindeutig und dauerhaft abzusichern. Dies entspricht den bisherigen planungsrechtlichen Überlegungen aus dem Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 219 sowie der Auslegung nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Einzelhandelsnutzungen werden auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes genau definiert. Detaillierte Regelungen hierzu werden unter Punkt 7.9 der Begründung erläutert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / maximale Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche wird das Maß der baulichen Nutzung, also die Größenordnung der Gebäude sowie der Überbauungsgrad der Flächen, auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen.

So wird die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, für den Bereich des Kerngebietes entsprechend der zulässigen Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 1,0 bzw. für den Bereich entlang der Salierstraße und des Pfälzer Weges mit 0,8 bestimmt. Demnach dürfen im Wesentlichen 100 % bzw. 80 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. Die maximal zulässige Gebäudekubatur wird über die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl, abgekürzt GFZ, bestimmt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Für den Bereich direkt entlang der Detmolder Straße wird eine max. viergeschossige Bauweise mit einer GRZ von 1,0 und GFZ von 3,0 geregelt. Der zurück liegende Bereich westlich der Detmolder Straße wird in max. zweigeschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Mit einer max. dreigeschossigen Bauweise sowie einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 ist der zurück liegende Kerngebietsbereich östlich der Detmolder Straße vorgesehen. Die Mischgebietsbereiche werden in max. zwei- bzw. max. dreigeschossiger Bauweise und in einem Bereich mit zwingender Dreigeschossigkeit mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,0 bzw. 1,2 bestimmt.

Mit einer max. zweigeschossigen Bauweise und einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,8 wird der Bereich des allgemeinen Wohngebietes geregelt.

Durch die Ausnutzung der Obergrenzen der GRZ und der GFZ sowie der Wandhöhe sind vielfältige Gebäudevariationsmöglichkeiten zur Umsetzung individueller Nutzungsbedürfnisse möglich. Die vorgenannten Regelungen sind auch erforderlich, um Rücksicht auf die exponierte Lage des Plangebietes im Stadtgefüge zu nehmen und sichern somit einen harmonischen Gesamteindruck des Stadtbildes.

Der Entwurf sieht beiderseits der Detmolder Straße eine max. viergeschossige geschlossene Bauweise vor. Darüber hinaus wird für die Neubebauung entlang der Detmolder Straße eine Mindesthöhe der Gebäude geregelt. Diese wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung Detmolder Straße 25 bis 31 (Wandhöhe 11,60 m, Firsthöhe ca. 16,50 m) für die max. viergeschossige Bauweise mit einer Mindestwandhöhe von 9,00 m und im Bereich der Torsituation von mindestens 12,0 m festgesetzt.

Als Dachform wird für den überwiegenden Planbereich Flachdach (FD) bzw. geneigte Dachfläche mit max. 30° geregelt werden. Die gewählte Dachneigung erlaubt eine uneingeschränkte und optimale solare Nutzung der Dachflächen. Auch auf den Flachdächern ist die Errichtung von Sonnenkollektoren zulässig.

7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein angestrebtes Ziel der Stadt Paderborn ist die Fortentwicklung des Eingangsbereiches der Detmolder Straße in einer der Lage im Stadtgebiet angemessenen architektonischen Weise. Durch eine entsprechende Neubebauung soll „mehr städtebauliche Geschlossenheit und Einheitlichkeit“ erlangt und damit die Einfahrtssituation in das Stadtgebiet verbessert werden. Aus diesen städtebaulichen Gründen wird für die Bauzeilen entlang der Detmolder Straße zwischen Pfälzer Weg/Arminiusstraße und der Salierstraße/Cheruskerstraße neben der entsprechenden Geschossigkeit und Wandhöhe auch eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bauform, die ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden kann und somit größere zusammenhängende Gebäudekomplexe erlaubt. Mit der geschlossenen Bauweise werden auch die erforderlichen durchgehenden Raumkanten entlang der Detmolder Straße erreicht, die den städtebaulichen Erfordernissen zur Verbesserung der Situation im Stadtbild entsprechen.

Mit der geschlossenen Bauweise wird auch eine Abschirmung (Lärm) der rückwärtigen Bereiche ermöglicht.

Sonstige Bereiche des Plangebietes sind in der offenen Bauweise bzw. besonderen Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäude über 50 m zulässig) mit seitlichem Grenzabstand zu bebauen.

Mit den vorgenannten Regelungen wird Rücksicht auf die vorhandene Bebauung sowie städtebauliche Erfordernisse genommen.

7.4 Baugrenzen / Baulinien (§ 23 BauNVO)

Durch Baugrenzen und Baulinien werden der überbaubare sowie der nicht überbaubare Bereich der Grundstücke eindeutig bestimmt. Im Bereich der Detmolder Straße wird eine Baulinie festgesetzt, auf der im Gegensatz zur Baugrenze zwingend gebaut werden muss. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Diese Regelung ist notwendig, um den Straßenraum sowie die Raumkanten der Detmolder Straße als eine der wichtigsten Einfahrtstraßen der Universitäts- und Bischofsstadt eindeutig neu zu definieren und zu fassen. Die nunmehr im Bebauungsplan Nr. 276 geregelten Baulinien entlang der Detmolder Straße nehmen auch die bereits im einfachen Bebauungsplan Nr. 7 aus dem Jahre 1963 geregelten Baufluchten wieder auf und stellen somit für die betroffenen Grundstücke keine neue bzw. beeinträchtigende Situation dar. In Verbindung mit der angedachten Umgestaltung des Straßenraumes sowie der vorgesehenen Mindesthöhe der Gebäude wird sich ein abgestimmtes, qualitätsvolles und städtebaulich wünschenswertes Straßenbild ergeben.

7.5 Verkehrserschließung / Straßenverkehrsflächen

Ein zentrales Ziel der Stadt Paderborn ist die mittelfristige Umgestaltung und Aufwertung der Detmolder Straße. Die Detmolder Straße ist eine der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen im Straßennetz der Stadt Paderborn. Sie verbindet vom Stadtzentrum kommend die Bischofs- und Universitätsstadt als Radialstraße mit dem Umland im Norden des Stadtgebietes.

Um dieses Ziel zu verwirklichen wurden zur Aufstellung des Rahmenplanes Stadtheide Lösungsansätze für die Verkehrsflächen der Detmolder Straße aufgezeigt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 276 wurden die Verkehrsflächen der Detmolder Straße auf Basis des vorgenannten Rahmenplanes geregelt. Vorgesehen waren vier Fahrspuren (je Fahrspur 3,25 m), ein mittig gelegener Mehrzweckstreifen (3,25 m), der in Teilabschnitten begrünt und ansonsten zum separaten Linksabbiegen diente, beidseitige Grünstreifen mit Baumpflanzungen sowie Rad- und Gehwege. Der Mehrzweck-Mittelstreifen dient in diesem Bereich insbesondere zur Aufnahme der den homogenen Verkehrsfluss störenden Grundstückszufahrten. Die vorgenannte Aufteilung der Verkehrsfläche mit den entsprechenden Abmessungen sollte langfristig die verkehrlichen Erfordernisse und den störungsfreien Verkehrsfluss sichern. Im Rahmenplan Stadtheide wird für den Planbereich der Detmolder Straße zwischen dem Pfälzer Weg/Arminiusstraße und der Salierstraße/Cheruskerstraße vorgeschlagen, lediglich jeweils eine Grundstückszufahrt zuzulassen. Entsprechend wurde im Planentwurf zur frühzeitigen Beteiligung durch An- und Abfahrtsverbote geregelt, dass für jede Straßenseite nur eine direkte Zu- und Abfahrt zur Detmolder Straße zulässig war, deren exakte Lage im Plan eindeutig geregelt wurde. Durch die parallele Bepflanzung der Seiten- und Mittelstreifen erhielt der Straßenraum insgesamt eine Gliederung in der Längsrichtung, die den motorisierten Verkehrsteilnehmern eine bessere Einschätzung der angemessenen Geschwindigkeit gestattet.

Im Einmündungsbereich der Arminiusstraße in die Detmolder Straße war die Errichtung einer zusätzlichen Linksabbiegespur eingeplant, deren Fläche im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wurde. Mit den vorgesehenen Maßnahmen sollten Mängel der Leistungsfähigkeit beseitigt, einem Sicherheitsdefizit vorgebeugt sowie der gestalterische Mangel an den Verkehrsflächen beseitigt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben sich Anlieger der Detmolder Straße vehement gegen eine Erweiterung der Straßenverkehrsflächen und der Regelung und Festlegung von Zu- und Abfahrtsbereichen ausgesprochen. Die Grundstückseigentümer wiesen darauf hin, dass keine Bereitschaft bestehe private Grundstücksflächen für die Erweiterung der Detmolder Straße zur Verfügung zu stellen und ein uneingeschränktes An- und Abfahren zur Detmolder Straße beibehalten werden müsse.

Nach Untersuchung verschiedener Alternativen zur Regelung des Verkehrs auf der Detmolder Straße und intensiven Diskussionen in den politischen Gremien hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt in seiner Sitzung am 31.03.2011 beschlossen, die Anregungen der Grundstückseigentümer weitestgehend zu berücksichtigen. Ein verkehrlicher Ausbau sowie die städtebaulich notwendige Umgestaltung der Detmolder Straße haben aufgrund der politischen Beschlusslage nunmehr innerhalb der jetzigen Verkehrsflächen zu erfolgen. Auch wurde im Ausschuss beschlossen, keine Regelungen zu An- und Abfahrtsverboten sowie der Festsetzung genau definierter Bereiche zum Zu- und Abfahren entlang der Detmolder Straße im Entwurf zur Offenlage zu treffen.

Zwischen der Bahnquerung der Detmolder Straße und dem Knotenpunkt Detmolder Straße/Arminiusstraße/Pfälzer Weg verfügt die Detmolder Straße derzeit über zwei überbreite Richtungsfahrbahnen, die jeweils zweispurig befahren werden, und über beidseitige Geh- und Radwege. Da die Verkehrsbelastung auf der Detmolder Straße weiterhin pro Richtung eine zweispurige Führung des Kraftfahrzeugverkehrs erfordert, muss auch der künftige Ausbau der Detmolder Straße eine vierspurige Verkehrsführung ermöglichen.

Aufgrund der politischen Beschlusslage ist bei einer künftigen Umgestaltung der Detmolder Straße daher der heutige Querschnitt so zu optimieren, dass die beidseitigen Rad- und Gehwege erhalten bleiben und die überbreiten Richtungsfahrbahnen eine vierspurige Verkehrsführung ermöglichen. Die vorgenannte vierspurige Verkehrsführung lässt aber innerhalb der heutigen Verkehrsflächen keine separaten Linksabbiegespuren für Grundstückszufahrten mehr zu.

Ab dem Knotenpunkt Detmolder Straße/Arminiusstraße/Pfälzer Weg geht die vom Inneren Ring kommende Vierspurigkeit in Richtung Norden in eine zweispurige Verkehrsführung über. Um an dem Knotenpunkt Detmolder Straße/Arminiusstraße/Pfälzer Weg für die Detmolder Straße eine ausreichende Leistungsfähigkeit zu erhalten, sind an diesem Knotenpunkt für die Detmolder Straße ausreichende Grünzeiten zu schalten. Besonders wichtig ist diese Maßnahme, da sich durch die künftige Einführung des 30-Minuten-Taktes auf der Sennebahn die Schrankenanlage an der Detmolder Straße häufiger und länger schließt, wodurch der Kfz-Verkehr verstärkt im Pulk abzuwickeln ist.

Um den Bahnübergang der Sennebahn von rückstauenden Fahrzeugen freizuhalten, ist im Zuge der Detmolder Straße für einen zügigen Ablauf der Kfz-Ströme zu sorgen. Dieses bedeutet, dass durch verkehrslenkende und verkehrsregelnde Maßnahmen regelmäßig eine durchgehende Fahrspur von abbiegenden Fahrzeugen frei zu halten ist. Daher können wie zuvor bereits beschrieben auf der Detmolder Straße bei Verzicht auf Abbiegespuren nicht gleichzeitig nach links und nach rechts abbiegende Fahrzeuge zugelassen werden. Im Abschnitt zwischen den Knotenpunkten Penzlinger Straße/Detmolder Straße/Nordstraße und Arminiusstraße/Detmolder Straße/Pfälzer Weg kann es aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit der Detmolder Straße wie zuvor beschrieben zukünftig notwendig werden, dass die Grundstücke nur noch in den Fahrtrichtungen rechts rein und rechts raus an die Detmolder Straße angeschlossen werden. Regelungen hierzu werden nach eingehender Abstimmung der zuständigen Fachdienststellen auf Grundlage von Verkehrsanord-

nungen durch das Ordnungsamt und der Polizei festgelegt und vorgenommen. Auch kann es unter Umständen zukünftig notwendig werden, bei Nutzungsänderungen oder Neubebauung von Grundstücken vorhandene Grundstückszufahrten zusammenzulegen bzw. bestehende Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten aufzugeben. Entsprechende Regelungen hierzu können aber erst im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der dann ausschlaggebenden verkehrlichen Situation als Einzelfallentscheidung getroffen werden.

Bei einer Neuanlage oder einer Änderung privater Zu- und Abfahrten ist zukünftig neben dem Leistungsfähigkeits- und Verkehrssicherheitsnachweis auch ein Nachweis über den ungestörten Verkehrsfluss auf der Detmolder Straße zu erbringen. Werden von künftigen Investoren eine höhere Leistungsfähigkeit oder eine größere Freizügigkeit an den Grundstückszu- und -ausfahrten gewünscht, so sind hierzu im Einzelfall und zu Lasten der Investoren im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung neue Lösungsmöglichkeiten zu untersuchen. Nicht ausgeschlossen werden kann, dass neu aufgezeigte Lösungsansätze (zusätzliche Abbiegespuren und Abbiegefunktionen etc.) eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen.

7.6 Fuß- und Radwege

Die vorhandenen Straßen im Plangebiet sind ausreichend mit Geh- und Radwegen ausgestattet. Im Rahmen der Neugestaltung der Detmolder Straße werden die Geh- und Radwegbreiten an die zur Verfügung stehenden Breiten der Straßenverkehrsfläche angepasst. Besonders durch eine Umgestaltung des Bahnüberganges können sich Änderungen an der heutigen Führung der Rad- und Gehwege ergeben.

7.7 Baugestalterische Festsetzungen

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, ein Baugebiet mit hohen gestalterischen Qualitäten zu erlangen. Um die vorgenannte hohe architektonische und gestalterische Qualität sowie Ausgestaltung des Plangebietes zu erhalten und weiter zu fördern, werden Ausführungen und Regelungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude und Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

So wird für Teile des Plangebietes als Dachform zum einen Flachdach und alternativ eine geneigte Dachfläche mit max. 30° Neigung geregelt. Um den Straßenraum städtebaulich und räumlich zu fassen werden für die Bebauung entlang der Detmolder Straße Mindestwandhöhen von 9,0 m bzw. 12,0 m geregelt. Diese Festsetzungen werden im Interesse einer guten Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes getroffen.

7.8 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen wie Frischwasser-, Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle sind in den Erschließungsstraßen des Plangebietes vorhanden. Im Trennsystem erfolgt die vorhandene Entwässerung des Plangebietes. Zur Ver- und Entsorgung der neuen Bauflächen können die bestehenden Leitungsnetze problemlos erweitert werden, die Wasserleitungssysteme sind auch für die Bereitstellung evtl. erforderlicher Löschwassermengen für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert.

Da sämtliche Entwässerungsleitungen vorhanden sind, wird gemäß Landeswassergesetz geregelt, dass das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten ist. Technische Versickerungsanlagen werden ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes.

7.9 Einzelhandel

Allgemeine Planungsziele

Die Stadt Paderborn bemüht sich seit langem, die Funktionen und Funktionalität der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu erhalten und zu fördern. Hierzu gehört neben einer Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion auch ein gewisser Aufenthaltswert, der neben der Baustruktur mit ihren Gebäuden und Plätzen einerseits stark durch den Einzelhandel geprägt wird und andererseits sich auch durch das Wahrnehmen der zentralen Versorgungsbereiche durch die Öffentlichkeit an sich kennzeichnet. So ist u.a. die Innenstadt von Paderborn Ausdruck und Abbild des Lebens in der Stadt und bildet das Zentrum der Gesamtstadt, ist ein Ort der Vielfalt und vereint viele unterschiedliche Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen, Bedürfnissen und Herkünften. Die spezifischen Innenstadtmerkmale gilt es zur Stärkung der Identität der Stadt zu erkennen, zu pflegen und weiter zu entwickeln. Daneben sind auch die Belange des Einzelhandels mit weiteren Ansprüchen der Stadt, insbesondere denen der Stadtteilbewohner, in Einklang zu bringen.

Planerisches Ziel der Stadt Paderborn ist die Sicherung und Stärkung der unterschiedlichen Versorgungsfunktionen für die Stadt sowie der gesamten Region. Ein beachtenswertes Ziel muss es weiterhin sein, dass sich die Funktionen der verschiedenen Stadtbereiche nicht vermischen und dadurch gegenseitig schwächen. Durch eine Steuerung der zukünftig zulässigen Arten von Nutzungen bzw. Betrieben soll dem Ziel einer starken und intakten Versorgung entsprochen werden, wobei es sich bei möglichen Einschränkungen nur um die Arten von Anlagen und Nutzungen handelt, die auch tatsächlich als Einschränkung und Fehlentwicklung für Paderborn bzw. der jeweiligen Versorgungsbereiche zu werten sind.

Das Planungsziel, die Funktionen des Paderborner Innenstadtbereiches sowie der anderen Versorgungsbereiche in Paderborn zu erhalten sowie Einzelhandelsfunktionen dort zu stärken, ist gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine legitime städtebauliche Zielsetzung für die verbindliche Bauleitplanung. Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht deshalb den Gemeinden die Steuerung, Lenkung und Regelung des Einzelhandels. Im § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB wird aufgeführt, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Im Absatz 8 des vorgenannten Paragraphen werden die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung aufgeführt. Dabei dient der Schutz der mittelständischen Wirtschaft nicht als Mittel dafür, bestimmte Wettbewerbsverhältnisse zu stabilisieren. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder sogar vernichtet wird, die eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten. Mit der „verbrauchernahen“ Versorgung sind Fragen der flächenmäßigen Zuordnung von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen an bestimmten Standorten sowie der räumlichen ausgewogenen Verteilung des Waren- und Dienstleistungsangebotes angesprochen.

Die Zielsetzung einer Stärkung der Attraktivität der Innenstadt und der sonstigen Versorgungszentren entspricht auch den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, wonach neben der Erhaltung auch die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist. Mit den positiv zu fördernden städtebaulichen Kriterien „Attraktivität“, „Lebensqualität“ und „gesellschaftliches Leben“ sind darüber hinaus auch die in Abs. 6 Nr. 3 angeführten sozialen und im weitesten Sinne auch kulturellen Belange der Bevölkerung erfasst.

Zudem wird im § 1 Abs. 8 Nr. 11 BauGB klar definiert, dass die Ergebnisse eines von der Gemeinde gewollten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (wie z. B. Einzelhandels- und Zentrenkonzept) oder einer sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen sind.

Zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, kann auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bebauungsplan geregelt werden, dass nur bestimmte Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig wären, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Am 25.06.2009 hat der Rat der Stadt Paderborn das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das Stadtgebiet der Stadt Paderborn (erarbeitet vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung, April 2009) zustimmend zur Kenntnis genommen und einen Konzeptbeschluss zu den wesentlichen Zielen bzw. Inhalten der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Paderborn gefasst. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 trifft Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Paderborn.

Bei allen Neuaufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen im Stadtgebiet von Paderborn sind nunmehr die Ziele aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept umzusetzen und zu berücksichtigen.

Auf Grundlage des Konzeptes ist die Stadt Paderborn bestrebt

- die oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Funktion der Innenstadt und im Besonderen des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches sowie auch der übrigen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu erhalten und zu stärken,
- die Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken sowie
- Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Um diese Ziele zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, ist der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnimmt (bzw. einnehmen soll), von herausragender Bedeutung. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich aktuell ein erheblicher Anteil mit typischerweise zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten befindet.

Angesichts der städtebaulichen Zielsetzungen einerseits und der bestehenden räumlichen Verteilung des Verkaufsflächenangebotes andererseits ist zukünftig eine Steuerung zentren- und nahversorgungsrelevanter Hauptsortimente (bzw. Anbieter, die diese Sortimente anbieten wollen) in der Stadt zwingend geboten.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind hierzu Grundsätze sowie die Paderborner Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente, der zentrenrelevanten Sortimente und der nicht-zentrenrelevanten Sortimente aufgeführt. Auf den Konzeptbeschluss des Rates zu den wesentlichen Zielen und Regelungen (Vorlage-Nr. 0097/09) wird verwiesen.

Um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Paderborner Stadtgebiet mit ihren jeweiligen funktionalen Zuordnungen zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Paderborn attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es wie zuvor bereits beschrieben sinnvoll und zielführend die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahver-

sorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen demnach zukünftig grundsätzlich nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Paderborns zulässig sein, um diese zentralen Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Zusätzlich zu diesen positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsräumen können einzelne (kleinere) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unter im Konzeptbeschluss definierten Rahmenbedingungen ergänzend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden. Die einzelnen Grundsätze hierzu sind im vorgenannten Konzeptbeschluss vom 25.06.09 erläutert.

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 276 liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Paderborn. Neben den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereichen sind in dem Konzept auch Sonderstandorte für den Einzelhandel festgelegt worden. Der überwiegende Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 276 gehört zu dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten Sonderstandort Detmolder Straße.

Nach den Zielaussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dienen Sonderstandorte als Ergänzungs- und Vorrangstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Dabei sind die Konzentrationstendenzen zu zusammenhängenden Einzelhandelsstandorten nach Möglichkeit zu fördern, um die Standorte so strukturell aufzuwerten und zu attraktivieren. Ein Ausbau des zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebotes an diesen Standorten ist im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zu den zentralen Versorgungsbereichen restriktiv zu behandeln bzw. auszuschließen.

Die Sonderstandorte sind als Vorrangstandort für die Ansiedlung nicht zentrenprägender Einzelhandelsortimente in funktionaler Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich bzw. weiterer zentraler Versorgungsbereiche zu betrachten. Nach den Aussagen des Konzeptes sollen die vorhandenen Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in den Sonderstandorten dabei Bestandsschutz genießen, ebenso wie die genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung oder Erweiterung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (über den genehmigten Bestand hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.

An den Sonderstandorten sind im Regelfall Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auszuschließen. Erweiterungen sind nur bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Auf die Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird ergänzend verwiesen.

Regelungen im Bebauungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 wird wie zuvor geschildert die Steuerung und Regelung von Einzelhandelsnutzungen auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes verfolgt. Bei den Maßnahmen zur Lenkung von Einzelhandelsnutzungen handelt es sich keinesfalls um eine Verhinderungs- bzw. Negativplanung. Mit den textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel wird vielmehr eine positive planerische Aussage über die künftige Funktion des Gebietes im städtischen Gesamtkonzept der Stadt getroffen. Die Planung beschränkt sich keineswegs auf die bloße Abwehr jeglicher Veränderung des Gebietes. So sollen auch weiterhin genau definierte Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Bauflächen zulässig sein.

Regelungen zum Kerngebiet

Die im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebietsflächen befinden sich sämtlich innerhalb des Sonderstandortes „Detmolder Straße“. Aufgrund der Potentiale im Plangebiet und dem

verstärkten Expansionsdruck verschiedener Einzelhandelsketten wurden in den zurückliegenden Jahren Anfragen zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in größerem Umfang diskutiert. Hierbei handelte es sich überwiegend um großflächige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Aufgrund dieser Tendenzen ist eine Ausschlussregelung zum Zentrenschutz dringend geboten. Besonders betroffene benachbarte Zentren sind die Innenstadt als Hauptzentrum (insbesondere der Hauptgeschäftsbereich), das Grundversorgungszentrum Dr.-Rörig-Damm sowie das Nahversorgungszentrum Berliner Ring/Arndtstraße. Der „Hauptgeschäftsbereich“ der Innenstadt von Paderborn (Schwerpunkt Einzelhandel) mit seinen ergänzenden Bereichen sowie bedeutenden zentralörtlichen Nutzungen (Schwerpunkt Kirche, Kultur und Verwaltung) befindet sich nur ca. 1.200 m südwestlich des Plangebietes. Entwicklungsziel für den Hauptgeschäftsbereich ist unter anderem der Erhalt, Ausbau und die nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität im Hauptgeschäftsbereich, die Arrondierung des Angebotsspektrums und die Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber nicht integrierten Standorten. Das „Grundversorgungszentrum Dr.-Rörig-Damm“ hat Versorgungsfunktion für die umliegenden verdichteten Wohngebiete der nördlichen Kernstadt (mit rund 15 Einzelhandelsbetrieben auf ca. 1.100 m² Verkaufsfläche) und das „Nahversorgungszentrum Berliner Ring“ stellt die Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung in der Nachbarschaft des Plangebietes (mit einem kleinen Lebensmittelmarkt sowie ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten) sicher.

Die Flächen beiderseits der Detmolder Straße (Kerngebiet) eignen sich hervorragend für die Ansiedlung großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. So lassen die größeren zusammenhängenden unbebauten Freiflächen auf der Ostseite der Straße den Neubau entsprechender Nutzungen problemlos zu. Durch das Zusammenlegen von Grundstücken sowie der Beseitigung überwiegend abgängiger Bebauung lassen sich in diesem Bereich weitere Baubereiche entwickeln, auf denen nach Maßgabe des Kerngebietes neben den sonstigen zulässigen Nutzungen auch weiterer nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel möglich ist. Zudem befinden sich in diesem Bereich bereits ein großflächiges Zweiradgeschäft mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² und auf der Westseite der Detmolder Straße ein großflächiger Erotikfachmarkt. Auf Basis der heutigen Grundstückssituation besteht für Teilbereiche auch hier bereits heute die Möglichkeit großflächigen Einzelhandel zu verwirklichen. Durch Neustrukturierung der Grundstückssituation lassen sich weitere Baubereiche für großflächige Nutzungen auch in diesem Bereich ermöglichen.

Städtebauliches Ziel der Stadt Paderborn ist es entlang der Detmolder Straße Kerngebiet gem. § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. In diesem Bereich sollen sich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, in Teilbereichen Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, in bestimmten Bereichen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter und auch sonstige Wohnungen ansiedeln. Aufgrund der Lagegunst (Nähe zur Innenstadt), der verkehrlichen Situation an einer der wichtigsten Radialstraßen der Stadt Paderborn, der Lage zwischen dem Dr.-Rörig-Damm und der Benhauser Straße sowie der bestehenden städtebaulichen Situation und der vorhandenen Nutzungen besitzt das Plangebiet erhebliche Potentiale und Reserven für die Ausweisung als Kerngebiet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 276 sollen die allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Detail gesteuert und geregelt werden, um Fehlentwicklungen vorzubeugen und damit die Innen-

stadt und vorhandene Stadtteilzentren zu stärken und zu schützen sowie die Sicherung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung zu gewährleisten. Hierbei bleibt der Gebietscharakter des Kerngebietes erhalten.

In der Abwägung der unterschiedlichen Belange - den Wunsch einiger Grundstückseigentümer bzw. Betreiber zur uneingeschränkten Einzelhandelsnutzung der Grundstücke und den städtebaulichen Zielen sowie den allgemeinen Zielen der Stadt Paderborn zur Regelung des Einzelhandels - müssen in diesem Bereich der Stadt Paderborn die Belange zur uneingeschränkten Einzelhandelsnutzung der Grundstücke zurückstehen.

Folgende Regelungen zum Einzelhandel werden aus den vorgenannten Gründen für das Kerngebiet getroffen:

Im Kerngebiet (MK¹ und MK²) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste) unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste) sind im Kerngebiet auf Basis des § 7 BauNVO möglich.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten führen regelmäßig sogenannte Randsortimente. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf Zentren möglich. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird ausgeführt (vgl. S. 82), dass das Anbieten derartiger Randsortimente den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zwar widerspricht, ein völliger Ausschluss dennoch unrealistisch ist, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat. Um mögliche Auswirkungen zu begrenzen, sollen diese Randsortimente jedoch nur in begrenztem Umfang und wenn sie branchenüblich sind zulässig sein.

Aus den vorgenannten Gründen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (gem. Paderborner Liste) in Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste) nur als Randsortimente zulässig sind, wenn sie branchenüblich sind und auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche (höchstens jedoch auf 2.500 m² Verkaufsfläche) begrenzt werden.

Bestandsschutzklausel gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

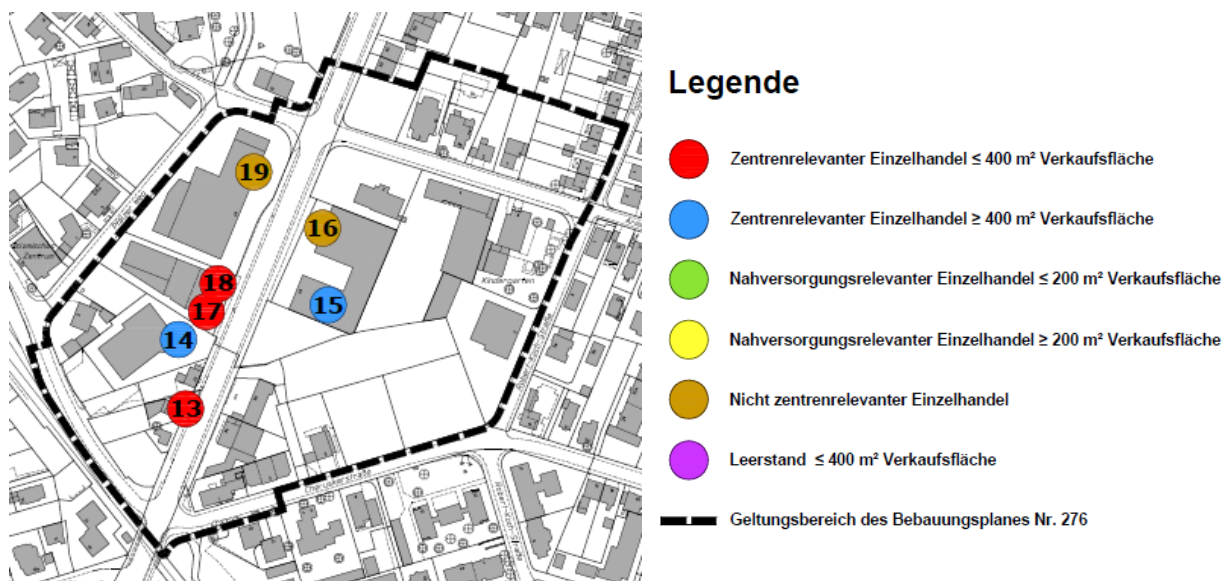
Im überwiegend bebauten Bereich des Kerngebietes befinden sich fünf Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in unterschiedlichen Größenordnungen (Bestandserhebung vom 01.07.2011), die unvereinbar mit den jetzt getroffenen Regelungen zum Einzelhandel sind.

Es handelt sich um folgende Verkaufsflächen:

- eine Verkaufsfläche für Schuhe, genehmigt am 25.06.1987, in der Größe von 986 m² (Nr. 14),
- eine kombinierte Verkaufsfläche für Schuhe und Textilien, genehmigt am 10.08.1988 bzw. 10.11.1988, in der Größe von 637 m² (Nr. 15),
- eine Verkaufsfläche (US-Shop), genehmigt am 03.07.1978, in der Größe von 293 m² (Nr. 17),
- eine Verkaufsfläche für Tanzschuhe und Tanzbedarf, genehmigt am 08.06.1951, in der Größe von 35 m² (Nr. 13),
- eine am 17.01.1977 genehmigte Verkaufsfläche in der Größe von 189 m², die derzeit zum Verkauf von Telekommunikation genutzt wird (Nr. 18).

Bebauungsplan Nr. 276 „Detmolder Straße / Robert-Koch-Straße“

Bei zwei Verkaufsflächen wurden bei einer Ortsbesichtigung im Juli 2011 Abweichungen von den vormals genehmigten Verkaufsflächen festgestellt. In einem Fall fand eine Verkleinerung der Verkaufsfläche durch nicht tragende Leichtbauwände statt und in einem Fall wurde eine nicht genehmigte Vergrößerung der Verkaufsfläche durchgeführt.



Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten beruht - wie bereits zuvor eingehend beschrieben - auf der Zielsetzung der Stadt Paderborn -verdeutlicht durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept- die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Paderborner Stadtgebiet mit ihren jeweiligen funktionalen Zuordnungen zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Paderborn attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten. Deshalb ist es - wie zuvor bereits beschrieben - sinnvoll und zielführend die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen demnach zukünftig nicht mehr in Sonderstandorten angesiedelt werden, um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Da es sich bei dem Plangebiet nicht um einen zentralen Versorgungsbereich im Stadtgebiet von Paderborn handelt, ist im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 276 der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Nutzungen angezeigt.

Die zuvor benannte Bestandsaufnahme hat aber gezeigt, dass fünf vorhandene Einzelhandelsbetriebe durch entsprechende Festsetzung zu Einzelhandelsausschlüssen unzulässig werden. Bislang sahen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 276 vor, die nicht mehr zulässigen Einzelhandelsbetriebe auf den vorgenannten passiven Bestandschutz zu setzen. In der Abwägung der unterschiedlichen Interessen, zum einen die Interessen der Einzelhandelsbetriebe am Fortbestand der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsrechte und zum anderem das städtebauliche Ziel des Zentrumschutzes und der planerischen Neuordnung des Gebietes, wurde bislang dem absoluten Schutz der Zentren der Vorrang eingeräumt. Das hätte bedeutet, dass keinerlei Erweiterungen, Änderungen oder erhebliche Erneuerungen der baulichen Substanz möglich gewesen wären. Bei einer Aufgabe der heutigen baurechtlich genehmigten Nutzung wäre diese erloschen. Auch wäre eine Wiederauf-

nahme der heutigen Nutzung z. B. nach Zerstörung durch Brand o. ä. nicht mehr zulässig gewesen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist aber auch abwägend zu bedenken und zu prüfen, ob die Weiterentwicklung dieser Betriebe ggf. nicht über den § 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) abgesichert werden kann.

Um die im Plangebiet vorhandenen und vormals genehmigten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht über ein verträgliches, zumutbares und hinnehmbares Maß hinaus in ihren Nutzungsrechten und Nutzungsmöglichkeiten einzuschränken und auch zum Erhalt und zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze wird dem Eigentumsschutz der entsprechenden Einzelhandelsbetriebe in der Abwägung der unterschiedlichen Interessen nunmehr höher gewichtet als der uneingeschränkte Schutz der zentralen und benachbarten Versorgungsbereiche. Deshalb werden den auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 276 nicht mehr genehmigungsfähigen Einzelhandelsnutzungen gem. § 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein erweiterter Bestandsschutz zugestanden.

Für die fünf nachfolgend aufgeführten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten wird ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt:

- Verkaufsfläche für Tanzschuhe und Tanzbedarf (**A**) auf dem Grundstück Gemarkung Paderborn, Flur 15, Flurstück 546.
- Verkaufsfläche für Schuhe (**B**) auf dem Grundstück Gemarkung Paderborn, Flur 15, Flurstück 541.
- Verkaufsfläche eines US Shops (**C**) auf dem Grundstück Gemarkung Paderborn, Flur 15, Flurstück 217.
- Verkaufsfläche für Telekommunikation (**D**) auf dem Grundstück Gemarkung Paderborn, Flur 15, Flurstück 217.
- Verkaufsfläche für Textilien und Schuhe (**E**) auf dem Grundstück Gemarkung Paderborn, Flur 14, Flurstück 1143.

Die Bezeichnung mit den Buchstaben **A, B, C, D** und **E** finden sich auf den entsprechenden Flurstücken in der Planzeichnung wieder.

Mit dem erweiterten Bestandsschutz im Rahmen der Bestandsschutzklausel wird geregelt, dass **Erweiterungen** der derzeitigen Einzelhandelsnutzung (zentrenrelevante Sortimente) bis zu 10 % der genehmigten Verkaufsflächen durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung zulässig sind wenn die derzeitige Nutzung beibehalten wird. Größere Erweiterungen bleiben zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen.

Eine **Änderung** der Verkaufsflächen durch bauliche Umgestaltung, ohne Vergrößerung der Verkaufsfläche, ist allgemein zulässig.

Erneuerungen der Anlagen bzw. der Einzelhandelsnutzungen durch Neuerrichtung sind nur nach Zerstörung z. B. durch Brand o. ä. in Form von gleichartigen Anlagen, gleicher Nutzungsart, gleicher Größe und an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung zulässig. Eine Erneuerung der Nutzung nach Verfall oder freiwilliger Beseitigung ist nicht zulässig.

Nutzungsänderungen der Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in die allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die unter Punkt 1.1 bzw. 1.2 der textlichen Festsetzungen geregelt wurden, gestattet.

Die Beurteilungsgrundlage für die Zulassung von Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen bildet die genehmigte Verkaufsfläche der Betriebe zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes. In diesem Zusammenhang stellt die nicht genehmigte Erweiterung einer der fünf Verkaufsflächen mit zentrenrelevantem Einzelhandel eine Sondersituation dar.

Der von der Genehmigung abgewichene Betrieb wurde im Jahre 1988 auf Basis der zugrunde zu legenden Beurteilungskriterien (Gebietstyp Gewerbegebiet) und der damaligen Rechtsprechung knapp unterhalb von 600 m² VK genehmigt. Unter Berücksichtigung der veränderten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes bzgl. der Verkaufsflächen (Vordächer, Kassenzonen etc.) ergab sich eine Verkaufsfläche nach neuer Rechtsprechung von 637 m². Anlässlich einer Ortsbesichtigung im Juli 2011 wurde festgestellt, dass tatsächlich aber innerhalb des Gebäudes eine VK von 776 m² und unter Berücksichtigung des vorhandenen Vordaches eine VK von 813 m² besteht. Somit übersteigt die derzeitige VK um rund 176 m² die im Jahre 1988 genehmigte Verkaufsfläche. Derzeit wird seitens der zuständigen Bauaufsicht geprüft, wie unter Berücksichtigung und Beachtung der Verhältnismäßigkeit, der zeitlichen Abfolge und der gesetzlichen Grundlagen in diesem besonderen Fall verfahren werden soll.

Zuvor wurde bereits eingehend erläutert und beschrieben, dass in der Abwägung der unterschiedlichen Interessen und Belange im Plangebiet vorhandene und vormals genehmigte Einzelhandelsbetriebe eine angemessene und im Plan genau definierte Erweiterung der Verkaufsflächen zugestanden werden soll.

Nicht nachvollziehbar, konsequent und folgerichtig sowie den anderen im Gebiet ansässigen Betrieben auch nicht zu vermitteln wäre es, einem von der Genehmigung abgewichenen Betrieb nunmehr auch noch eine Erweiterung des ungenehmigten Zustandes einzuräumen. Da neben den vorgenannten und nachvollziehbaren Aspekten überwiegende städtebauliche Gründe für eine Einschränkung von zentrenrelevanten Einzelhandelsverkaufsflächen sprechen, wird nach Abwägung der unterschiedlichen Belange auch dem von der Genehmigung abgewichenen Betrieb eine Erhöhung der Verkaufsfläche nur auf die genehmigte Verkaufsfläche aus dem Jahre 1988 zugestanden.

Um zu vermeiden, dass die zugestandenen Erweiterungen schädliche Auswirkungen auf benachbarte Versorgungszentren haben, wurden die zulässigen Erweiterungen auf 10 % der genehmigten Verkaufsfläche beschränkt. In der Addition aller noch möglichen Erweiterungen können somit noch max. 150 m² neue Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten entstehen. Diese Größenordnung lässt aller Voraussicht nach vermuten, dass von den Erweiterungen keine beachtlichen bzw. schädlichen Effekte, Beeinträchtigungen oder Funktionsstörungen für die benachbarten Versorgungszentren zu erwarten sind. Eine mögliche Erweiterung der heutigen Situation um bis zu 10 % wird somit als geringfügig und somit ohne negative städtebauliche Auswirkungen betrachtet.

Änderungen zur Umgestaltung der Verkaufsflächen durch bauliche Maßnahmen sind zulässig. Diese Regelung wurde getroffen, um den Betrieben die Möglichkeit einzuräumen, ihre Verkaufsflächen so anzupassen und zu ändern, dass sie in angemessener Weise den Markterfordernissen entsprechen. Erweiterungen sind aber wie zuvor beschrieben nur bis zu 10 % der bisher genehmigten Verkaufsflächen zulässig. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Regelungen bestehen städtebaulich keine Bedenken Änderungen der Verkaufsflächen durchzuführen.

Eine Erneuerung der vorhandenen aber auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 276 nicht mehr zulässigen Einzelhandelsnutzungen ist nur nach Zerstörung, z. B. durch Brand o. ä., zulässig. Unzulässig ist eine Erneuerung nach Verfall bzw. freiwilliger Beseitigung. Mit dieser Regelung wird im Gegensatz zum freiwillig hingenommenen Verfall bzw. einer aus eigenem Antrieb vorgenommenen Beseitigung der baulichen Anlagen und deren Nutzung Rücksicht auf einen ungewollten Schicksalsschlag bzw. eine Notlage genommen. Insofern ist eine Erneuerung der baulichen Anlage sowie insbesondere der Nutzung städtebaulich vertretbar und hinnehmbar. Eine Erneuerung bedeutet Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

Nutzungsänderungen der Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in den neu geregelten Nutzungsarten der Kerngebiete zulässig. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass keine städtebaulich ungewollten Nutzungen entstehen, die dem angestrebten Gebietscharakter des Kerngebietes sowie den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn widersprechen. Mit den zulässigen Nutzungen des Kerngebietes und der unbegrenzten Zulässigkeit von Nutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste) bestehen für vorhandene, aber durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 nicht mehr zulässige Einzelhandelsnutzungen ausreichend Möglichkeiten, die Nutzungen zu ändern und somit weitläufige Entfaltungsmöglichkeiten.

Die nunmehr vorgenommenen Regelungen gewährleisten einerseits, dass eine dem Gebietscharakter des Kerngebietes entsprechende Entwicklung erfolgen kann, sichern andererseits den Bestand der zukünftig nicht mehr zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ab. Sie räumen den vorgenannten Betrieben aber auch die Möglichkeit ein, dass sich die Betriebe nach Markterfordernis in angemessener Weise entsprechend der technischen, wirtschaftlichen und sonstigen Notwendigkeiten umstrukturieren oder modernisieren und somit weiter entfalten können. Mit der jetzt getroffenen Regelung wird auch der Sicherung und dem Erhalt vorhandener Arbeitsplätze ein höheres Gewicht beigemessen.

In der Abwägung wird aus den zuvor genannten Aspekten und Gesichtspunkten den privaten Belangen, der ansonsten überplanten und auf den passiven Bestandschutz gesetzten Einzelhandelsbetriebe, der Vorrang vor den städtebaulichen Gründen des absoluten Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche gegeben.

Die Absicherung einer über den bloßen passiven Bestandsschutz hinausgehenden Fortentwicklung der vorhandenen Nutzungen in genau definierten eingeschränktem Umfang ist in der Abwägung der Vorrang eingeräumt worden, da selbst bei einer gewissen, im Bebauungsplan genau definierten und begrenzten Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe aller Voraussicht nach keine bzw. allenfalls geringfügige Beeinträchtigungen der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt von Paderborn, Grundversorgungszentrum Dr.-Rörig-Damm und das Nahversorgungszentrum Berliner Ring/Arndtstraße) zu erwarten sind. Das Planungsziel der Erhaltung und Entwicklung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche wird mit den vorgenannten Regelungen nicht gefährdet.

Regelungen im Mischgebiet (MI)

In den Mischgebietsflächen (MI) sind analog zu den Festsetzungen der Kerngebiete Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unzulässig. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (gem. Paderborner Liste) sind nur in Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste) als Randsor-

timente zulässig, wenn sie branchenüblich und auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche begrenzt sind.

Mit der Einschränkung der Randsortimente auf 10 % zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird eine eindeutige Unterordnung der vorgenannten Sortimente verdeutlicht, lässt aber einen branchenüblichen Mix der unterschiedlichen Sortimente - wenn auch eingeschränkt - zu.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste) sind auf Basis des § 6 BauNVO möglich.

Die vorgenommenen Regelungen sind wie auch im Bereich des Kerngebietes städtebaulich erforderlich und notwendig, um die Innenstadt von Paderborn, das Grundversorgungszentrum „Dr.-Rörig-Damm“ sowie das Nahversorgungszentrum Berliner Ring/Arndtstraße und damit die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung nicht zu schwächen bzw. zu gefährden.

Die Mischgebietsflächen der Grundstücke Gemarkung Paderborn, Flur 14, Flurstücke 1160, 1161 und 1159 teilweise grenzen direkt an den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten Sonderstandort „Detmolder Straße“ an und sind mit einem Mehr- sowie Einfamilienhaus bebaut. Um eine sinnvolle und eindeutig nachvollziehbare Regelung auch unter Berücksichtigung der Lage im Plangebiet für die vorgenannten Grundstücke zu erreichen, erhalten die vorgenannten Mischgebietsflächen die gleichen Festsetzungen wie die Mischgebietsflächen im Sonderstandort gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Diese Regelung ist städtebaulich zweckmäßig und führt zu einer einheitlichen und übereinstimmenden Ausnutzung gleichgelagerter und direkt benachbarter Grundstücksbereiche.

Regelungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Der Bebauungsplan setzt entlang der Arminiusstraße/Poppelreuterstraße allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind nur die der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig. Die Flächen des allgemeinen Wohngebietes liegen außerhalb des festgesetzten Sonderstandortes Detmolder Straße, für solche sonstigen solitären Standorte empfiehlt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter Berücksichtigung von Lage und Größe für nahversorgungsrelevante Kernsortimente Läden < 200 m² als Nachbarschaftsläden, für zentrenrelevante Kernsortimente Läden zur Gebietsversorgung (Paderborner Läden max. 400 m²), für nicht zentrenrelevante Kernsortimente ebenfalls Läden zur Gebietsversorgung.

Geprägt wird das WA-Gebiet im Bebauungsplan Nr. 276 durch Ein- und Zweifamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise, an der Poppelreuterstraße in Form von Doppelhäusern auf recht kleinteiligen Baugrundstücken. In dem vorgenannten Wohnbereich befindet sich ausschließlich Wohnnutzung; eine gewerbliche Vorprägung besteht im geplanten allgemeinen Wohngebiet nicht. Aus den vorgenannten Gründen, der von der Detmolder Straße aus zurückliegenden Grundstückslage, der sonstigen Lage im Siedlungsbereich und dem Stadtgefüge, der kleinteiligen Grundstückssituation und der allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gem. § 15 BauNVO (Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen) ist eine Einschränkung der der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gem. § 4 BauNVO städtebaulich sinnvoll, folgerichtig und angezeigt. Gem. § 15 Baunutzungsverordnung haben sich Anlagen und Nutzungen nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes, hier dem Charakter des allgemeinen Wohngebietes, unterzuordnen. Als mögliche städtebauliche Negativwirkungen sind z. B. Lärmbelästigung sowie Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes zu sehen.

Neben den allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO werden aus den zuvor geschilderten Aspekten Einzelhandelsnutzungen im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich für die ortsnahe Versorgung bis zu 200 m² gestattet. Dies entspricht auch den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Aufgrund der ausschließlichen Wohnbebauung (keine gewerbliche Vorprägung), der Grundstückssituation, der Lage im Stadtgebiet sowie unter Berücksichtigung des § 4 i. V. mit § 15 BauNVO ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich im allgemeinen Wohngebiet Läden mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen vollständig auszuschließen. Ausreichende Flächen für nicht zentrenrelevante Nutzungen stehen im angrenzenden Sonderstandort sowohl im Kerngebiet als auch im dem Mischgebiet zur Verfügung. Für zentrenrelevante Sortimente stehen in der Innenstadt sowie in angrenzenden Bereichen ebenfalls Flächen zur Verfügung.

Folgende Regelungen werden für das allgemeine Wohngebiet getroffen:

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste) unzulässig. Abweichend von der vorgenannten Regelung sind im allgemeinen Wohngebiet Einzelhandelsbetriebe als Nachbarschaftsladen (max. 200 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste) zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste) sind unzulässig.

Nachbarschaftsladen

Unter dem Betriebs- bzw. Anlagentyp des Nachbarschaftsladens werden dabei gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. S. 79f) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Hauptsortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe, oftmals Nahrungs- und Genussmittel, auch Lebensmittelhandwerk) und bis zu 200 m² Verkaufsfläche verstanden. Sie gelten an städtebaulich integrierten Standorten als unbedenklich.

Damit soll gewährleistet werden, dass der Betrieb und die Einrichtung derartiger Läden, von denen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung oder Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Zentrenstruktur zu erwarten sind, in den Wohn- und Mischgebieten außerhalb des Sonderstandortes Detmolder Straße nicht eingeschränkt werden.

Darüber hinausgehende Größenordnungen für z. B. Lebensmittelmärkte sind u. a. auch wegen der schwierigen verkehrlichen Erreichbarkeit nicht sinnvoll.

Die vorgenannten Regelungen sind erforderlich, um negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie der Zentrenstruktur zu verhindern und auch sonstige städtebaulich nachteilige Auswirkungen zu vermeiden.

Paderborner Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn

- Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischereiwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Wein und Spirituosen
- Schnittblumen

- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel, Parfümerie- und Kosmetikartikel, freiverkäufliche Apothekerwaren, Reformwaren
- Schreibwaren, Papier, Büroorganisation, Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) in der Stadt Paderborn

- Sortimentsbuchhandel, Antiquariat
- Herren-, Damen- und Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung (z. B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.), Meterwaren für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Glas, Porzellan, Feinkeramik, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel und Souvenirs
- Spielwaren (inkl. Modellbau), Künstler-, Hobby- und Bastelartikel, Sammlerbriefmarken und -münzen
- Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und -geräte, Outdoorartikel (ohne Campingmöbel)
- Antiquitäten, Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, Bettwäsche und Bettwaren, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Teppiche (Einzelwaren), Wohneinrichtungsbedarf
- Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware), Elektrokleingeräte
- Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Waren), Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Telekommunikations-elektronik
- Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Software
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf, Hörgeräte, Augenoptikartikel
- Uhren, Schmuck
- Baby- und Kleinkindartikel

Nicht-Zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn

- Büromaschinen, Büroeinrichtung, Campingartikel (Zelte, Tische, Stühle etc.), Fahrräder und technisches Zubehör, Möbel (inkl. Bad- und Küchenmöbel), Gartenhäuser, Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Matratzen, Lattenroste, Bodenbeläge, Teppiche (Rollenware)
- Bad-/Sanitäreinrichtungen und Installationszubehör, Bauelemente, Baustoffe, Holz, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen, Tapeten
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse, Heizungen, Kamine und (Kachel-) Öfen
- Boote und Zubehör, KFZ- und Motorradzubehör (ohne Bekleidung im Hauptsortiment), Maschinen und Werkzeuge, Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße, Rollläden und Markisen
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Tiere, Tiernahrung, Zooartikel
- Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
- Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung in Hauptsortiment)
- Erotikartikel

7.10 Immissionsschutz

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 276 ist bedingt durch die Verkehrsmengen auf der Detmolder Straße sowie der Eisenbahnlinie Paderborn - Bielefeld nicht unerheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Um ein Gesamtbild über die Lärmbelastung im Plangebiet zu erhalten und somit auch für eine zukunftssichere und nachhaltige Planung und Entwicklung gegen zu viel Lärm vorzugehen, wurde seitens der Stadt Paderborn zum Bebauungsplan Nr. 276 bei der DEKRA Industrial GmbH eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Die dem Gutachten zugrunde gelegten Straßenverkehrsmengen stammen aus Schlauchzählungen, die zwischen dem 06. Mai bis 02. Juni 2011 im Plangebiet stattgefunden haben. Für den Prognosefall 2025 wurde eine Verkehrsmengenzunahme auf der Detmolder Straße von 12 % und in den übrigen Wohnstraßen von 10 % aus dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Paderborn zugrunde gelegt. Die Zugzahlen für das Jahr 2025 (Bundesverkehrswegeplan 2025) stammen von der Deutschen Bahn. Da in den nächsten Jahren auf der Strecke 2960 die Umwandlung des Stundentaktes in einen Halbstundentakt erfolgt, wurden die Tageswerte um 100% erhöht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nach Aussage des Gutachtens vom 06.07.2011 um einen verkehrlich vorbelasteten Bereich. Die Vorbelastung wird in erster Linie vom Kfz-Verkehr auf der Detmolder Straße sowie der Eisenbahnlinie Paderborn - Bielefeld ausgelöst.

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass sich in der ersten Baureihe der Detmolder Straße zur Tageszeit an den Gebädefassaden zur Detmolder Straße Geräuschpegel von >70 dB(A) und nachts zwischen > 60 bis < 65 dB(A) ergeben. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Kerngebiet (MK) von tags 65 und nachts 55 dB(A) werden mit den vorgenannten Werten überschritten. In einem Abstand von > 45 bis < 50 m zur Detmolder Straße werden die Tagwerte für ein MK eingehalten. Entlang der Robert-Koch-Straße ergeben sich Geräuschpegel von tags > 50 bis < 60 dB(A) und nachts > 45 bis < 50 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet von tags 60 und nachts 50 dB(A) werden damit nicht überschritten. In der ersten Baureihe an der Arminiusstraße ergeben sich Geräuschpegel von tags > 60 bis < 65 dB(A) und nachts > 50 bis < 55 dB(A). Mit diesen Werten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet von tags 60 und nachts 50 dB(A) zur Tages- und Nachtzeit in der ersten Baureihe überschritten.

Für eine zukunftssichere und nachhaltige Planung und Entwicklung der Stadt Paderborn gegen zu viel Umgebungslärm hat der Rat der Stadt Paderborn am 31.05.2011 einen "Aktionsplan zur Lärminderung" beschlossen. Beschlossen wurde auch fachlich besetzte Arbeitsgruppen zu bilden, die Realisierungsoptionen beraten und abstimmen.

Eine der von den Arbeitsgruppen zu betrachtenden Straßen ist die Detmolder Straße. Hier werden in naher Zukunft Lösungsansätze zur Lärminderung erarbeitet, die bei Neubau, Umbau bzw. Neugestaltung der Straße Berücksichtigung finden und zu einer Reduzierung des Verkehrslärms beitragen werden. Eine zeitliche Umsetzung möglicher Lärminderungen ist derzeit aber noch nicht geklärt.

Entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gilt für Kerngebiete (MK) der zuvor bereits erwähnte schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Für Mischgebiete werden in der DIN 18005 Tagwerte von 60 dB(A) und Nachtwerte von 50 dB(A) sowie für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht als Orientierungswerte benannt. Die DIN stellt Lärmwerte für das Kerngebiet den Werten eines Gewerbegebietes (GE) gleich. Eine Einhaltung oder Unterschreitung der Orientie-

Bebauungsplan Nr. 276 „Detmolder Straße / Robert-Koch-Straße“

rungswerte ist wünschenswert, um die der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Wie die vorliegenden Lärmberechnungen verdeutlichen handelt es sich bei dem Plangebiet um einen lärmtechnisch vorbelasteten Bereich. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung an bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte aber oft nicht einhalten. In Bereichen, in denen im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Bei den Flächen (die an bestehende Verkehrswege angrenzen) im Plangebiet handelt es sich um Bereiche mit vorhandener Wohnbebauung, auch ist zu berücksichtigen, dass bereits jetzt auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 1 in Verbindung mit dem § 34 BauGB für das Plangebiet Baurecht besteht.

Da mit dem Bebauungsplan Nr. 276 neben der Neuregelung von Nutzungen nur bestehendes Baurecht modifiziert werden soll und eine Bebauung in dieser innerstädtischen Lage städtebaulich sowie aus Sicht der Stadtentwicklung zwingend notwendig und unerlässlich erscheint, wird in der Abwägung der unterschiedlichen Belange eine Bebauung höher gewichtet als unter anderem das Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind aber andere geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die im Bebauungsplan Nr. 276 getroffenen Gebietsausweisungen als Kern- und Mischgebiet (MK und MI) sowie als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechen der vorhandenen städtebaulichen Situation und den planerischen Zielvorstellungen für diesen Bereich der Stadt Paderborn. Für die Baubereiche an der Detmolder Straße besteht keine Möglichkeit, sinnvoll und effektiv einen aktiven Lärmschutz durch z. B. einen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand anzulegen, da die vorhandene Bebauung durch direkte Zufahrten von der vorgenannten Straße geprägt wird. Auch ist aus städtebaulichen Erwägungen und Gründen des Stadtbildes der Bau einer der beiden vorgenannten Maßnahmen nicht vertretbar und akzeptabel. Um den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden sicherzustellen, sind deshalb nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich, die im Bebauungsplan in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfolgen. Das Ziel der Anforderungen der DIN 4109 ist es, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, der im Gegensatz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein großes Spektrum von Baumöglichkeiten zu berücksichtigen hat, wurden im Rahmen der lärmtechnischen Berechnung unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung Lärmpegelbereiche ermittelt und entsprechend dargestellt. Die Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan entsprechend dargestellt und festgesetzt. Der überwiegende Teil der festgesetzten Bauflächen entlang der Detmolder Straße befindet sich in den Lärmpegelbereichen IV und V. Im Lärmpegelbereich VI befinden sich keine festgesetzten Bauflächen. Der überwiegende Teil der Arminiusstraße, Cheruskerstraße, Pfälzer Weg, Salierstraße und Robert-Koch-Straße sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Teile der Poppelreuterstraße und der Robert-Koch-Straße befinden sich im Bereich des Lärmpegelbereiches II.

Wegen der hohen Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm auch zur Nachtzeit wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt, dass bei Neubau, Umbau oder

Erweiterung von Gebäuden für alle in den Lärmpegelbereichen III bis VI befindlichen Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen ist (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).

In den Lärmpegelbereichen III bis VI sollte die Grundrissgestaltung im Wege der architektonischen Selbsthilfe so optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Sollte eine Lärm abgewandte Ausrichtung für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI 2719 auszustatten. Zu beachten ist, dass die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine „Stoßlüftung“ oder eine „indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind. Deshalb wird ab dem Lärmpegelbereich II empfohlen, die Schlafräume – wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen – mit schallgedämmten Lüftern auszustatten. Ab dem Lärmpegelbereich III wird geregelt, dass bei Schlafräumen - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zwingend vorzusehen sind, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen. Hinsichtlich von Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können der VDI 2719 und DIN 4109 entnommen werden.

Anzumerken ist, dass für Neubauten im Lärmpegelbereich I und II in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind, da aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits erforderliche Baukonstruktionsmerkmale für Wände, Dächer und Türen erforderlich werden, die ein entsprechendes bewertetes Schalldämmmaß R_w für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 gewährleistet.

An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen III bis VI gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_w res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich / Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
	Erforderliche Schalldämm-Maße (erf R_w res)		
III / 61 bis 65 dB(A)	40	35	30
IV / 66 bis 70 dB(A)	45	40	35
V / 71 bis 75 dB(A)	50	45	40
VI / 76 bis 80 dB(A)	2)	50	45

- 1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche wurde die zurzeit gültige Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h und Verkehrsbelastung etc. zugrunde gelegt. Lärmpegelbereiche können aber

auch einer Veränderung unterliegen. So kann sich z. B. die Verkehrsbelastung erhöhen oder reduzieren, der Fahrbahnbelag verändert werden (Flüsterasphalt), die Fahrgeschwindigkeit reduziert oder erhöht werden oder durch vorhandene bzw. neu gebaute Gebäude kann eine Lärmabschirmung entstehen. Aus den zuvor genannten Gründen wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen einer Öffnungsklausel geregelt, dass Ausnahmen von den Festsetzungen zum Lärmschutz zulässig sind, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen bzw. durch konkret dimensionierte passive Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte dokumentiert wird.

Durch die passiven Maßnahmen werden naturgemäß aber nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt, auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Die ebenfalls Wohnungen zuzuordnenden Gartenflächen können auf den Lärm abgewandten Seiten angelegt werden. Ebenso bleibt auf den einzelnen Grundstücken genug Spielraum, z. B. die Terrassenbereiche abzuschirmen. Eine Lärmabschottung ist darüber hinaus durch Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und/oder Mauern innerhalb der überbaubaren Fläche möglich. Deshalb wird im Bebauungsplan geregelt, dass die künftigen Nutzungen des Außenbereiches (z. B. Terrassen, Gärten) in den Lärmpegelbereichen II bis VI nach Möglichkeit Lärm abgewandt zu errichten sind und die Baulücken zwischen den Wohngebäuden nach Möglichkeit durch Garagen, Nebenanlagen und/oder massive Mauern zu schließen sind.

Unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen und Regelungen sowie der örtlichen Situation kommt die Stadt Paderborn zu der Auffassung, dass die Regelung von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im Kerngebiet sowie die allgemein zulässigen Wohnungen im Mischgebiet sowie dem allgemeinen Wohngebiet auch unter Beachtung der vorhandenen Lärmbelastung vertretbar erscheint. Zu beachten ist hierbei auch, dass bereits der Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahre 1962 in Verbindung mit dem § 34 BauGB die Errichtung von Wohnungen zulässt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 276 „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“ findet nur eine Detaillierung, Neuordnung und Neuregelung bereits bestehender Baurechte, Bedingungen und Festsetzungen statt. Mit den getroffenen Regelungen und Festsetzungen zum Lärmschutz wird sich die Wohnqualität für die betroffenen Bereiche nachdrücklich verbessern.

7.11 Werbeanlagen

Das Plangebiet als Bestandteil des Siedlungsbereiches entlang der Detmolder Straße ist von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Gesamtstadt. Als eine der wichtigsten Radialstraßen der Bischofs- und Universitätsstadt vermittelt die Detmolder Straße für Besucher oft den ersten und meist bleibenden Eindruck von Paderborn. Derzeit stellt sich das Plangebiet mit einer äußerst heterogenen, ungleichartigen und ungleichmäßigen Baustruktur und Qualität der Gebäude, einer unzureichenden Gestaltung der Verkehrsflächen sowie mit einer Überfrachtung und störenden Häufung von Werbeanlagen dar.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, das Plangebiet zu einem Stadtbereich mit hohen städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten zu entwickeln. Hierbei sind neben der Stellung, Gestaltung und Höhe der Gebäude, die Nutzung der Gebäude, Gestaltung der Verkehrsflächen insbesondere auch Werbeanlagen von großer Bedeutung.

Mit einer ansprechenden Gestaltung der Gebäude sowie deren Einbindung in die Stadtstruktur sowie mit gut gestalteten Werbeanlagen kann jeder Eigentümer einen wesentlichen Beitrag zum angestrebten Gesamteindruck leisten. Demgegenüber wird von Eigentümern und

Betreibern immer wieder die wirtschaftliche und optimierte Grundstücksausnutzung benannt. Hier besteht im gesamtstädtischen Interesse dringender Handlungsbedarf.

Um die vorgenannte gestalterische Gesamtqualität des Planbereiches zu ermöglichen, sind infolge dessen weitergehende Ausführungen und Regelungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude sowie zu Werbeanlagen unbedingt erforderlich.

Dabei ist Werbung notwendig, um die Aufmerksamkeit der Passanten zu lenken und um die Stätte einer Leistung eindeutig zu kennzeichnen. Werbung kann den Lokalcharakter unterstützen und positiv im Straßenraum wirken. Sie darf jedoch das Stadtbild nicht negativ beeinflussen oder Gestaltungs- und Konstruktionsmerkmale von Gebäuden überdecken. Aus Beobachtungen und Ortsbesichtigungen ist für die Detmolder Straße wie zuvor bereits beschrieben festzuhalten, dass durch den baulichen sowie allgemeinen Wandel der letzten Jahrzehnte das allgemeine Erscheinungsbild der Detmolder Straße erheblich gelitten hat und vormalige Gestaltqualitäten zum erheblichen Teil verloren hat. Zu diesem Zustand tragen in nicht unerheblichem Umfang auch die Vielzahl von Werbeanlagen bei. Viele der vorhandenen Werbeanlagen beeinträchtigen aus städtebaulicher Sicht das Straßen- und Ortsbild. So werden teilweise große Gebäude- bzw. Grundstücksflächen zum Teil wahllos mit Werbetafeln, Banner, aufgeklebten Fenstern etc. versehen, um auf ansässige Produkte und Dienstleistungen aufmerksam zu machen. Auch wurden freistehende Großwerbetafeln in Verbindung mit Hinweistafeln, Plakattafeln für kulturelle Veranstaltungen (an Beleuchtungsanlagen), Fahnen und den sonstigen privaten Werbeanlagen in so kurzen Abständen entlang der Detmolder Straße aufgereiht, dass für den Betrachter eine Überfrachtung bzw. ein Abstumpfen des visuellen Eindrucks mehr als gegeben ist. Gerade die Art und Vielzahl, Größe und Höhe, Abstände, Standorte an und auf Vor- und Hausdächern sowie im Nahbereich von Verkehrsflächen und die Aneinanderreihung von Fahnen werden aus städtebaulicher Sicht als sehr störend empfunden.



Um eine weitere Verschlechterung der Situation zu verhindern bzw. vorzubeugen sowie eine Entwicklung im positiven städtebaulichen Sinne zu veranlassen, müssen eindeutige, ausführliche und nachvollziehbare Regelungen für Werbeanlagen aufgestellt werden.

Anzumerken ist hierbei auch, dass die Detmolder Straße in naher Zukunft umgebaut werden soll, um eine Verbesserung der Situation für Fußgänger, Radfahrer sowie des ÖPNV-Verkehres zu erreichen. Auch soll eine allgemeine optische, gestalterische und räumliche Aufwertung des Verkehrsraumes sowie eine Verbesserung der derzeitigen Verkehrssituation erreicht werden.

Bebauungsplan Nr. 276 „Detmolder Straße / Robert-Koch-Straße“

Um eine positive Entwicklung des Straßen- und Ortsbildes zu bewirken, ermächtigt der Gesetzgeber gem. § 86 BauO NRW die Gemeinden, die Anforderungen an Werbeanlagen zu steuern und zu regeln und somit Einfluss auf Werbeanlagen zu nehmen. Mit den Regelungen zu Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 276 soll über die reine Verunstaltungsabwehr hinaus eine positive gestalterische Pflege des Straßenbildes ermöglicht und der Tendenz zu immer größeren, bunteren und grelleren Werbeanlagen Einhalt geboten werden.

Städtebauliches Ziel der Stadt Paderborn ist es, dass die Detmolder Straße wieder durch eine ansprechende Bebauung und nicht durch ein Übermaß an Werbeanlagen geprägt wird. So soll der optische Eindruck des Straßenraumes neben der verkehrlichen Ausgestaltung durch eine qualitätsvolle Architektur und Formsprache sowie Grünbereichen geprägt werden und nicht durch eine überbordende und überhand nehmende Vielzahl von Werbeanlagen in unterschiedlichster Form, Größe, Gestaltung und Ausprägung. Aus den vorgenannten Gründen werden mit den Regelungen zu Werbeanlagen die Dimensionierung (Größe, Abmessung), Gestaltung, Anzahl, Lage an und vor Gebäuden geregelt.

Dabei sind die Regelungen zu Werbeanlagen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 276 nicht dazu geeignet, Werbeanlagen aus dem Straßenbild gänzlich zu verbannen. Inhalt der Regelungen für die Werbeanlagen an der Detmolder Straße ist es vielmehr, die zum Teil verloren gegangene Gestaltqualität der Straße wiederherzustellen und notwendige Werbeanlagen so zu steuern und zu lenken, dass die gestalterische Qualität des Straßenbildes in Teilbereichen erhalten und in weit überwiegenden Teilbereichen wieder positiv gesteigert bzw. entwickelt werden kann. Dabei sollen die Werbeanlagen das Stadtbild einerseits in seinen wesentlichen Grundzügen nicht stören, beeinträchtigen oder verunstalten, andererseits in lebendiger individueller Vielfalt in zeitgemäßen oder historischen Formen zur positiven Entwicklung der Detmolder Straße beitragen. Werbeanlagen und Hinweistafeln der unterschiedlichsten Einrichtungen haben sich dabei aber der Architektur bewusst unterzuordnen, um dem allgemeinen Erscheinungsbild (Stadtbild), der geschichtlichen Bedeutung der Detmolder Straße gerecht zu werden. Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen eine Verunstaltung des Straßenbildes abgewendet und der optische Eindruck des Straßenraumes und Straßenbildes verbessert werden. So wird durch die Regelung von Größe und Abmessung, Lage am und vor dem Gebäude, im öffentlichen Straßenraum bzw. im öffentlichen Interesse, den Regelungen zur Beleuchtung und Anbringungsorten differenzierte Regelung vorgenommen, die eine positive Gestaltungspflege zum Ziel hat und dabei Rücksicht auf die städtebauliche Situation nimmt.

Unter Beachtung der vorgenannten Aspekte trifft der Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen zur Außenwerbung, die in wesensgleicher Form auch in angrenzenden Bebauungsplänen sowie an allen wichtigen Haupteinzelstraßen der Stadt Paderborn umgesetzt werden. Dabei geht es im Wesentlichen um Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart verschiedenster Werbemittel und Anlagen sowie Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln oder Pylone, speziell aber auch Fremdwerbung im Gebiet. Letztere ist aufgrund ihrer Raumwirkung dringend in Anzahl und Standort genauer zu definieren.

Folgende Regelungen werden in den Bebauungsplan Nr. 276 aufgenommen:

Allgemeine Anforderungen

- Die Werbeträger müssen flach oder im rechten Winkel an die Wandflächen des Gebäudes angebracht werden, eine schräge Anordnung von Werbeträgern ist unzulässig.

- Schaufenster, Fenster und Glastüren dürfen zu Werbezwecken weder abgeklebt noch angestrichen oder abgedeckt werden. Werbung, die flächig auf Schaufenster, Fenster und Glastüren aufgebracht wird, ist ausschließlich im Erdgeschoss und bis zu 20 % ihrer jeweiligen Glasfläche statthaft. Das Verteilen von Buchstaben sowie Symbolen eines Wortes oder Begriffes über mehrere Fenster ist in allen Geschossen unzulässig.
- Nicht zulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Erkern, Brüstungen und Geländern, an und auf Einfriedigungen, Stützmauern, Dächern, Schornsteinen und Türmen, an Toren, Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Markisen, Bäumen, Masten und oberhalb der Trauflinie bzw. der Attika.

Allgemeines Wohngebiet

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung in Form von Flächentransparenten oder Einzelbuchstaben bis zu einer Gesamtgröße von 1,0 m² zulässig.

Kern- und Mischgebiete

- Horizontale Werbeanlagen dürfen eine Tiefe von 0,25 m, eine maximale Breite von 2/3 der Gebäudewandfläche sowie eine Höhe von max. 0,60 m nicht überschreiten. Einzelanlagen dürfen hierbei eine Länge von max. 9,0 m nicht überschreiten. Sie sind nur unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.
- Vertikale Werbeanlagen sind zwischen der Unterkante der Öffnungen des 1. Obergeschosses und der Unterkante der Öffnung des 2. Obergeschosses zulässig. Sie dürfen eine Breite von 0,60 m und eine Tiefe von 0,25 m nicht überschreiten.
- Bei Eckgebäuden hat die Aufstellung bzw. das Anbringen der Werbeanlagen größtmäßig im Verhältnis der Frontbreiten zu erfolgen. Von den Gebäudeecken bzw. von Vorsprüngen in der Fassade (Erker usw.) ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,50 m zu wahren. Auf die Gliederung der Fassade ist Rücksicht zu nehmen. Vor- und Rücksprünge der Fassaden werden bei der Ermittlung der Gebäudewandfläche nicht berücksichtigt.
- Als Kragtransparente, Krag Schilder und Ausleger sind vertikale Werbeanlagen an Fassaden zulässig. Sie dürfen eine Ausladung von 0,80 m nicht überschreiten und müssen an öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,70 m vom Fahrbahnrand entfernt sein. Die Unterkante von Auslegern muss mindestens 2,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Pro Gebäude und Grundstück sind jeweils nur max. zwei Ausleger zulässig, die aber über mehrere Werbeinhalte verfügen dürfen. Hierbei ist auf eine einheitliche optische Gestaltung, Aussehen und Ausformung zu achten.
- Namens- und Firmenschilder als Standtransparente oder Pylone vor dem jeweiligen Gebäude sind als freistehende Sammelanlagen entweder als vertikale Elemente mit einer Höhe von bis zu 5 m und einer Breite von 2,0 m oder als horizontale Elemente mit einer Höhe von 1,5 m und einer Breite von 3,0 m auch zulässig. Pro Grundstück ist nur eine Anlage, bei Eckgrundstücken sind max. zwei Anlagen mit mehreren Schildern zulässig. Auf eine einheitliche Gestaltung ist zu achten. Einzelanlagen dürfen als vertikale Elemente die Höhe von 3,0 m und die Breite von 1,0 m sowie als horizontale Elemente die Höhe von 1,0 m und einer Breite von 2,0 m nicht überschreiten.
- Namens- und Firmenschilder an Gebäudewandflächen sind jeweils an den Eingängen, bis zur Oberkante der Fenster des Erdgeschosses sowie einer Breite von max. 0,60 m zulässig. Hierbei darf eine maximale Höhe von 3,50 m aber nicht überschritten werden. Pro Gebäude sind max. zwei Anlagen aber mit mehreren Schildern zulässig. Auf eine einheitliche Gestaltung ist zu achten.

Bebauungsplan Nr. 276 „Detmolder Straße / Robert-Koch-Straße“

- In Kerngebieten ist zu den vorgenannten Werbeanlagen pro Gebäude eine Werbeanlage in der maximalen Abmessung von 3,00 m x 3,00 m bis zur Unterkante der Öffnung des 1. Obergeschosses am Gebäude zulässig. Bei Wänden ohne Öffnungen sind die Öffnungen des 1. Obergeschosses angrenzender Gebäudewandflächen maßgeblich. Ein Werbewechsel durch bewegliche Werbe- bzw. Wendeanlagen ist bei den vorgenannten Werbeanlagen nicht zulässig.
Die maximale Größe aller Werbeanlagen an einer Gebäudewandfläche darf das Maß von 10 % nicht überschreiten.
- Pro 10 m Straßenfrontlänge der Baugrundstücke ist eine Fahne zulässig.

Beleuchtung

- Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet oder in ihrer Lichtintensität verändert wird sowie Leitlichtanlagen (Sky Beamer etc.) sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur mit weißlichem oder gelblichem Licht angestrahlt werden.

Unzulässige Werbeanlagen

- Unzulässig sind freistehende Großwerbetafeln über 1 m² Größe.
- Unzulässig sind auch an sich nicht ortsfeste Objekte und Einrichtungen wie beispielsweise KFZ, Anhänger, Auflieger, an denen Werbemittel angebracht sind, Werbeanlagen an Gebäudefassaden in Form von Würfel, Pyramiden, Prismen oder ähnliche Körper.

Ausnahmen von Festsetzungen

- Soweit eine Höhenbeschränkung für Schriftzüge angegeben ist, kann eine Überschreitung ausnahmsweise für einen untergeordneten Teil der Werbeanlage, beispielsweise für einen Buchstaben oder ein Symbol, zugelassen werden.
- Ausnahmsweise können großformatige Werbeanlagen aus Planen, Folien, Stoffen (sog. Megaposter) als Verkleidung von Baugerüsten als zeitlich befristete Werbeanlagen, längstens jedoch für die Dauer der Bauzeit zugelassen werden.
- Das zeitlich befristete Aufstellen von Großwerbetafeln für örtliche und überörtliche Veranstaltungen, Feste und Aktionen (Libori, Schloßsommer, Schützenfest etc.) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Bestehende Werbeanlagen im Bebauungsplan Nr. 276

Für bestehende Werbeanlagen besteht Bestandsschutz. Neuanlagen sind ausschließlich auf der Grundlage der Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanes zulässig.

7.12 Altlasten, Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Nach Auskunft der Fachdienststellen befinden sich im Plangebiet keine Natur- bzw. Baudenkmale. Ein Hinweis auf die Meldepflicht von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde u. ä.) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Plangebiet sind mehrere Altablagerungen vorhanden. Es handelt sich um folgende Anlagen:

- AL-Nr. 162 Ehem. Tanklager ISAL-Nr. 4218/29/CM 128 „Cheruskerstraße“
- AL-Nr. 226 Ehem. Tanklager ESSO Detmolder Straße 37-39, ISAL-Nr. 4218-47 „Detmolder Straße II“

Bebauungsplan Nr. 276 „Detmolder Straße / Robert-Koch-Straße“

- AL-Nr. 227 Ehem. FINA-Tankstelle Detmolder Straße 44-46, ISAL-Nr. 4218-48 „Detmolder Straße III“
- AL-Nr. 257 Ehem. Lkw-Werkstatt Detmolder Straße 48, ISAL-Nr. 4218-49 „Detmolder Straße IV“
- Ehem. Tanklager Westfalen AG, Detmolder Straße 38, ISAL-Nr. 4218/52 SG „Detmolder Straße V“

Bei der letztgenannten Fläche (Tanklager Westfalen) handelt es sich um einen sanierten Bereich, der weiterhin beobachtet und das Grundwasser beprobt wird.

Aufgrund vorhandener Untersuchungen ist von keiner Gefährdung auszugehen. Die festgesetzten Nutzungen können trotz der Altlasten realisiert werden. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Bereiche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit der Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, dargestellt.

Zudem werden im Bebauungsplan folgende Hinweise zu den Altlasten aufgenommen:

- Die Planungen und Arbeiten im Bereich der Altlasten sind mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn abzustimmen.
- Bei den Erdarbeiten sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen – ZH 1/183“ zu beachten.
- Die bei Erd-/Bauarbeiten anfallenden Abfallstoffe sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.
- Soweit im Rahmen von geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten belastete Stoffe gesichert vor Ort wieder eingebaut werden sollen, ist dafür ein Sanierungsplan erforderlich, der durch die zuständige Behörde zu genehmigen ist.

8. Umweltbelange

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich zum großen Teil um bebaute und befestigte Bereiche, die auf Basis der einfachen Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 7 sowie des § 34 (BauGB) bebaut und befestigt wurden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 276 werden keine neuen Bauflächen festgesetzt oder ausgewiesen. Es findet lediglich eine Neuordnung von Bau- und Verkehrsflächen bzw. eine veränderte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie Regelungen zum Einzelhandel statt. Aus den vorgenannten Gründen ist eine Neuausweisung oder Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Artenschutz

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 276 sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutzrichtlinie bekannt. Da der Bebauungsplan auf Flächen zugreift, die bereits bebaut sind oder bebaut waren und für die Baurecht besteht und die von geringer ökologischer Wertigkeit sind (s. o.), ist zunächst nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten oder auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Artenschutzrechtliche Belange stehen daher aus Sicht des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Bei Abriss, Umbau oder Erweiterung bestehender Gebäude sind die Vorhaben allerdings auf vorkommende europäisch geschützte Arten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu

prüfen und je nach Prüfergebnis entsprechend Rücksicht zu nehmen. Nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen ist insbesondere auf Fledermäuse zu achten. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, wie Umplanung oder Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Fortpflanzungs- oder Ruhezeiten, oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) zu ergreifen, um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands einer festgestellten Population oder eine Beschädigung oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu verhindern.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird deshalb geregelt, dass bei Abriss, Umbau oder Erweiterung bestehender Gebäude das Vorhaben vorab auf planungsrelevante Arten nach Vorgaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen ist. Hierbei ist insbesondere auf Fledermäuse zu achten. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) zu ergreifen.

Umweltbericht

Die im Umweltbericht geprüften Schutzgüter sind aufgrund der bestehenden Situation zum überwiegenden Teil bereits heute erheblichen Beeinträchtigungen oder Vorbelastungen ausgesetzt. Durch Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes lassen sich die Umweltbedingungen für einige Schutzgüter verbessern und Belastungen, z. B. durch Lärm, Stäube oder umweltgefährdende Stoffe, reduzieren. Eine nachhaltige Verschlechterung der aktuellen Umweltsituation kann für alle Schutzgüter ausgeschlossen werden. Auch artenschutzrechtliche Belange stehen der Planaufstellung nicht entgegen.

Die vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen durchgeführte Umweltprüfung kommt daher zu dem Ergebnis, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“ keine Bedenken bestehen.

9. Flächenbilanzierung

Das ca. 6,3 ha große Plangebiet weist 1,1 ha Straßenverkehrsflächen, 0,5 ha Mischgebiet, 0,3 ha Gemeinbedarfsfläche, 0,4 ha allgemeines Wohngebiet und 4,0 ha Kerngebiet auf.

10. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

Altlastenstandorte

- Die Planungen und Arbeiten im Bereich der Altlasten sind mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn abzustimmen.
- Bei den Erdarbeiten sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen – ZH 1/183“ zu beachten.
- Die bei Erd-/Bauarbeiten anfallenden Abfallstoffe sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.
- Soweit im Rahmen von geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten belastete Stoffe gesichert vor Ort wieder eingebaut werden sollen, ist dafür ein Sanierungsplan erforderlich, der durch die zuständige Behörde zu genehmigen ist.

Grundwasserentnahmen

Bei Grundwasserentnahmen (auch außerhalb der Altlastenstandorte) ist vorab die Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn einzuholen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des mit Verordnung vom 21.04.1981 festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Paderborn, gültig in der Fassung vom 09.04.1997.

Archäologische Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50, Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

Kampfmittelfunde

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 02331/ 6927-3882, zu benachrichtigen.

Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotorenkraftstoff) 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.

Normen / Richtlinien

Die DIN-Normen, wie z.B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 18005 sowie die VDI-Richtlinie 2719 können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

11. Gesamtabwägung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 „Detmolder Straße / Robert-Koch-Straße“ werden auf Basis des vom Rat zustimmend zur Kenntnis genommenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn sowie der örtlichen Lage, Situation und Gegebenheit eindeutige und aus Gründen der Stadtentwicklung sowie aus städtebaulichen Erwägungen zwingend notwendige Regelungen von Einzelhandelsnutzungen getroffen. Die unter Abwägung aller Belange getroffenen Regelungen erlauben ein ungestörtes Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen. Mit den Festsetzungen zu den vorgenannten Nutzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, negative Auswirkungen auf die Funktion zentraler Versorgungsbereiche jeder Kategorie, wie Innenstadtzentrum, Nebenzentren sowie Grund- und Nahversorgungszentren zu verhindern.

Ein weiteres städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Fortentwicklung der städtebaulichen Situation der Detmolder Straße in einer angemessenen architektonischen Weise. Hier soll durch eine entsprechende Neubebauung „mehr städtebauliche Geschlossenheit

und Einheitlichkeit“ erlangt und die Einfahrt in die Altstadt von Paderborn verbessert werden. Durch eine kompakte Bauweise soll auch eine Abschirmung (Lärm) der rückwärtigen Bereiche erreicht werden. Mit der Festlegung von Lärmpegelbereichen können im Rahmen der Festsetzungen passive bauliche Maßnahmen getroffen werden, die eine der Situation angepasste Nutzung ermöglichen.

Um der Situation im Stadtgefüge gerecht zu werden und ein abgestimmtes und harmonisches Straßen- und Siedlungsbild zu erhalten bzw. zu ermöglichen, ist es städtebauliches Ziel das Übermaß an Werbeanlagen im Plangebiet zu dezimieren. Mittelfristiges Ziel der Stadt Paderborn ist es, dass sich der Planbereich durch eine ansprechende Bebauung und nicht durch ein Übermaß an Werbeanlagen darstellt. So soll der optische Eindruck des Straßenraumes durch eine qualitätsvolle Architektur und Formsprache sowie Grünflächen geprägt werden und nicht durch eine überbordende und überhand nehmende Vielzahl von Werbeanlagen in unterschiedlichster Form, Größe, Gestaltung und Ausprägung. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zu Werbeanlagen sind die vorgenannten Planungsziele zu erreichen.

Um das städtebauliche Ziel einer qualitätsvollen und der Lage im Stadtgebiet angemessenen Bauweise entlang der Detmolder Straße zu erhalten, die zwingend notwendigen Verkehrsflächen auch für zunehmende Verkehrsbelastungen und Situationen auszugestalten, Einzelhandelsnutzungen auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu regeln und Werbeanlagen im positiven Sinne zu beeinflussen ist die Umsetzung der Planung zwingend erforderlich. Die Regelungen des Bebauungsplanes sind städtebaulich begründet und stellen keinesfalls unzumutbare Beeinträchtigungen bzw. Belastungen der Eigentümer, Pächter und Mieter dar. Vielmehr sorgen die Festsetzungen für ein geregeltes, erträgliches und zumutbares Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen.

Unter Beachtung aller Vorgaben, Ausführungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 276 sind deshalb die zum Teil einschränkenden Regelungen zum Einzelhandel aus städtebaulicher Sicht sowie aus Gründen der Stadtentwicklung nachvollziehbar und fachgemäß. Sie sichern ein angepasstes, zweckmäßiges und förderliches Nebeneinander der unterschiedlichen Einzelhandelsnutzungen in der Stadt Paderborn.

Da von den Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 276 auch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen, ist die Umsetzung städtebaulich unbedenklich, folgerichtig und vertretbar.

II. Umweltbericht

Der Umweltbericht des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen, vom Oktober 2011, stellt einen separaten Teil der Begründung dar.

III. Monitoring

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4 c BauGB).

Die in § 4 c BauGB bestimmte Überwachungspflicht der erheblichen Umweltauswirkungen - Monitoring - orientiert sich daran, welche Annahmen, Prognosen und Bewertungen hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägungsentscheidung waren und inwieweit eine spätere Überprüfung im Hinblick auf die künftige tatsächliche Entwicklung angezeigt ist.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert, so dass sich die Notwendigkeit einer Überwachung oder Überprüfung von Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen nicht ergibt.

Auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 276 wirken durch Verkehrslärm von der Detmolder Straße und der Eisenbahnlinie Paderborn-Bielefeld nicht unerhebliche Beeinträchtigungen ein. Die vorgegebenen Richtwerte der tolerierbaren Lärmimmissionen für die Bauflächen werden teilweise überschritten. Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung empfiehlt daher, die Lärmbelastung durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu reduzieren. Auf dieser Basis werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen und Regelungen getroffen. Da es sich bei den Regelungen um passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden handelt, wird deren Einhaltung im Rahmen von Baugenehmigungen geprüft oder sind vom jeweiligen Bauwilligen im Rahmen genehmigungsfreier Wohngebäude, Stellplätze und Garagen gem. § der 67 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONRW) eigenverantwortlich vorzunehmen und durchzuführen. Eine Prüfung seitens der Stadt Paderborn im Rahmen des Monitorings ist somit nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, 10.10.2011

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Daniel

Schultze