

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. SN 267



"ORTSKERN
SCHLOSS NEUHAUS"

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn,
im Januar 2013

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1	Verfahrensstand	3
2	Hintergründe, Anlass und Ziele der Planung, Städtebauliche Konzeption	4
2.1	Planungsanlass und bestehende Planungssituation	4
2.2	Begriff der Vergnügungsstätte/ rechtliche Bestimmung	5
2.3	Generelle städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Paderborn	6
2.4	Rechtliche Fragen im Zusammenhang mit eventuellen Entschädigungsansprüchen	8
3	Räumlicher Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Bestandsaufnahme	11
4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Sonstige Planungsvorgaben	16
4.1	Regionalplan	16
4.2	Überschwemmungsgebiete	17
4.3	Landschaftsplan/ Belange von Natur und Landschaft	20
4.4	Flächennutzungsplan	21
4.5	Verkehrsplanerische Belange	21
4.6	Belange des Immissionsschutzes	21
4.7	Belange des Umweltschutzes	21
4.8	Belange der Ver- und Entsorgung	22
4.9	Belange der Denkmalpflege	22
5	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO	22

1 Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 267 wurde am 21.02.2012 im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt beschlossen.

Zuvor hatte der der Bezirksausschuss Schloß Neuhaus/ Sande am 14.02.2012 dem Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt empfohlen, die betreffende Aufstellung zu beschließen.

Auslöser für den Aufstellungsbeschluss des betreffenden Bebauungsplanes Nr. SN 267 war ein formloser Antrag für die „Betreibung einer Spielothek mit Wettbüro“ im Gebäude Hatzfelder Straße Nr. 5 im Ortszentrum von Schloß Neuhaus.

Die Verwaltung der Stadt Paderborn stellte gegenüber dem Antragsteller heraus, dass es für die beabsichtigte Nutzung einer Nutzungsänderungsgenehmigung bedarf, die förmlich mit entsprechenden Bauvorlagen beim Bauordnungsamt der Stadt Paderborn zu beantragen sei. Auch stellte die Verwaltung heraus, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 267 beabsichtigt sei und dass bauordnungsrechtliche Entscheidungen über einen etwaigen Antrag gemäß § 15 Abs. 1 des Baugesetzbuches auf die Dauer von zwölf Monaten aussetzen seien, um das Planungsziel des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes zu sichern.

Mit Datum vom 23.03.2012 wurde für das betreffende Gebäude ein Antrag auf Nutzungsänderung zur Prüfung beim Bauordnungsamt der Stadt Paderborn eingereicht.

Da zu befürchten war, dass mit Zulassung des Vorhabens die Durchführung des Bebauungsplanes unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird, wurde die Entscheidung über den betreffenden Antrag für einen Zeitraum von 12 Monaten, beginnend mit der Zustellung des Bescheides, ausgesetzt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergaben sich während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Hinweise zum Hochwasserschutz seitens der Bezirksregierung Detmold, aus Sicht der Fachämter ferner Angaben zum Artenschutz, zur kanaltechnischen Entwässerung des Plangebietes sowie zu den Belangen der Denkmalpflege.

Aus der Öffentlichkeit äußerte ein Grundstückseigentümer seine Bedenken zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplanes Nr. SN 267.

Im Zuge der Überarbeitung der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. SN 267 erfolgten inhaltliche Ergänzungen der Begründung im Sinne der vorgebrachten Hinweise.

An den im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. SN 267 definierten Beschränkung der Vergnügungsstätten wurde in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes trotz der vorgebrachten Bedenken aus der Öffentlichkeit festgehalten werden.

Im Rahmen der Auslegung gingen seitens der beteiligten Behörden keine erneuten Anregungen ein. Im Ergebnis der Auslegung des Bebauungsplanes Nr. SN 267 ergaben sich daher weder bei den zeichnerischen noch den textlichen Planfestsetzungen des Bebauungsplanes inhaltliche Anpassungserfordernisse.

Damit entspricht die Satzungsfassung des Bebauungsplanes inhaltlich der Auslegungsfassung mit Stand vom Juni 2012.

2 Hintergründe, Anlass und Ziele der Planung, Städtebauliche Konzeption

2.1 Planungsanlass und bestehende Planungssituation

Im Umfeld der Bielefelder Straße/Ecke Hatzfelder Straße besteht bereits heute eine deutliche Konzentration an Vergnügungsstätten, insbesondere an Spiel- und Automatenhallen, so dass mit Fortschreiten dieser Entwicklung zu befürchten ist, dass sich negative städtebauliche Auswirkungen für die Erhaltung und/ oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs des „Stadtteilzentrums Schloß Neuhaus“ und damit auch für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung des Stadtteils ergeben könnten.

Die Sicherung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist Inhalt verschiedener Rechtsbestimmungen. So entspricht dieses städtebauliche Ziel insbesondere den in § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) benannten Grundsätzen der Bauleitplanung.

Der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Paderborn ist darüber hinaus zentrales Anliegen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn, das im Juni 2009 vom Rat der Stadt Paderborn beschlossen wurde.

Im betreffenden Konzept ist der Siedlungsraum im Umfeld der Residenzstraße, der Bielefelder Straße, hier im Abschnitt von der Ortsmitte bis in Höhe Memelstraße, ferner im Bereich kürzerer Abschnitte der Schloßstraße, der Hatzfelder Straße und des Schattenweges als zentraler Versorgungsbereich definiert worden.

Die nachfolgende Abbildung dokumentiert die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtteilzentrum Schloß Neuhaus“.

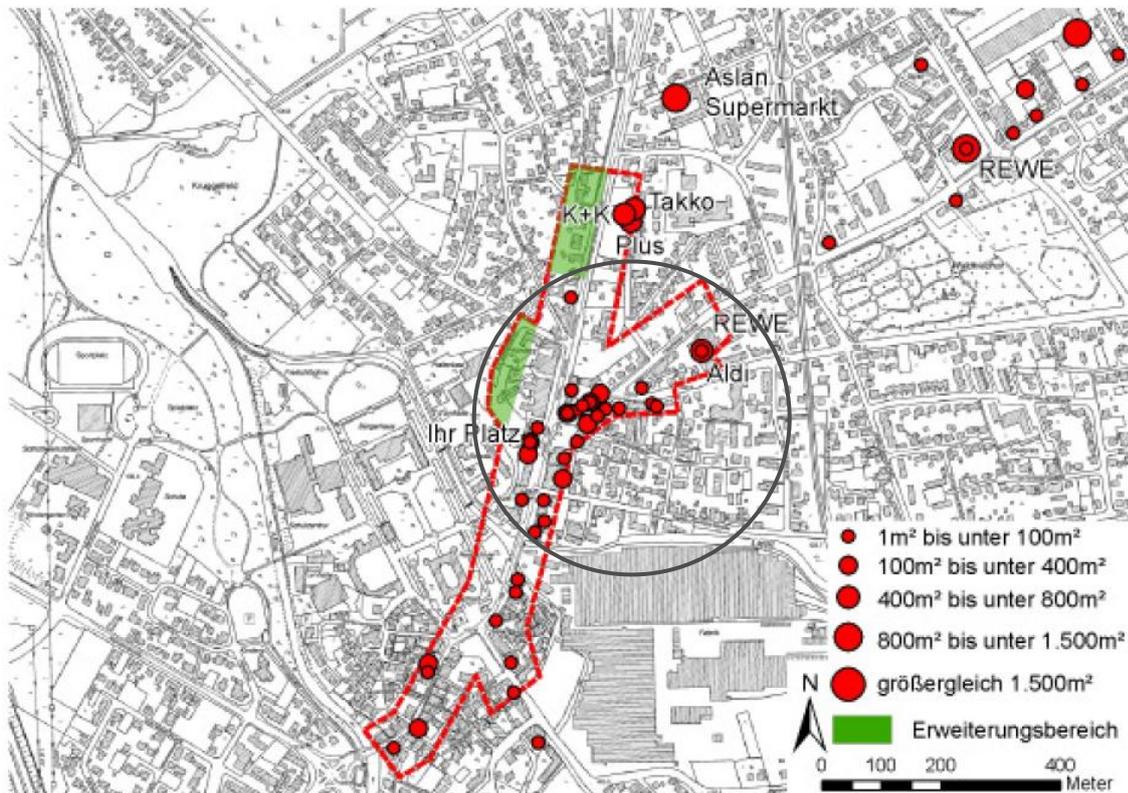


Abb. 1: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Stadtteil Schloß Neuhaus

Dem betreffenden bandförmigen Versorgungsbereich, in dem mehr als 50 Einzelhandelsbetriebe und eine Verkaufsfläche von ca. 6.000 m² vorhanden sind sowie Angebote aus fast allen Warengruppen – bei Schwerpunkten im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich – vertreten sind, wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn eine „stadtteilweite Versorgungsfunktion für Schloß Neuhaus“ mit einem Schwerpunkt in der Grundversorgung mit ergänzenden mittel- und langfristigen Bedarfsgütern zugewiesen.

Dem Bereich werden im städtebaulichen Konzept „teilweise attraktive städtebauliche Strukturen mit hoher baulicher Dichte“ bescheinigt. Darüber hinaus besteht eine fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen.

Als Entwicklungsziele sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept:

- die „Sicherung und Arrondierung der städtebaulichen und funktionalen Struktur des Stadtteilzentrums“; aber auch „keine weitere räumliche Ausdehnung des bereits weitläufigen Zentrums“ sowie die Erforderlichkeit zur „Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Einzelhandelslagen“

sowie

- die „Sicherung der frequenzbringenden Magnetbetriebe“ benannt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen.

Für Schloß Neuhaus ist ein Integriertes Handlungskonzept entwickelt worden, das aus finanziellen Gründen nicht umgesetzt werden kann. Trotzdem können die erarbeiteten Erkenntnisse in die weiteren Planungen, wie hier in das Bauleitplanverfahren, einfließen.

Im betreffenden Konzept wird der Ortskern Schloß Neuhaus als weitestgehend erhaltener Stadtraum beschrieben, bei dem jedoch die Aufenthaltsqualität durch unterschiedliche Baustile der zurückliegenden Epochen reduziert wurde.

Im Handlungskonzept für den Stadtteil Schloß Neuhaus ist ferner herausgestellt, dass im Haupteinkaufsbereich des Stadtteils ein Funktionsverlust eingesetzt hat, der sich durch strukturelle und faktische Leerstände bei Laden- und Gastronomieeinheiten als auch durch deutliche Trading-Down-Effekte auszeichnet. In besonderem Maße wird dieses nach Aussage des Konzeptes durch die Ansiedlung mehrerer Spielhallen erkennbar.

Daher sind im betreffenden Handlungskonzept als wesentliche Ziele die Erhaltung und Wiedergewinnung der baukulturellen Substanz und die qualitative Aufwertung der Angebote an Nahversorgung, Dienstleistungen und kleinteiligem Facheinzelhandel herausgestellt.

Darüber hinaus wurde vom Rat der Stadt Paderborn im Dezember 2011 das Vergnügungstättenkonzept der Stadt Paderborn beschlossen. Darin ist unter Punkt 5.2.2 für den Stadtteil Schloß Neuhaus dargelegt, dass im Stadtteil Schloß Neuhaus Spielhallen und Wettbüros als städtebaulich problematisch eingestuft werden, da diese Nutzungen zu Trading-Down-Effekten beitragen könnten und den städtebaulichen Erneuerungszielsetzungen entgegenstehen.

2.2 Begriff der Vergnügungsstätte/ rechtliche Bestimmung

Grundsätzlich ist herauszustellen, dass die Rechtsprechung drei Hauptgruppen an Vergnügungsstätten unterscheidet.

So werden Vergnügungsstätten als „Gewerbebetriebe besonderer Art“ betrachtet, die über eine Standortbindung verfügen und sich in unterschiedlicher Ausprägung, unter Ansprache oder Ausnutzung entweder des Sexual-, des Spiel- und/ oder des Geselligkeitstrieb einer gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen.

a)

Zu den Vergnügungsstätten, die den Sexualtrieb ansprechen (Erotikbereich), zählen u. a.:

- Striptease-Lokale
- Videoshows mit erotischem Inhalt/Programm (Peepshows)
- Sexkinos
- Swinger-Clubs
- Sauna-Clubs mit erotischem Schwerpunkt
- Nachtlokale mit erotischen Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt

b)

Zu den Vergnügungsstätten, die den Spieltrieb ansprechen, zählen u. a.:

- Spiel- und Automatenhallen
- Casinos
- Wettbüros
- im Einzelfall ggf. Internet-Cafés

c)

Zu den Vergnügungsstätten, die den Geselligkeitstrieb ansprechen, zählen u. a.:

- Diskotheken
- Tanzlokale/-cafés
- Musik-Clubs
- Festhallen und Hochzeitssäle
- Nachtlokale mit kulturellem Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt
- Multiplexkinos
- im Einzelfall ggf. Varietés
- im Einzelfall ggf. Bowlingcenter
- im Einzelfall ggf. Billardclubs

2.3 Generelle städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Paderborn

Unter Punkt 5.3 trifft das Vergnügungsstättenkonzept Vorschläge zur zukünftigen räumlichen Anordnung bzw. Standortbestimmung von Vergnügungsstätten.

a)

Bei Vergnügungsstätten, die den Sexualtrieb ansprechen, d. h. den Erotikbereich mit Sexkinos, Table Dance Bars, Swinger-Clubs etc. umfassen, ist laut Punkt 5.3.3 des Vergnügungsstättenkonzeptes eine Begrenzung auf bestimmte Gebiete sinnvoll, da auch diese Einrichtungen eine Reihe von negativen Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft nach sich ziehen. Für die Kerngebiete des Stadtteils Schloß Neuhaus sieht das Konzept einen Ausschluss der entsprechenden Nutzungen vor.

Im Sinne des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Paderborn sind die betreffenden Vergnügungsstätten im Stadtteil Schloß Neuhaus generell nicht gewollt.

Herauszustellen ist, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten – sofern nicht bereits planungsrechtlich ausgeschlossen – ohnehin nur in Kerngebieten allgemein und in Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig wären.

Für den Stadtteil Schloß Neuhaus ergeben sich im Kerngebiet westlich der Bielefelder Straße über den vorliegenden Bauungsplan Nr. SN 267 hinaus weitere Handlungsfelder. Bei den nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten kann sich ein Bedarf zur planungsrechtlichen Steuerung im Bereich bestehender Mischgebiet, besonderer Wohngebiete, Dorfgebiete sowie Gewerbegebiete ergeben.

b)

Vergnügungsstätten, die den Spieltrieb ansprechen – also u. a. „Wett- und Glückspielanlagen“ – sind nach Aussage des Vergnügungsstättenkonzeptes (Punkt 5.3.2) nur noch an wenigen, ausgewählten Standorten zuzulassen.

Im Sinne des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Paderborn sind die betreffenden Vergnügungsstätten im Stadtteil Schloß Neuhaus generell nicht gewünscht.

Entsprechend der unter Punkt 5.2.2 des Vergnügungsstättenkonzeptes getroffenen Zielaussagen sind Spielhallen und Wettbüros sowohl in den Kerngebieten (MK-Gebieten) als auch in den Mischgebieten (MI-Gebieten) von Schloß Neuhaus auszuschließen.

Auch hier ist anzumerken, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten – sofern nicht bereits planungsrechtlich ausgeschlossen – ohnehin nur in Kerngebieten allgemein und in Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig wären.

Bezüglich der kerngebietstypischen Spielhallen und Wettbüros ergeben sich für den Stadtteil Schloß Neuhaus westlich der Bielefelder Straße über den vorliegenden Bauungsplan Nr. SN 267 hinaus, weitere Handlungsfelder.

Bei den nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (z. B. kleiner Spielhallen unter ca. 100 qm Nutzfläche oder Billard-Cafés) kann sich ein Bedarf zur planungsrechtlichen Steuerung im Bereich bestehender Mischgebiet, besonderer Wohngebiete, Dorfgebiete sowie Gewerbegebiete ergeben.

c)

Vergnügungsstätten, die den Geselligkeitstrieb ansprechen – also u. a. „Diskotheken, Nachtbars und -clubs mit „kulturellem“ Schwerpunkt“ – sind nach Aussage des Konzeptes je nach Ausrichtung der Einrichtung sehr anlagenspezifisch.

Eine räumliche Steuerung sollte entsprechend Punkt 5.3.1 des Konzeptes daher auf der Ebene der Baugenehmigungen erfolgen, da hier in einem ausreichenden Maß ermittelt werden kann, ob sich die beantragten Anlagen in das Umfeld ausreichend städtebaulich integrieren lassen.

Um die in den vorgenannten städtebaulichen Konzepten dargelegten Ziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitung umzusetzen, soll der vorliegende Bauungsplan Nr. SN 267 aufgestellt werden.

Im Kern bezweckt die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. SN 267 die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und zum Zwecke der Entwicklung der Gemeinde.

In diesem Zusammenhang erfolgt im vorliegenden Fall die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. SN 267 nach § 9 Abs. 2a BauGB. Dabei richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben – mit Ausnahme der Regelungen, die zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche getroffen werden – auch weiterhin nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.

Die betreffenden Regelungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche umfassen im vorliegenden Bauungsplan Nr. SN 267 Festsetzungen entsprechend der Angaben des Vergnügungsstättenkonzeptes.

So sollen Vergnügungsstätten, die den Spieltrieb sowie den Sexualtrieb ansprechen, ausgeschlossen werden.

Vergnügungsstätten, die den Geselligkeitstrieb (Diskotheken) ansprechen, sollen ausnahmsweise zulässig sein.

Die vorhandenen Vergnügungsstätten werden in diesem Zusammenhang auf den passiven Bestandsschutz gesetzt.

Trotz der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 267 vorhandenen Vergnügungsstätten soll auf Grund der bereits heute im Plangebiet bestehenden nicht unerheblichen Trading-Down-Effekte von der Anwendung der Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO nicht Gebrauch gemacht werden.

Unabhängig davon ist eine Regelung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, wie sie üblicherweise für die aktive Bestandssicherung genutzt wird, in diesem Fall aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 9 Abs. 2 a BauGB nicht anwendbar.

Angaben zu den rechtlichen Zusammenhängen eventueller Entschädigungsansprüche sind unter Punkt 2.4 dieser Begründung dargelegt.

Weitere Festsetzungen, die über den beabsichtigten Schutz der zentralen Versorgungsbereiche hinausgehen, sind nach § 9 Abs. 2a BauGB nicht zulässig und damit im Bebauungsplan Nr. SN 267 nicht enthalten.

Um eine mögliche Verlagerung zentrenschädigender Vergnügungsstätten auch in den weiteren Kern- und Mischgebieten innerhalb des Stadtteils Schloß Neuhaus auszuschließen, ergeben sich gegebenenfalls auch Regelungsbedarfe in diesen Gebieten.

2.4 Rechtliche Fragen im Zusammenhang mit eventuellen Entschädigungsansprüchen

Bezüglich der Entschädigungsfragen bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung gelten die §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuches (BauGB).

Maßgeblich sind insbesondere die in § 42 Abs. 3 BauGB definierten Vorgaben.

Danach kann der Eigentümer eines Grundstücks nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren ab (planungsrechtlicher) Zulässigkeit einer Nutzung eines Grundstücks eine Entschädigung für Eingriffe nur für die ausgeübte Nutzung verlangen.

Wird die Zulässigkeit einer Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab (planungsrechtlicher) Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung im Sinne von § 42 Abs. 2 BauGB hingegen nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und jenem Grundstückswert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung des Bauleitplanes ergibt.

Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 267 entsprechend seiner besonderen Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet im Sinne von § 1 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Der vorbereitende Bauleitplan wurde im Jahr 1979 durch den Rat der Stadt Paderborn festgestellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 267 erfolgten bis dato keine Änderungen des Flächennutzungsplanes.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt ferner innerhalb des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ nach § 34 BauGB.

Im Sinne der Vorgaben des § 34 BauGB wurden in der Vergangenheit kerngebietstypische bzw. nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten genehmigt.

Bebauungsplan Nr. SN 267 "Ortskern Schloß Neuhaus"

Für den Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. SN 267 gilt, dass für die im Plangebiet genehmigten Nutzungen bereits seit mehr als sieben Jahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne des § 34 BauGB bestehen.

Haben Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte über einen Zeitraum von sieben Jahren keinen Gebrauch von ihren Nutzungsrechten gemacht, haben selbige keinen Vertrauensschutz mehr.

Damit greift § 42 Abs. 3 BauGB. Eine Entschädigung käme damit lediglich für die ausgeübten Nutzungen in Betracht.

Vor dem Hintergrund der vorstehend dargelegten Angaben kann abschließend nicht ausgeschlossen werden, inwieweit Entschädigungsansprüche im Einzelfall geltend gemacht werden.

Als Voraussetzung für die Geltendmachung eines Vertrauensschadens im Sinne von § 39 BauGB ist das Vorliegen eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan muss wirksam und nach § 10 Abs.3 BauGB bekannt gemacht worden sein. Ein Bebauungsplan liegt für den betreffenden Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. SN 267 nicht vor, daher können Aufwendungen von „Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten“ nicht geltend gemacht werden.

Die im Bebauungsplan Nr. SN 267 getroffenen Festsetzungen sollen entsprechend der unter Punkt 2.1 bis 2.3 dieser Begründung dargelegte Aussagen die Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteilzentrums Schloß Neuhaus sicherstellen.

Auf die Aussagen der maßgeblichen bundes- und landesrechtlichen Gesetzesvorgaben wird hier im Sinne von Punkt 2.1 dieser Begründung verwiesen.

Entsprechendes gilt für die bereits in der Begründung dargelegten Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Integrierten Handlungskonzeptes sowie des Vergnügungsstättenkonzeptes.

Ferner dient die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 267 den folgenden Teilzwecken.

Die Beschränkung soll den Schutz

- vor einer Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten,
- vor einer Beeinträchtigung der sich aus der überwiegend vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes

bezwecken.

Ferner soll eine städtebaulich nachteilige bereits vorhandene Häufung von Vergnügungsstätten unterbunden werden.

Auf Grund des gewichtigen öffentlichen Interesses, den zentralen Versorgungsbereich im Umfeld der Residenzstraße, der Bielefelder Straße, der Schloßstraße, der Hatzfelder Straße und des Schattenweges insbesondere vor weiteren Trading-Down-Effekten zu schützen und den im Integrierten Handlungskonzept benannten öffentlichen städtebaulichen Erneuerungszielsetzungen gerecht zu werden, sind private Belange, wie die über den passiven Bestandsschutz hinausgehende Sicherung vorhandener Vergnügungsstätten, zurückzustellen.

Bebauungsplan Nr. SN 267 "Ortskern Schloß Neuhaus"

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 267 sollen die unter Punkt 2.3 dieser Begründung benannten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Paderborn umgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang werden Vergnügungsstätten, die sowohl den Sexualtrieb, als auch jene, die den Spieltrieb ansprechen, im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, die den Geselligkeitstrieb ansprechen, können auf Grund der vergleichsweise großen Bandbreite ihrer verschiedenen Anlagentypen im Zuge der planungsrechtlichen Steuerungsinstrumente nur unzureichend erfasst werden.

Die räumliche Steuerung, insbesondere die Frage nach der städtebaulich ausreichenden Integrierbarkeit dieser Vergnügungsstätten soll nach Aussage des Vergnügungsstättenkonzeptes auf der Ebene der Baugenehmigungen erfolgen.

So können bestimmte Nutzungsarten dieser Vergnügungsstätten-Kategorie durchaus eine Aufwertung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Schloß Neuhaus bewirken und damit einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der bestehenden Nutzungsmischung aus Dienstleistung, Einzelhandel und Kultur leisten.

Bei der Ansiedlung entsprechender Vergnügungsstätten sind neben den in erster Linie zu betrachtenden möglicherweise bestehenden Trading-Down-Effekten im Einzelfall u. a. auch die Frage nach einer möglichen Beeinträchtigung der gleichfalls im Plangebiet bestehenden wohnbaulichen Nutzungen sowie die Sicherstellung von Stellplatzbedarfen zu würdigen.

Der Bebauungsplan trifft daher die Festsetzung, dass Vergnügungsstätten, die sich im Sinne einer gewerblichen Nutzung in unterschiedlicher Ausprägung, unter Ansprache oder Ausnutzung des Geselligkeitstriebes einer gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen, lediglich ausnahmsweise zulässig sind.

Die betreffenden Festsetzungen sind unter Punkt 5 dieser Begründung dargelegt.

3 Räumlicher Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst jenen Teil des nach § 34 BauGB „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ (siehe Abbildung 3) des Stadtteils Schloß Neuhaus, der einerseits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als zentraler Versorgungsbereich (siehe Abbildung 1) definiert und andererseits im Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn überwiegend als Kerngebiet (MK) (siehe Abbildung 4) ausgewiesen ist.



Abb. 2: Auszug aus dem "Stadtplan Paderborn"¹ (unmaßstäblich)

¹ Stadt Paderborn (Hrsg.): Stadtplan Paderborn, 18. Auflage; Paderborn

Bebauungsplan Nr. SN 267 "Ortskern Schloß Neuhaus"



Abb. 3: Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes² (unmaßstäblich)

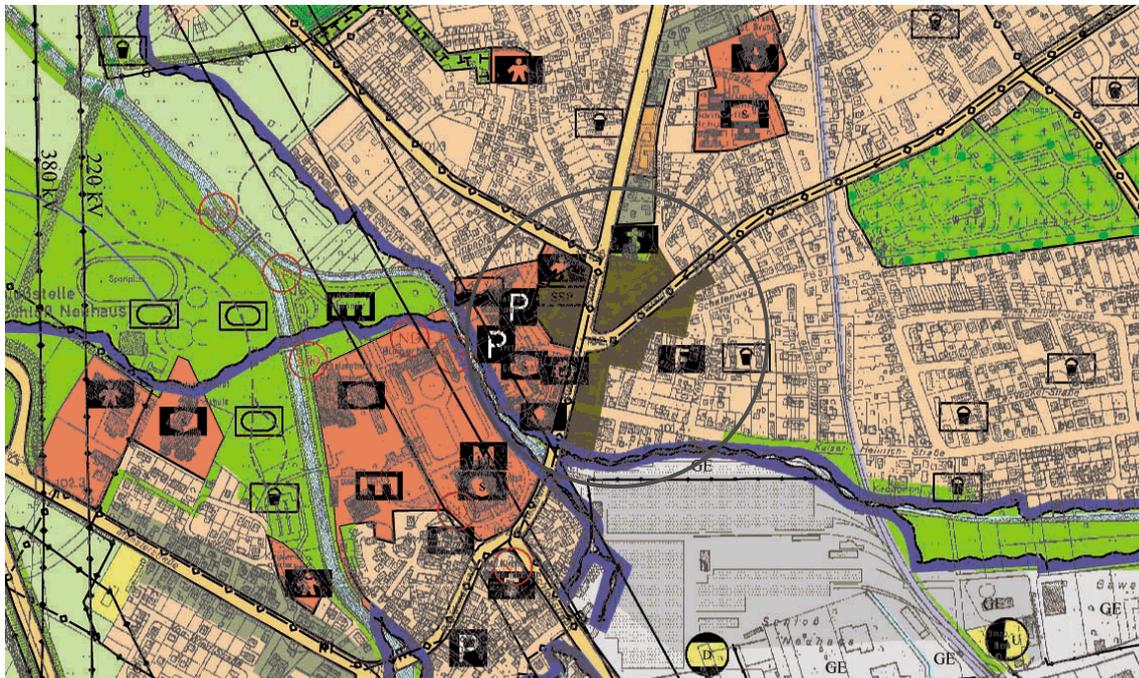


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

² Stadt Paderborn (Hrsg.): Bebauungsplanübersicht

Bebauungsplan Nr. SN 267 "Ortskern Schloß Neuhaus"

Im Zusammenhang mit den Vorgaben des § 9 Abs. 2a BauGB definiert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 267 aus der Überlagerung bzw. Verschneidung verschiedener planerischer Rahmenbedingungen.

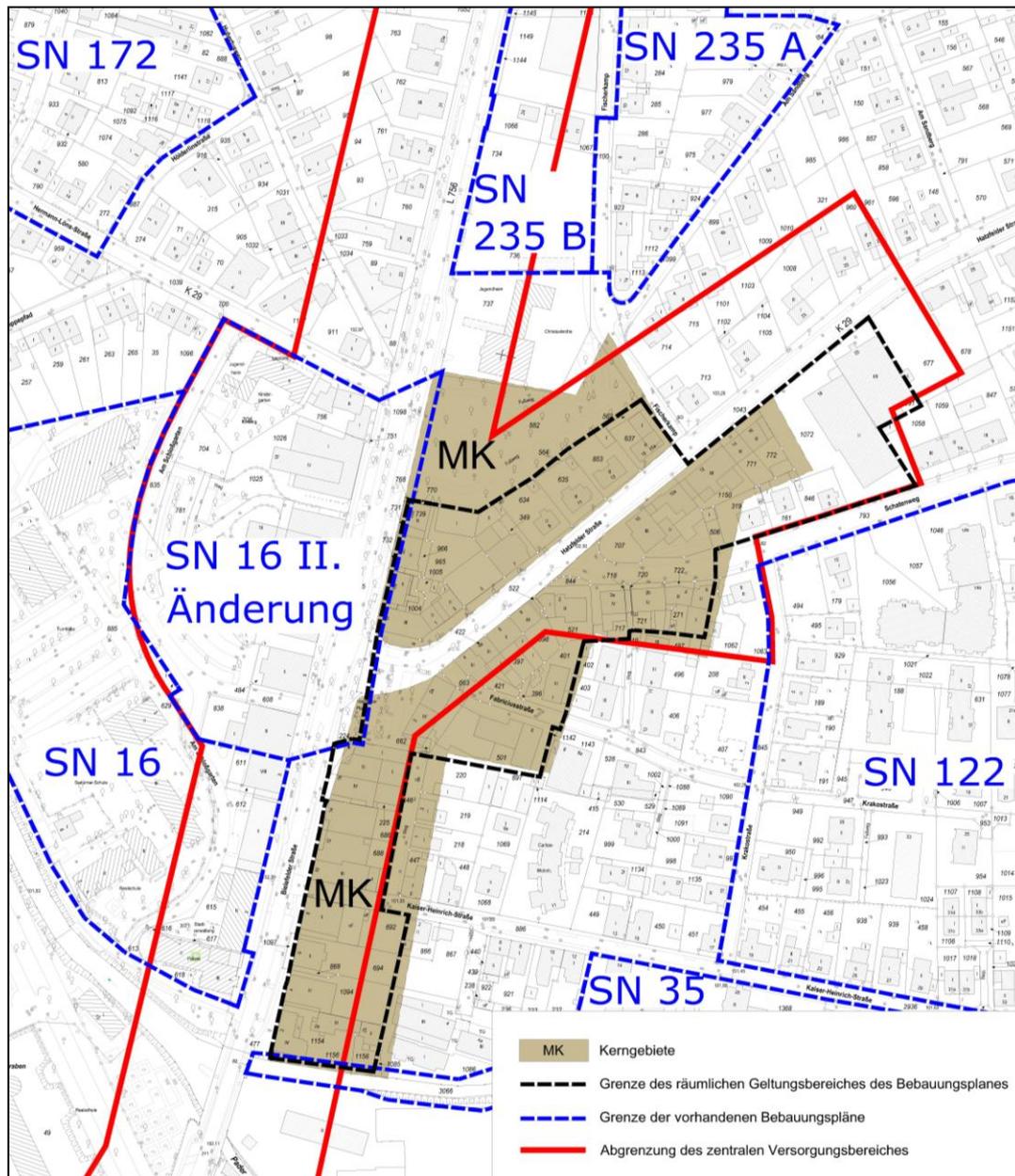


Abb. 5: Zusammenstellung der maßgeblichen Planungsvorgaben

Die vorstehende Abbildung 5 verdeutlicht dieses Verhältnis der dem Bebauungsplan Nr. SN 267 zugrunde liegenden unterschiedlichen Planungsinhalte.

Bei der Überlagerung der benannten Planungsvorgaben muss zwangsläufig unberücksichtigt bleiben, dass

- sich der nicht beplante Innenbereich, d. h. im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB sowohl im Nordwesten, als auch im Nordosten und Südosten über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 267 erstreckt,
- sich der zentrale Versorgungsbereich im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowohl im Norden als auch im Süden und auch westlich der Bielefelder Straße über den Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt,
- sich der im Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn aktuell als Kerngebiet (MK) dargestellte Bereich im Nordosten des Plangebietes hinter der Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs sowie der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. SN 267 zurückbleibt,

und

- sich der im Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn als Kerngebiet dargestellte Bereich in Höhe der Fabriciusstraße geringfügig über die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hinaus erstreckt. Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich hier an der Abgrenzung des Kerngebietes im Flächennutzungsplan.

Hier ist ferner herauszustellen, dass die Abgrenzung des Plangebietes insbesondere auf Grundlage der exakten Grundstücksgrenzen erfolgte, während das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sich auf der Ebene eines informellen städtebaulichen Konzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bewegt und eine parzellenscharfe Abgrenzung in diesem Zusammenhang nicht getroffen wurde.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 3,26 ha (32.627 m²) und umfasst folgende Flurstücke 161, 224, 225, 271, 319, 349, 396, 397, 398, 401, 421, 422, 501, 506, 521, 522, 562, 564, 634, 635, 637, 662, 663, 686, 688, 692, 694, 707, 717, 718, 721, 722, 739, 771, 772, 844, 846, 853, 868, 965, 966, 991, 1004, 1005, 1050, 1072, 1094, 1154, 1158, ferner die öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen im Bereich der Flurstücke 719 (teilw.), 720, 793 (teilw.), 843 (teilw.), 886 (teilw.), 1043 (teilw.); alle Flur 8, Gemarkung Schloß Neuhaus).

Im Plangebiet bestehen Vergnügungsstätten an den folgenden Standorten:

- **Bielefelder Straße 10 bis 14:**
 - First Class Spielothek
 - Tipico Sportwetten
- **Bielefelder Straße 16:**
 - Jackpot Spielstätten
 - Ziegenbruch Automaten
- **Hatzfelder Straße 2/ 2a:**
 - Münz Casino
- **Hatzfelder Straße 5:**
 - Sexshop mit Videokabinen

Die nachstehende Abbildung 6 dokumentiert den aktuellen Bestand an Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 267.

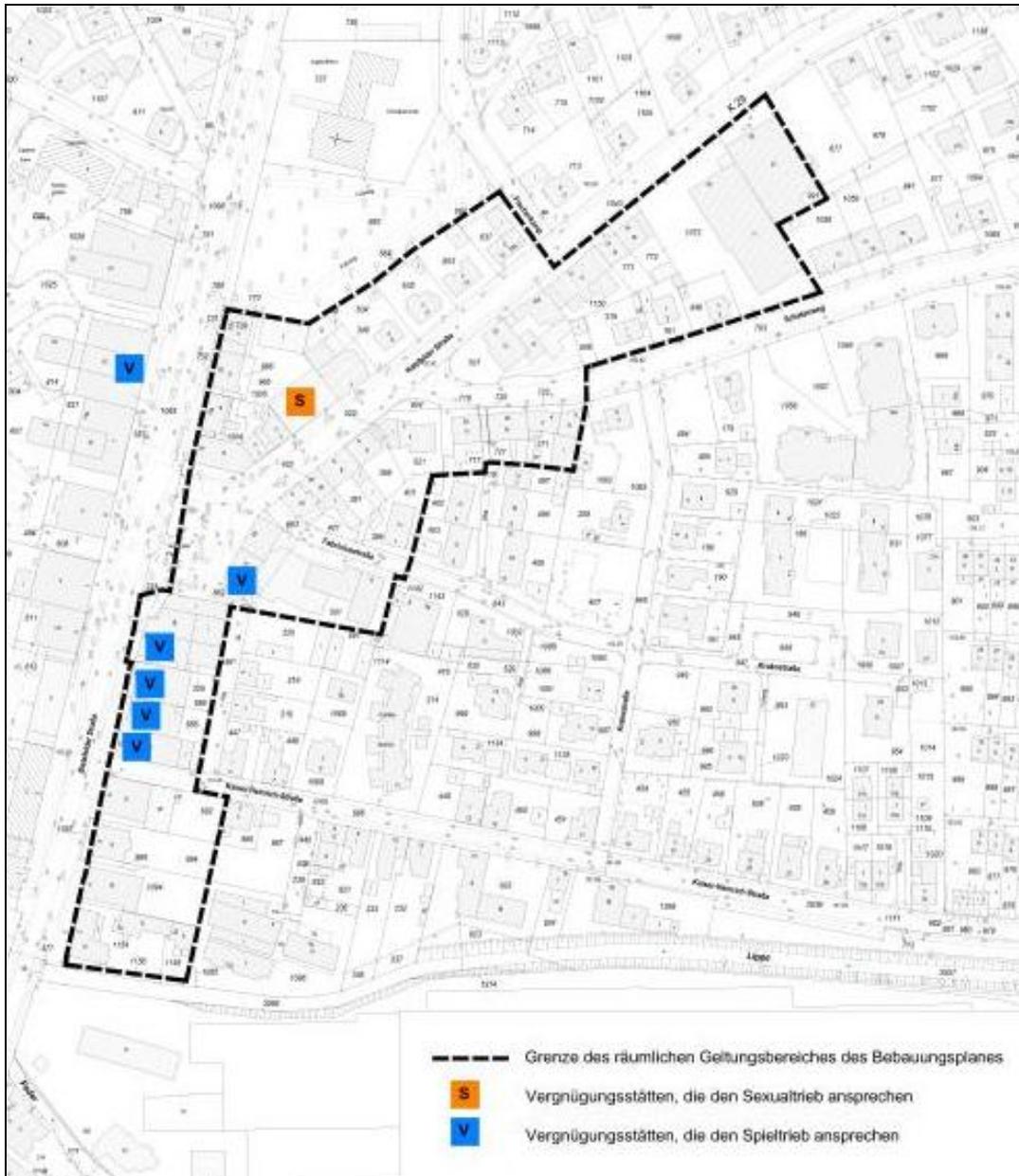


Abb. 6: Bestehende Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 267 (Stand: Mai 2012)

Ein Abgleich mit den Bauakten ergab, dass die betreffenden Vergnügungsstätten genehmigt sind. Die früheren Antragssteller der Nutzungsänderungen entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen Nutzern.

Im Nahbereich befindet sich ferner folgender Standort:

- **Bielefelder Straße 13:**
- Flippothek Gastro und Spiel GmbH

Teilweise erfolgte an den betreffenden Standorten zwischenzeitlich ein Nutzerwechsel.

4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung/ Sonstige Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

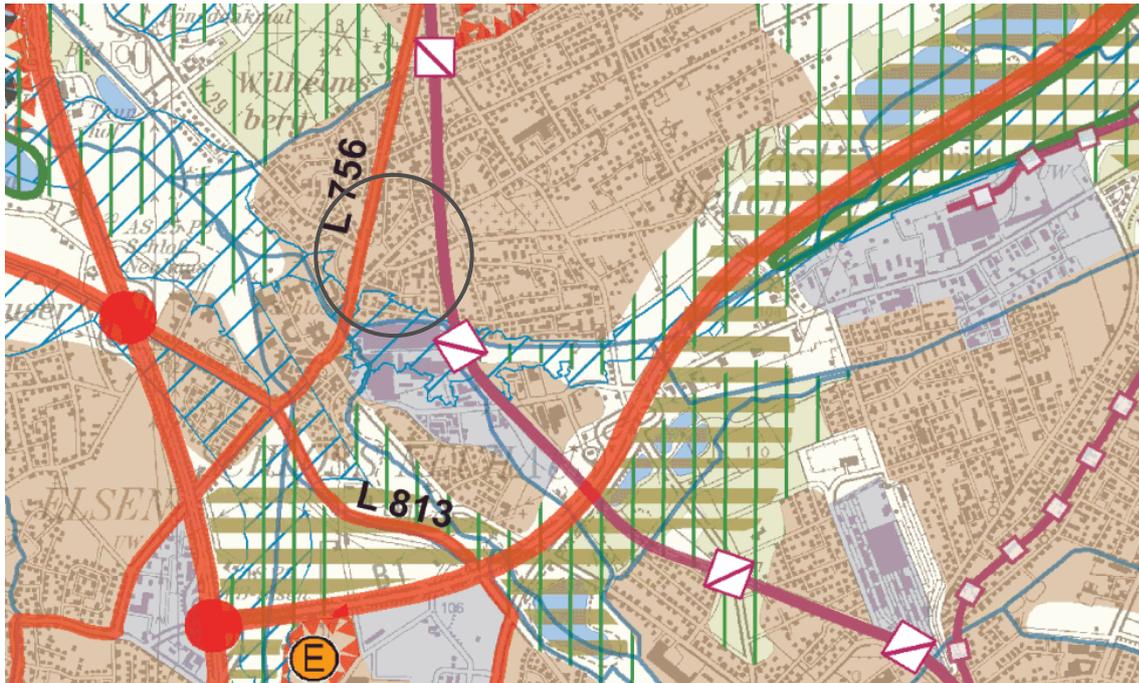


Abb. 7: Auszug aus dem "Regionalplan, Teilabschnitt Paderborn - Höxter"³

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter (Kreise Paderborn und Höxter) liegt das Plangebiet wie Großteile des Stadtteils Schloß Neuhaus im "Allgemeinen Siedlungsbereich".

Im Umfeld des Planungsvorhabens verzeichnet der Regionalplan folgende Darstellungen:

- Im Süden des Stadtteilzentrums Schloß Neuhaus schließt sich der gewerblich/ Industrielle Standort im Bereich der Benteler Werke an. Der betreffende Raum ist im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) definiert worden.
- An der Grenze des Plangebietes verläuft die Bielefelder Straße (L 756), die im Regionalplan als „Straße für den vorwiegend überregionalen Verkehr“ dargestellt ist.
- Bei den Bahnstrecken verzeichnet der Regionalplan die Relation Paderborn – Hövelhof – Bielefeld als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“.
- An der südlichen Grenze des Plangebietes erstreckt sich der Verlauf der Lippe, die im Regionalplan entsprechend als Fließgewässer dargestellt ist.

Im Regionalplan ist der Talraum der Lippe im betreffenden Bereich als Überschwemmungsbereich, der die südlichen Teilflächen des Plangebietes überlagert, verzeichnet.

³ Bezirksregierung Detmold, Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter (Kreis Paderborn und Höxter), Detmold 2008

Mit Ausnahme der Kriterien des Hochwasserschutzes bestehen keine Belange der Regionalplanung, die eine Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren Nr. SN 267 erfordern. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 267 sieht die Stadt Paderborn gleichfalls keine Anpassungserfordernisse im Bereich des Regionalplanes.

4.2 Überschwemmungsgebiete

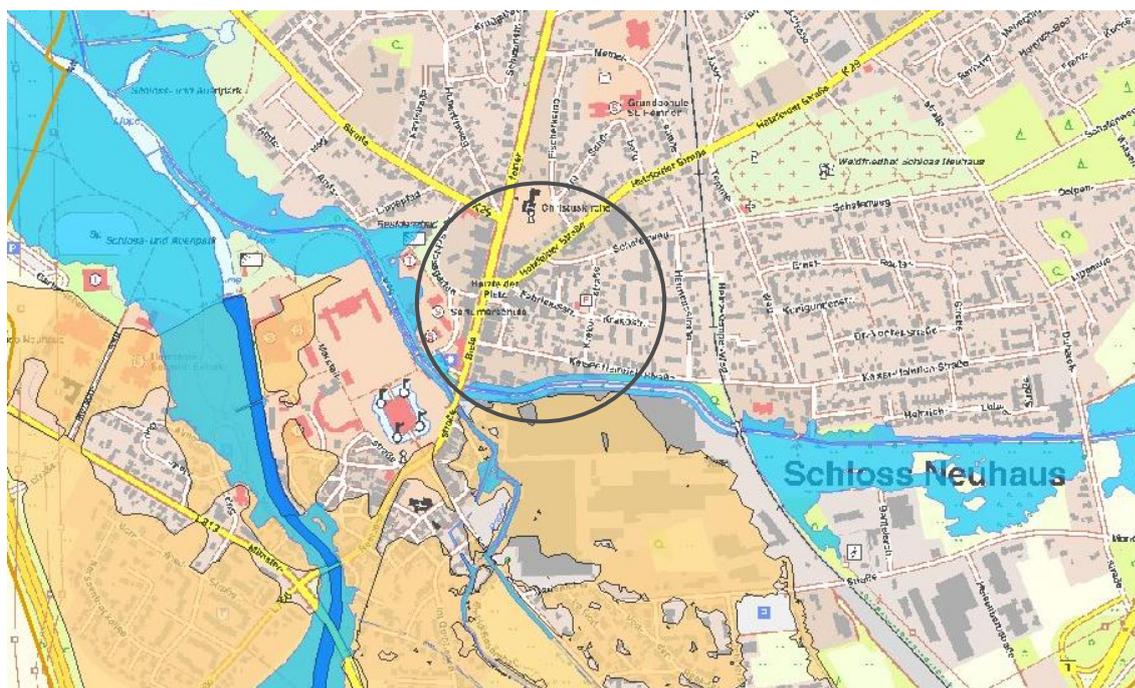


Abb. 8: Auszug aus der ordnungsbehördlichen Verordnung vom 04.03.2009 über die Überschwemmungsgebiete der Lippe

Für den Bereich der Lippe wurden die Überschwemmungsgebiete mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 04.03.2009 für den Gewässerabschnitt von der Lippequelle bis zur Grenze des Regierungsbezirks in der Stadt Salzkotten, Ortsteil Mantinghausen neu festgelegt.

In § 3 der betreffenden Verordnung sind die maßgeblichen genehmigungspflichtigen Maßnahmen, ferner die Ver- und Gebote geregelt.

Die Regelungen umfassen die Errichtung und den Betrieb von Ölheizungsanlagen sowie Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Im Gewässerabschnitt von der Bahnstrecke Paderborn – Hövelhof – Bielefeld bis zur Bielefelder Straße (Lippe-km 209,64 bis Lippe-km 210,20) – diesem Abschnitt liegt im Norden auch das Plangebiet an – gilt die betreffende Verordnung vom 04.03.2009 nicht. In dem genannten Abschnitt, dem auch im Süden das Areal der Firma Benteler anliegt, gilt hingegen die Festsetzung vom 16.10.1996 weiterhin.

Mit der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich der Tallesen wird sich die Situation im Bereich der Ortslage von Schloß Neuhaus wesentlich entspannen. Die derzeit definierten Überschwemmungsgebiete – auch die früheren Festsetzungen der Überschwemmungsgebiete – sind damit zu relativieren.

Für die Realisierung der Hochwasserschutzmaßnahmen sind bereits die maßgeblichen Förderanträge gestellt.

Mit Blick auf die dargelegten zukünftigen Maßnahmen zum Hochwasserschutz ergeben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 267 somit keine Regelungsbedarfe mehr.

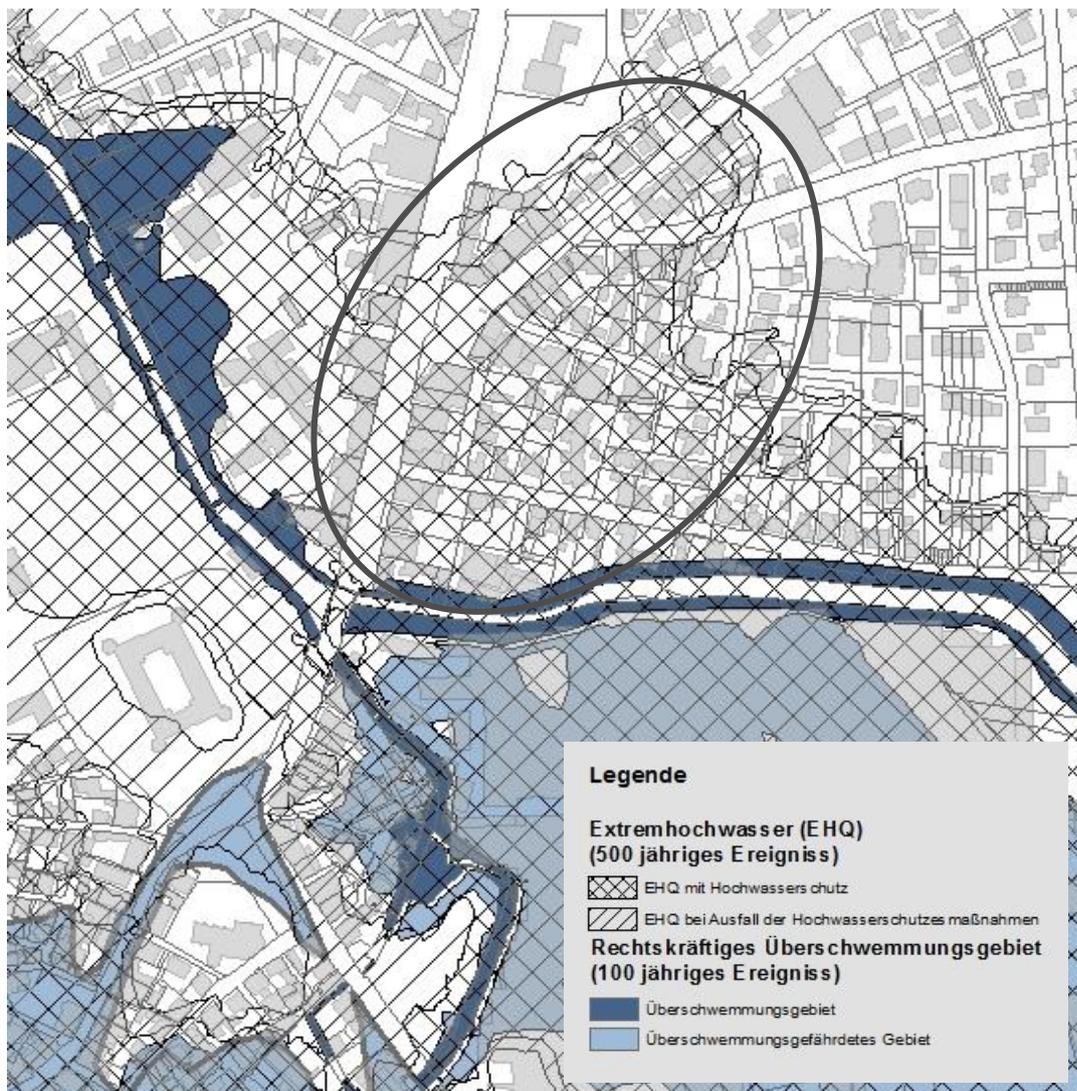


Abb. 9: Festgesetzte und faktische Überschwemmungsgebiete sowie Hochwasser-Risikomanagement

Die vorstehende Abbildung dokumentiert die aktuelle Datenlage.

Neben einer Darstellung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete (dunkelblaue Flächenanteile) – für diese gilt im betreffenden Plangebiet der vorstehend dargelegte Zusammenhang - erfolgt ferner eine Wiedergabe der überschwemmungsgefährdeten Gebiete (hellblaue Flächenanteile sowie eine Wiedergabe der bei Extremhochwasser betroffenen Bereiche (Schraffuren).

Im Fall der Extremhochwasser-Ereignisse differenziert die vorstehende Karte zum einen nach Flächen, die auch im Fall funktionierender Hochwasserschutzmaßnahmen überflutet werden könnten, zum anderen aber nach Flächen, die erst im Fall eines Versagens der vorhandenen Hochwasserschutzmaßnahme bei Extremhochwasser-Ereignissen überflutet werden könnten.

Aus den aufgezeigten überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie den beiden Gebietskategorien der Extremhochwasser-Ereignisse ergeben sich keine planungsrechtlichen Konsequenzen für den vorliegenden Bauungsplan Nr. SN 267.

Betroffene Grundstücks- und Hauseigentümer müssen sich vor entsprechenden Hochwasserereignissen im Rahmen der Eigenvorsorge eigenständig schützen.

In diesem Zusammenhang sollte die Bauweise und Nutzung von Gebäuden in den entsprechend gefährdeten Bereichen angepasst sein.

Für den Roh- und Innenausbau sind wasserunempfindliche Materialien geeignet. Heizanlage, Strom- und Wasserversorgung müssen entsprechend geschützt sein. Öltanks müssen gegen Auftrieb und „Wasserdruck von außen“ gesichert sein. Eine Rückschlagklappe im Abwasserrohr verhindert, dass Keller durch Rückstau aus der Kanalisation geflutet werden.

Nachstehend wird eine Zusammenstellung wesentlicher Aspekte der Eigenvorsorge wiedergegeben:

A) Maßnahmen der Bauvorsorge

- Hochwassergefährdete Stockwerke und Gebäudeteile angepasst nutzen
- Hochwasserverträgliche Baumaterialien verwenden
- Versorgungseinrichtungen (Heizanlage, Strom, Wasser) unter Berücksichtigung der Hochwassergefahr planen oder umbauen

B) Finanzielle Absicherung

- Elementarschadenversicherung für Gebäude und Hausrat abschließen
- Rücklagen für den Schadensfall bilden

C) Vorbereitende Maßnahmen

- Schalbretter, wasserfeste Sperrholzplatten und Silikon zum Abdichten gefährdeter Räume anschaffen, Heizöltank sichern (Verankerung oder Ballastierung gegen Aufschwimmen) und Tanks verwenden, die für „Wasserdruck von außen“ geeignet sind
- Absperrmöglichkeiten von Leitungen vorbereiten
- Gefährliche Stoffe oder Chemikalien rechtzeitig auslagern
- Versorgung hilfebedürftiger oder kranker Personen planen (ggf. „Evakuierung“)
- Evakuierung von Tieren planen/ vorbereiten
- Vorsorge für ggf. ausfallende Festnetztelefone und auch Mobilfunknetze treffen
- Abstimmung der getroffenen Vorsorgemaßnahmen mit Familienmitgliedern

D) In Einzelfällen notwendig

- Lebensmittel- und Trinkwasservorrat anlegen
- Netzunabhängiges Radio und ausreichend Reservebatterien sicherstellen
- Netzunabhängige Notbeleuchtung und Kochgelegenheit sicherstellen
- ggf. „Ersatztoilette“ planen
- Notgepäck und Sicherung von Dokumenten vorbereiten

E) Maßnahmen bei angekündigten Hochwasserereignissen

- aktuelle Wettermeldungen und Hochwassernachrichten bzw. -warnungen verfolgen
- gefährdete Gewässer- und Uferbereiche verlassen, Warnungen von Vorabsenkungen von Talsperren und Stauanlagen und künstlichen Hochwasserwellen beachten
- Mitbewohner oder Nachbarn ggf. informieren
- getroffene Vorsorgemaßnahmen überprüfen und ergänzen
- wichtige Telefonnummern aktualisieren und griffbereit halten
- Gefährdete Räume leer räumen
- gefährdete Türen, Fenster, Abflussöffnungen usw. abdichten

- Heizungen und elektrische Geräte in bedrohten Räumen sichern bzw. abschalten
- Hausentwässerungsanlagen und Rückstauklappen im Keller überprüfen

F) Maßnahmen während des Hochwassers

- Menschenrettung geht der Erhaltung von Sachwerten immer vor
- keine Rettungsversuche ohne Eigensicherung
- keine gefährdeten Räume (Keller, Tiefgaragen bei Überschwemmungsgefahr betreten
- Uferbereiche nicht betreten, da Unterspülungs- und Abbruchgefahr (gilt auch für überflutete/ teilüberflutete Straßen)
- Absperrungen beachten und Anweisungen der Gemeinde und Einsatzkräfte unbedingt Folge leisten
- keine überfluteten Straßen durchfahren

4.3 Landschaftsplan/ Belange von Natur- und Landschaft

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 267 und auch im Nahbereich des Plangebiets definiert der Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe keine Entwicklungsziele.

Während für das eigentliche Plangebiet im Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe gleichfalls keine Schutzgebietskategorien festgesetzt sind, besteht im Nahbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 267 – namentlich im Tal- bzw. Auenraum der Lippe die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes. Die betreffende Schutzgebietsausweisung erstreckt sich ausgehend vom Diebesweg, im Westen von Marienloh gelegen, bis in Höhe der Krakostraße in der Ortslage von Schloß Neuhaus.

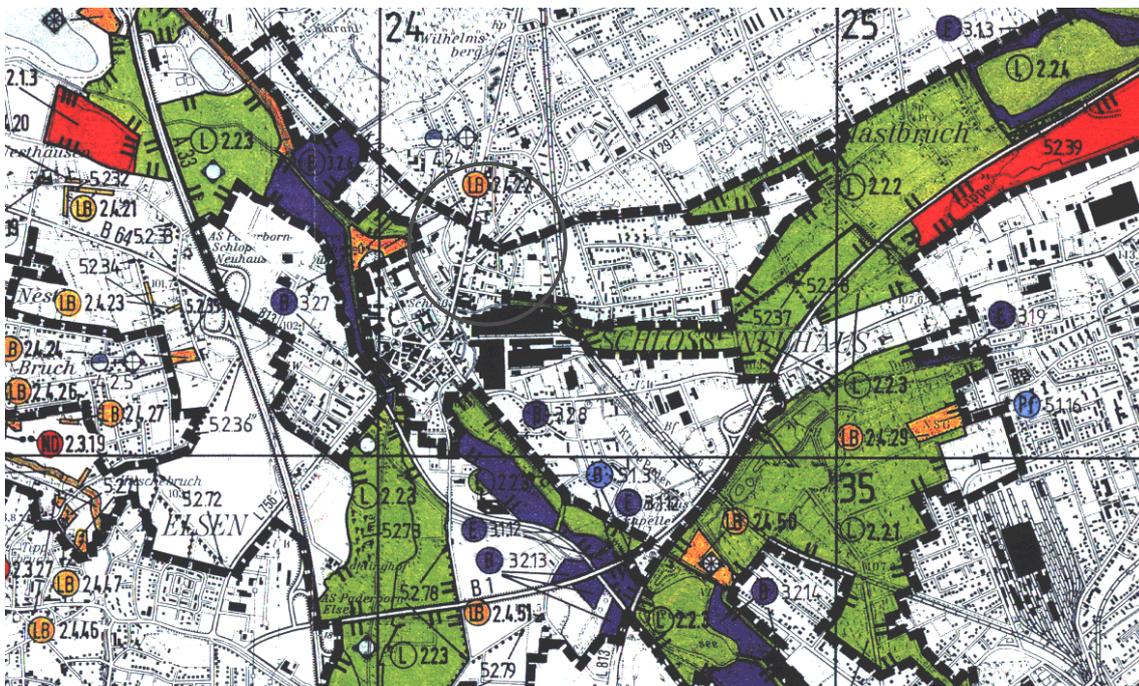


Abb. 9: Auszug aus dem "Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe"⁴; Übersichtskarte: Festsetzungen

⁴ Kreis Paderborn (Hrsg.): Kreis Paderborn – Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe, in Kraft getreten am 22.12.1999

4.4 Flächennutzungsplan

Aussagen zum Flächennutzungsplan sind bereits unter Punkt 3 dieser Begründung getroffen.

Der Bebauungsplanes Nr. SN 267 setzt auf Grund der besonderen Vorgaben des § 9 Abs. 2a BauGB keine Art der baulichen Nutzung fest, schon daher ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn nicht erforderlich.

4.5 Verkehrsplanerische Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 267 erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB; sie dient ausschließlich zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden.

Auf Grund der besonderen Vorgaben des § 9 Abs. 2a BauGB können keine Festsetzungen getroffen werden, die nicht unmittelbar einer Zweckerfüllung der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dienen.

4.6 Belange des Immissionsschutzes

Der unter Punkt 4.5 dargelegte Zusammenhang gilt hier gleichermaßen.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 267 auf Grund der Vorgaben des § 34 BauGB jene Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, de facto ausgeschlossen sind und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiet in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 267 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Auch hier gilt des Weiteren, dass sich der Regelungsumfang des Bebauungsplanes Nr. SN 267 im Sinne von § 9 Abs. 2a BauGB ausschließlich auf Festsetzungen beschränkt, die zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden beitragen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 267 Art und Maß der baulichen Nutzung unberührt lässt, ist nach Einschätzung des zuständigen Fachamtes nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten oder auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen daher nach fachlicher Einschätzung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen.

4.8 Belange der Ver- und Entsorgung

Der vorstehende Zusammenhang gilt auch hier.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen baulich bereits vorgeprägten Bereich; eine Strom- und Gas- sowie Telekommunikationsversorgung ist grundsätzlich gegeben.

Für die Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung gilt entsprechendes. Das Plangebiet ist vollständig durch ein Trennsystem erschlossen.

4.9 Belange der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 267 sind weder Bau- noch Bodendenkmale betroffen.

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich hingegen die nachfolgend benannten Baudenkmale, die in der Denkmalliste der Stadt Paderborn mit einer entsprechenden Objektnummer eingetragen sind.

- Objekt 230, Schloß (und Bürgerhaus), Residenzstraße 2
- Objekt 233, Pylone der alten Lippebrücke, Residenzstraße
- Objekt 254, Verwaltungsgebäude (auf dem Benteler-Gelände), Residenzstraße 1
- Objekt 255, Fachwerkensemble, Residenzstraße 3, 5 und 7
- Objekt 229, Wegekreuz, Hatzfelder Straße 17
- Objekt 273, Alter Kirchhof, Bielefelder Straße/ Fischerkamp

Generell gilt, dass zur Durchführung von Erdarbeiten und zum Umgang mit ggf. vorhandenen Bodendenkmälern die entsprechenden Hinweise auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 267 werden üblicherweise rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung sowie für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB, der weder Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, noch Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsverhältnisse enthält.

Unter Punkt 2.3 dieser Begründung ist bereits herausgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 267 ausschließlich die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und zum Zwecke der Entwicklung der Gemeinde bezweckt.

In diesem Zusammenhang erfolgt im vorliegenden Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB. Dabei richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben – mit Ausnahme der Regelungen, die zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche getroffen werden – auch weiterhin nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 267 wiedergegeben.

Im Folgenden gilt:

Textliche Festsetzungen sind **fett** hervorgehoben.

Gemäß § 8 Abs. 1 BauGB werden die getroffenen Festsetzungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

1.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 267 „Ortskern Schloß Neuhaus“ richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.

2.

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sind zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs des „Stadtteilzentrums Schloß Neuhaus“ – abweichend von Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen – Vergnügungsstätten, die sich im Sinne einer gewerblichen Nutzung in unterschiedlicher Ausprägung, unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual- und/ oder Spieltriebs einer gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen, allgemein ausgeschlossen.

Hinweis:

Zu den Vergnügungsstätten, die den Sexualtrieb ansprechen (Erotikbereich) zählen u. a.:

- Striptease-Lokale
- Videoshows mit erotischem Inhalt bzw. Programm (Peepshows)
- Sexkinos
- Swinger-Clubs
- Sauna-Clubs mit erotischem Schwerpunkt
- Nachtlokale mit erotischen Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt

Hinweis:

Zu den Vergnügungsstätten, die den Spieltrieb ansprechen zählen u. a.:

- Spiel- und Automatenhallen
- Casinos
- Wettbüros
- im Einzelfall ggf. Internet-Cafés

3.

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sind zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs des „Stadtteilzentrums Schloß Neuhaus“ – abweichend von Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen – Vergnügungsstätten, die sich im Sinne einer gewerblichen Nutzung in unterschiedlicher Ausprägung, unter Ansprache oder Ausnutzung des Geselligkeitstribs einer gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen, ausnahmsweise zulässig.

Hinweis:

Zu den Vergnügungsstätten, die den Geselligkeitstrieb ansprechen zählen u. a.:

- Diskotheken
- Tanzlokale/ -cafés
- Musik-Clubs
- Festhallen und Hochzeitssäle
- Nachtlokale mit kulturellem Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt
- Multiplexkinos
- im Einzelfall ggf. Varietés
- im Einzelfall ggf. Bowlingcenter
- im Einzelfall ggf. Billardclubs

Eine Erläuterung der getroffenen Festsetzungen erfolgt unter Punkt 2.4 dieser Begründung.

Paderborn, 24.01.2013

Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Meyerhoff

Schultze