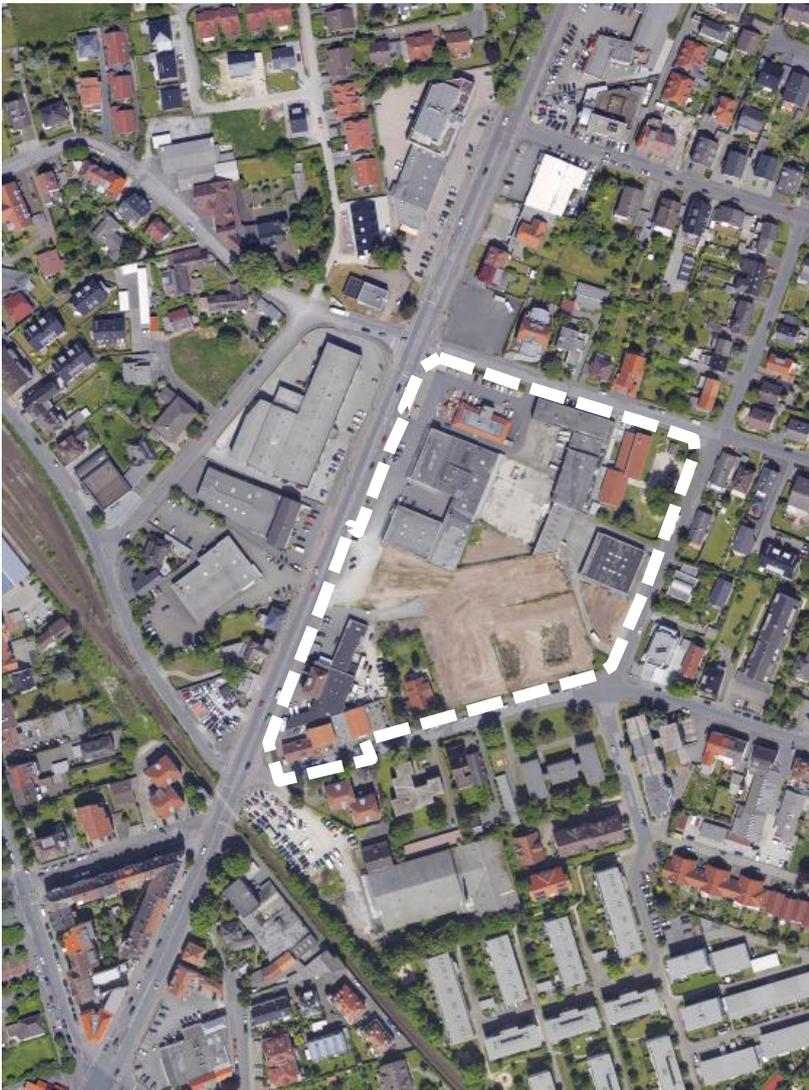


# Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 - Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“



Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn im  
August 2017

Verfahrensschritt:  
Satzungsbeschluss

## 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

###### 7.1.1 Ausgangslage

###### 7.1.2 Modifizierungen im Rahmen der I. Änderung

###### 7.1.3 Einzelhandel

###### 7.1.4 Regelungen zum Einzelhandel

###### 7.1.5 Wohnen im Kerngebiet

###### 7.1.6 Vergnügungsstätten

##### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

##### 7.3 Bauweise

##### 7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen Baugrenzen / Baulinien

##### 7.5 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege

##### 7.6 Baugestalterische Festsetzungen

##### 7.7 Ver- und Entsorgung

##### 7.8 Immissionsschutz

##### 7.9 Altlasten, Denkmal- und Bodendenkmalpflege

**8. Umweltbelange**

- 8.1 Umweltbericht
- 8.2 Artenschutz
- 8.3 Klima

**9. Flächenbilanzierung**

**10. Hinweise / Sonstiges**

**11. Bestandteile des Bebauungsplanes**

**12. Bodenordnung**

**13. Kosten**

**14. Gesamtabwägung**

**II. Umweltbericht**

### I. Begründung

#### 1. Verfahrensstand

Am 21.10.2014 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Aufstellung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“ und in seiner Sitzung am 15.01.2015 den Vorentwurf der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hat in der Zeit vom 02.02.2015 bis 13.02.2015 stattgefunden.

Um die Änderungsplanung rechtlich abzusichern, hat der Rat der Stadt Paderborn am 03.09.2015 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 erlassen.

In seiner Sitzung am 01.06.2017 hat der Ausschuss für Bauen Planen und Umwelt über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und beschlossen den Planbereich der I. Änderung in die Teilbereiche A und B zu teilen. Neben der beschlossenen Teilung des Plangebietes wurde für den Teilbereich A der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 modifizierte Festsetzungen sowie die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Teilbereich B soll zeitlich nachgelagert abschließend geregelt werden.

Die Offenlage für den Teilbereich A der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 fand in der Zeit vom 19.06.2017 bis einschließlich 18.07.2017 statt.

#### 2. Planungsanlass

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 276 aus dem Jahre 2012 erlaubt innerhalb der festgesetzten Kerngebiete (MK), ab genau definierten Geschossen auch unbegrenzt Wohnraum zu errichten. Mit dieser Regelung sollte auf die bereits seit vielen Jahrzehnten gewachsene Durchmischung des Plangebietes (bestehend aus gewerblichen Nutzungen, Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie der Wohnnutzung an der Cheruskerstraße und dem sonstigen Umfeld) Rücksicht genommen werden.

Keinesfalls war es aber städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes, Gebäude zu ermöglichen, deren Nutzung eine überwiegende Wohnnutzung aufweist und damit den angestrebten Gebietscharakter eines Kerngebietes möglicherweise gefährdet.

In der zurückliegenden Zeit hat sich die Rechtsprechung zum Wohnen im Kerngebiet entwickelt und wurde durch aktuelle OVG-Urteile weiter gefestigt. So sieht die aktuelle Rechtsprechung Festsetzungen, die das Wohnen im Kerngebiet soweit erlauben, dass die Wohnnutzung überwiegt, ebenso für unzulässig an wie solche Festsetzungen, die die Bewohner unzumutbaren Immissionen aussetzen oder mit dem Wohnen unverträgliche Nutzungen auf engem Raum erlauben würden. Unvereinbar mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Kerngebietes sieht die Rechtsprechung auch Festsetzungen, die die Wohnnutzung ab einem bestimmten Geschoss erlauben, wenn bei Ausnutzung dieser Möglichkeit das Wohnen überwiegend möglich ist. Die Rechtsprechung führt dazu aus, dass bei solchen Fällen das Baugebiet nach seinem Charakter wohl eher einem Misch- oder Wohngebiet entsprechen dürfte. Erlaubt seien nur solche Festsetzungen, bei denen die allgemeine Zweckbestimmung des § 7 Abs. 1 BauNVO gewahrt bleibt. Kerngebiete dienen demnach vorwiegend der Unter-

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

bringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Rechtsprechung sowie aufgrund einer konkreten Bauvoranfrage zur Errichtung einer Vielzahl von Wohnungen an der Detmolder Straße bzw. der Cheruskerstraße hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt in seiner Sitzung am 21.10.2014 den Aufstellungsbeschluss für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“ gefasst und damit der Verwaltung ermöglicht, die vorgenannte Bauvoranfrage vorerst zurück zu stellen, um den Sachverhalt des Wohnens im Kerngebiet neu zu definieren und rechtssicher zu regeln. Zwischenzeitlich ist ein Versagungsbescheid auf der Grundlage der erlassenen Veränderungssperre ergangen, der beklagt worden ist.

Über die vorgenannten Aspekte hinaus sind im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes auch die vom Rat der Stadt Paderborn gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei zum einen um das vom Rat der Stadt Paderborn beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie ein Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Paderborn.

Das überarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2015 wie auch das Konzept aus dem Jahre 2009 definieren überwiegende Teile des Plangebietes als Sonderstandort. Sonderstandorte dienen als Positivraum für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Im Rahmen der I. Änderung werden hierzu entsprechende Regelungen in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Mit dem vorgenannten rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 276 aus dem Jahre 2012 wurde zum anderen auch das vom Rat der Stadt Paderborn im Dezember 2011 beschlossene Vergnügungstättenkonzept berücksichtigt. Ein wesentliches Ziel des Konzeptes bestand darin, geeignete Standorte für Diskotheken, den Erotikbereich als auch Standorte für AutomatenSpielhallen in Paderborn zu identifizieren. Denn gerade im Spielhallenbereich findet zurzeit eine Umstrukturierung statt. Entsprechende Regelungen werden auch im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

Um neben den vorgenannten Aspekten sonstige städtebauliche Gesichtspunkte und Ziele umsetzen zu können und da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 im Jahre 2012 kein konkretes Vorhaben hinterlegt war, wurde der Bebauungsplan als Angebots-Bebauungsplan aufgestellt und für den überwiegenden Teil des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO geregelt. Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage, der guten ÖPNV- und sonstigen verkehrlichen Anbindung und der vorhandenen Nutzungen, Funktion und Struktur des Plangebietes im Gefüge der Stadt Paderborn wurde mit der Festsetzung des Kerngebietes neben den zuvor beschriebenen Aspekten ein breit gefächertes Angebot an Gütern und Dienstleistungen sowie sonstigen vielfältigen Nutzungen wie z. B. der Unterbringung von Handelsbetrieben, Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur in einer der Lage angepassten und verdichteten Bauweise ermöglicht.

Unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes haben sich zwischenzeitlich auf der Westseite der Detmolder Straße ein Erotikfachmarkt sowie eine Spielothek angesiedelt. Für eine Diskothek auf der Ostseite der Detmolder Straße wurde zwischenzeitlich eine Baugenehmigung erteilt.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

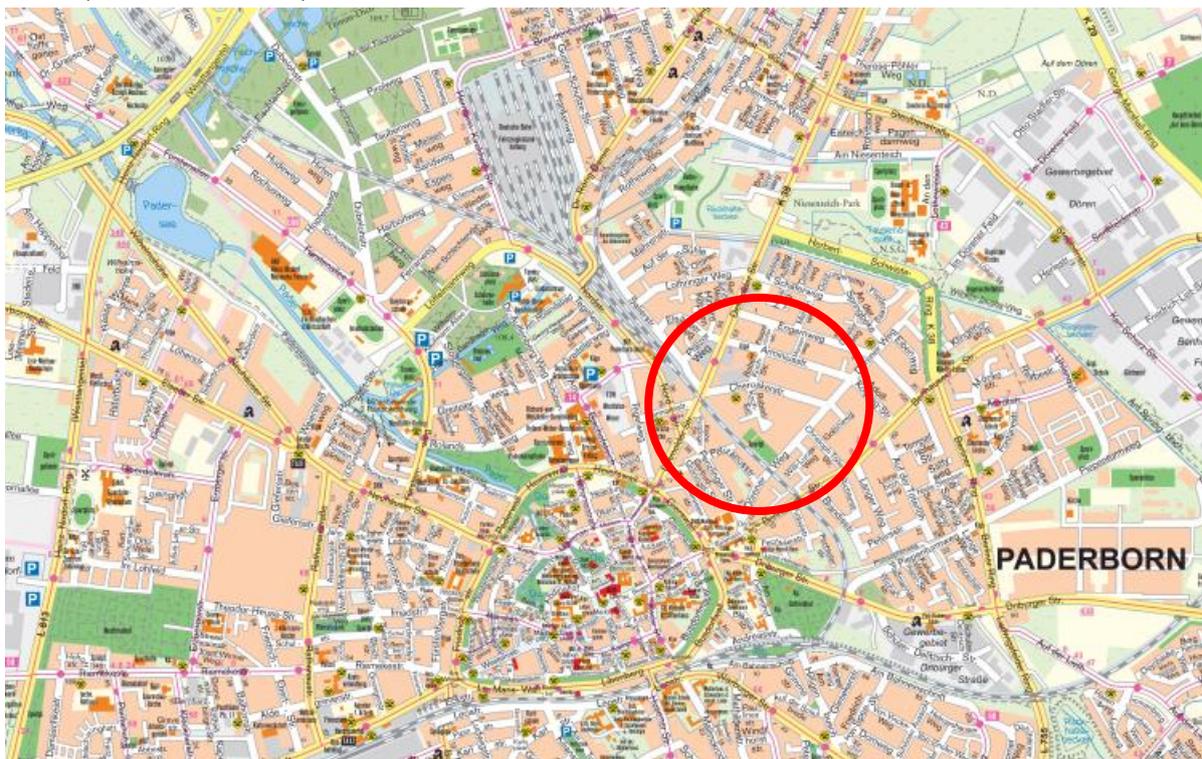
Die Planungsziele der Stadt Paderborn haben sich nicht verändert, deshalb wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung eine Kerngebietsfestsetzung für sinnvoll erachtet. Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes soll nunmehr unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzung eine rechtssichere Umsetzung des Wohnens im Kerngebiet geregelt werden.

Im Rahmen des Verfahrens wurden hierzu mit einer Vielzahl betroffener Grundstückseigentümer Gespräche geführt, um im weiteren Verfahren eine möglichst angepasste städtebauliche Planung vorzulegen, die wesentliche private Aspekte berücksichtigt und einen tragfähigen Kompromiss der unterschiedlichen Belange darstellt.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten Sachverhaltes sowie unter Beachtung eines angepassten und zügigen Planverfahrens soll das Planverfahren der I. Änderung in zwei Teilbereichen weitergeführt werden. Dabei soll der Teilbereich A sich auf das Gebiet zwischen der Detmolder Straße, Arminiusstraße, Robert-Koch-Straße und Cheruskerstraße beziehen und der Teilbereich B auf das Gebiet zwischen der Salierstraße, Pfälzer Weg, Elsässer Weg und Detmolder Straße. Der Teilbereich A soll nunmehr schnellstmöglich im Verfahren bis zur Rechtsverbindlichkeit weitergeführt werden. Der Teilbereich B soll zeitlich nachgelagert abschließend geregelt werden. Da die Sachlage auf der Ostseite der Detmolder Straße sich unterscheidet von den auf der Westseite betroffenen Themenbereichen ist eine zwingende inhaltliche Verknüpfung der beiden Straßenseiten in einem Planbereich nicht gegeben.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der nunmehr ca. 3 ha große Planbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“ wird begrenzt durch die Detmolder Straße, Arminiusstraße, Robert-Koch-Straße und Cheruskerstraße.



## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

Das Plangebiet liegt dabei im Siedlungsschwerpunkt der Kernstadt von Paderborn, ca. 400 m nordwestlich der historischen Altstadt von Paderborn. Südwestlich vom Plangebiet verläuft die Eisenbahnlinie Paderborn – Bielefeld, 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 Rother Sportplatzes, ein Regenrückhaltebecken und die Park- und Freizeitanlagen „Niesenteich“ befinden.

### 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 überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.



#### 4.2 Landschaftsplan

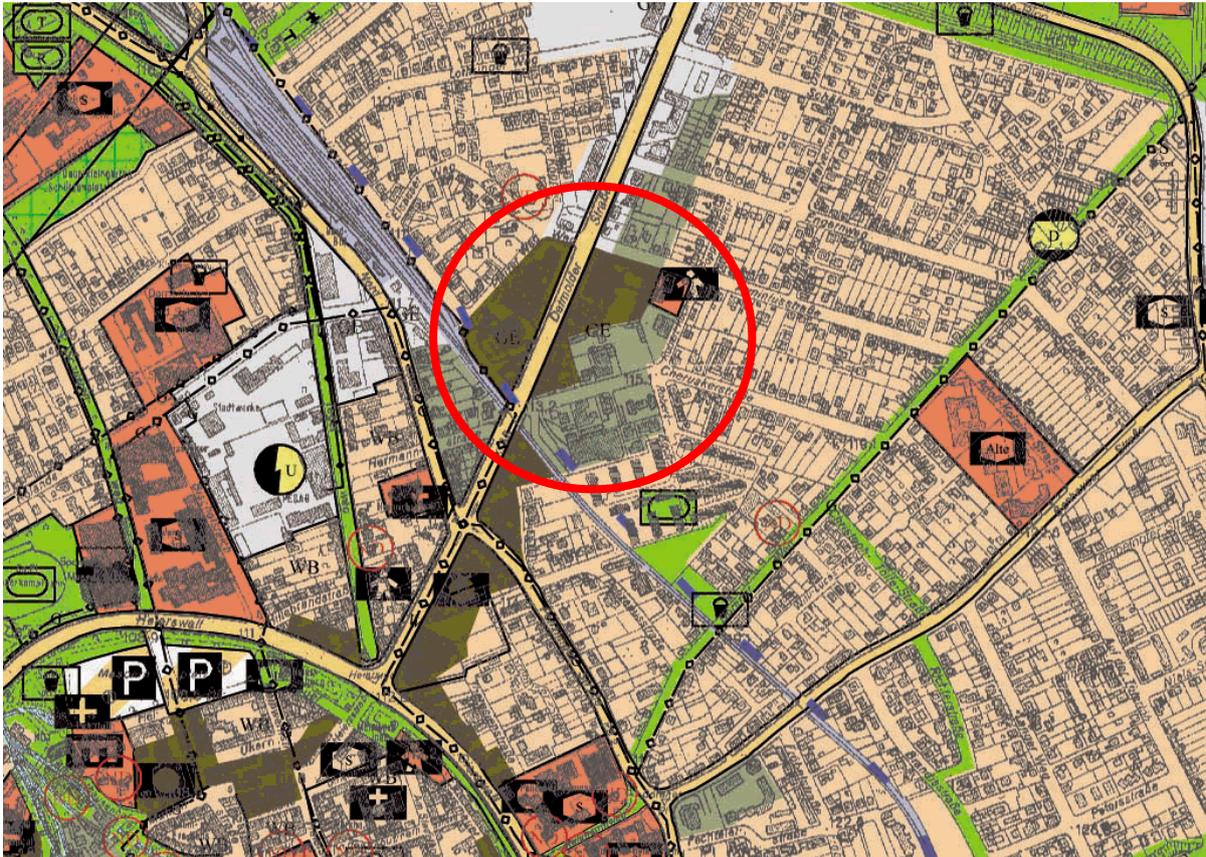
Da sich der Planbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A im besiedelten und bebauten Bereich befindet, trifft der Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe des Kreises Paderborn keine Aussagen zum vorgenannten Plangebiet.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist der Bereich zwischen Eisenbahnlinie und der Arminiusstraße auf der Ostseite der Detmolder Straße als Kerngebiet (MK) dargestellt. Als Mischgebiet (MI) sind Bereiche westlich der Robert-Koch-Straße und nördlich der Cheruskerstraße kenntlich gemacht. Der Kindergarten im Eckbereich Arminiusstraße/Robert-Koch-Straße ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten definiert.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

Mit den nun im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (MK, MI und Fläche für Gemeinbedarf) wurde Rücksicht auf die städtebaulichen Erfordernisse, die 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.

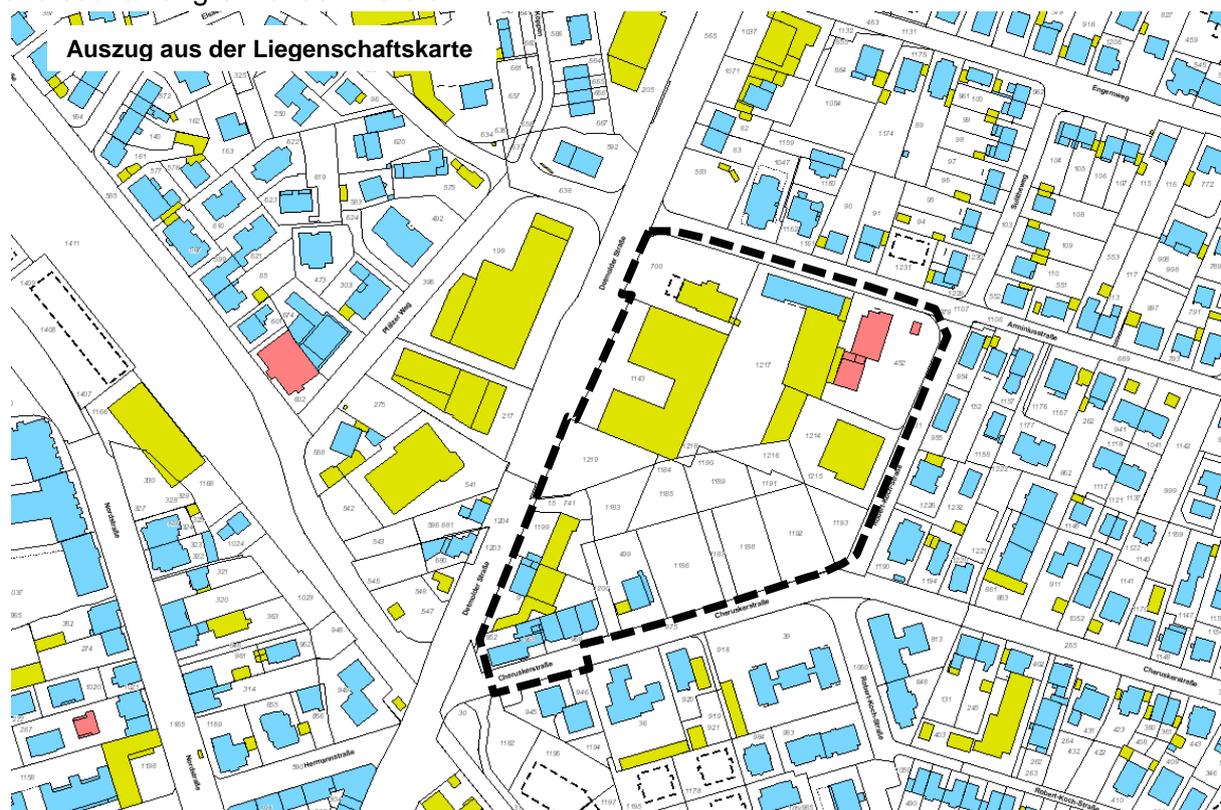


### 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Der Planbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A ist integraler Bestandteil des Siedlungsbereiches beiderseits der Detmolder Straße. Derzeit stellt sich das Plangebiet mit einer äußerst heterogenen Bauweise (Größe, Dimensionierung, Dachform, Geschossigkeit) und Qualität der Gebäude, einer unzureichenden Gestaltung der Verkehrsflächen sowie mit einer Überfrachtung und störenden Häufung von Werbeanlagen dar. Der Planbereich zwischen der Detmolder Straße, Arminiusstraße, Robert-Koch-Straße und der Cheruskerstraße wird von einem Schnellimbiss (Burger King), einem Kindergarten, einem Zweirad- sowie einem Autohandel mit Reparaturwerkstätten und Lagergebäuden, einer Schuh- und Textilverkaufsfläche, einem Autoverleih, Gebäuden mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen (Yoga-Studio) sowie von Freiflächen an der Cheruskerstraße sowie im rückwärtigen Bereich der Detmolder Straße geprägt.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist durch eine unterschiedliche Nutzung (Erotikfachmarkt, Spielothek, Textilgeschäft, Schuh- und Autohandel, Baubedarf wie Beschläge, Schrauben etc. sowie kleinere Wohngebäude), Größe, Geschossigkeit und Dachform sowie Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche geformt. Nördlich des Plangebietes grenzt ein Autohandel sowie Wohngebäude an. Wohngebäude prägen auch den östlich und südlich angrenzenden Bereich.



Innerhalb des Planbereiches der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A befinden sich derzeit acht Wohnungen in vier Gebäuden. Für drei Wohnungen liegt eine Nutzungsänderung in Büronutzung vor, die aber bisher nicht umgesetzt wurde. Fünf Wohnungen konzentrieren sich auf den relativ kleinteilig parzellierten Südwestteil des Plangebietes. Durch den baulichen sowie allgemeinen Wandel der letzten Jahrzehnte hat das allgemeine Erscheinungsbild des Plangebietes erheblich gelitten und vormalige Gestaltqualitäten sind zum erheblichen Teil verloren gegangen.

## 6. Planung

### 6.1 Städtebauliche Konzeption

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276, wie zuvor bereits ausführlich dargelegt, als Art der baulichen Nutzung eine Kerngebietsfestsetzung geregelt. Die Zweckbestimmung von Kerngebieten umfasst zentrale Funktionen innerhalb des städtebaulichen Ordnungsgefüges, indem sie vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereiches vorhalten sollen.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

Die Kerngebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes erlauben einen breitgefächerten Strauß städtischer und urbaner Nutzungen. So steht das Kerngebiet an der Detmolder Straße (MK<sup>1</sup>) auch Vergnügungsstätten jeglicher Art zur Verfügung.

Um die Umsetzung der ursprünglichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 276 aus dem Jahre 2012 weiterhin zu sichern, ist -wie zuvor dargelegt- eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 und damit eine Beschränkung der Wohnnutzung im Kerngebiet städtebaulich angezeigt und geboten. Ein vorrangiges städtebauliches Ziel der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 bleibt dabei die Sicherung und der Erhalt der vielfältigen zulässigen Kerngebietsnutzungen.

Um -wie vorgenannt- die Kerngebietsnutzung zu sichern und zu stärken und dabei die aktuelle Rechtsprechung zum Wohnen im Kerngebiet zu berücksichtigen, soll das bisher zulässige sonstige Wohnen im Plangebiet nunmehr gem. § 7 Abs. 3 BauNVO nur noch ausnahmsweise zulässig sein. Diese Festsetzung ist erforderlich, um zu verhindern, dass sich im Plangebiet Wohnen in einem unzulässigen Maß und Umfang ansiedelt und damit die zuvor ausführlich beschriebene allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes beeinträchtigt und gefährdet wird. Obwohl Wohnen die Urbanität und Attraktivität der innerstädtischen Lage fördern kann, muss zur Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele insbesondere unter Berücksichtigung der angedachten und ermöglichten Nutzungsstrukturen im Plangebiet das sonstige Wohnen in diesem konkreten Fall eingeschränkt werden.

Neben der vorgenannten Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnnutzungen bleiben weiterhin Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den Kerngebieten des Plangebietes gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 wurde auch die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Junker Kruse 2009) umgesetzt sowie das in Aufstellung befindliche und im Dezember 2011 vom Rat der Stadt Paderborn beschlossene Vergnügungsstättenkonzept berücksichtigt.

Im März 2012 hat der Rat der Stadt Paderborn eine Überprüfung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Mit der Überprüfung wurde das Büro Stadt und Handel aus Dortmund beauftragt. Die Offenlage des überarbeiteten Gutachtens fand in der Zeit vom 29.06.2015 bis 07.08.2015 statt. Am 17.12.2015 hat der Rat der Stadt Paderborn das überarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Das überarbeitete Konzept definiert weiterhin überwiegende Teile des Plangebietes als Sonderstandort zur Ansiedlung von großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen. Auf Grundlage des überarbeiteten Konzeptes werden mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A weiterhin Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen getroffen. Auch die Aussagen aus dem Vergnügungsstättenkonzept sollen mit der I. Änderung für den Planbereich unverändert umgesetzt werden.

Die bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 276 festgesetzte Baulinie entlang der Detmolder Straße wird zur folgerichtigen und konsequenten Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung in Teilbereichen so modifiziert, dass eine städtebaulich sinnvolle und zweckmäßige Torsituation im Eckbereich Detmolder Straße / Cheruskerstraße ermöglicht wird.

### 6.2 Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Detmolder Straße, die eine der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen im Straßennetz der Stadt Paderborn darstellt. Sie verbin-

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

det vom Stadtzentrum kommend die Bischofs- und Universitätsstadt als Radialstraße mit dem Umland im Norden des Stadtgebietes. Im Zuge des inneren Ringes werden die Verkehre der Detmolder Straße auf die zahlreichen Parkmöglichkeiten der Innenstadt und auf die angrenzenden Stadtteile wie Riemekeviertel oder Südstadt verteilt. Der größte Teil des Verkehrs der Detmolder Straße hat sein Ziel innerhalb und der näheren Umgebung des Inneren Ringes. Nördlich der Einmündung des Herbert-Schwiete-Ringes ist die Detmolder Straße als überörtliche Straße – Kreisstraße K 38 – klassifiziert. Im weiteren Verlauf erhält die Detmolder Straße über die K 29 einen Anschluss an die B 1 und an das bundesweite Fernstraßennetz – B 1 und A 33. Die Verkehrsbelastung der Detmolder Straße liegt im Abschnitt zwischen den Knotenpunkten Detmolder Straße/Herbert-Schwiete-Ring und Detmolder Straße/Nordstraße bei etwa 22.400 Kfz pro Tag.

Von der Detmolder Straße zweigen die ausgebaute Arminiusstraße und die Cheruskerstraße ab. Neben der Erschließungsfunktion nimmt die ausgebaute Robert-Koch-Straße eine Verbindungsfunktion zwischen der Arminiusstraße sowie der Cheruskerstraße wahr. Die vorgenannten Straßen verfügen über ausreichend bemessene Fahrbahnbreiten und Gehwege und gewährleisten eine angemessene und ausreichende Erschließung der angrenzenden Bauflächen. Eine Veränderung der vorhandenen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 war ursprünglich angedacht, die Cheruskerstraße durch eine Wendeanlage von der Detmolder Straße abzuhängen. Diese Planung wurde im weiteren Verfahren aber aufgegeben. Um dies zu verdeutlichen und sicherzustellen wurden Teile der Cheruskerstraße in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 276 mit aufgenommen und als Verkehrsfläche festgesetzt. Die im Bereich der Cheruskerstraße dargestellte Verkehrsfläche bleibt Bestandteil der I. Änderung und wird unverändert festgesetzt.

Es besteht keine Absicht und auch keine verkehrliche Notwendigkeit, an den bisherigen Festsetzungen der Verkehrsflächen der Detmolder Straße, die sich allesamt im städtischen Besitz befinden, Modifizierungen vorzunehmen. Es besteht somit auch kein zwingendes Erfordernis, die Verkehrsflächen der Detmolder Straße in den Planbereich der I. Änderung – Teilbereich A aufzunehmen. Die Verkehrsflächen der Detmolder Straße können zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Weiterführung des Teilbereiches B definiert und festgesetzt werden.

### 6.3 ÖPNV-Anbindung

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung ist auch die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt auf der Route der Hauptlinie 3 „Lemgoer Straße – Mönkeloh“ des PaderSprinters. An den Haltestellen „Kamp“, „Rathausplatz“, „Zentralstation“ und „Westerntor“ besteht die Umsteigemöglichkeit zur Uni-Linie sowie zu den meisten anderen Buslinien. Die Linie 3 ist werktags sowie samstags von 05.00 bis 20.00 Uhr halbstündlich getaktet. An Sonn- und Feiertagen fährt diese im Stundentakt. Auf der Detmolder Straße verlaufen auch die Linien R 50 bzw. R 51 des Unternehmens GO.ON Gesellschaft für Bus- und Schienenverkehr mbH. An Werktagen wird die Verbindung zwischen Paderborn und Schlangen im 15-Minuten-Takt bedient. Mit der Nachtbuslinie N 1 „Marienloh“ des PaderSprinters und der Nachtbuslinie N 11 (NachtExpress) des NPH ist das Plangebiet auch in den Nachtstunden des Wochenendes an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

An das Plangebiet der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A grenzt die Haltestelle Cheruskerstraße an, die alle vorgenannten Verkehrsunternehmen nutzen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Verbindungen ist für das Plangebiet ein guter öffentlicher Personennahverkehr gewährleistet.



## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

#### 7.1.1 Ausgangslage

Die Flächen des Plangebietes 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 Bebauungsplan Nr. 276 aus dem Jahre 2012 definierten Kerngebietsnutzungen. Auch bieten die großen Freiflächen im Plangebiet kurzfristig erhebliche Potentiale zur Verwirklichung der Nutzungen. Durch das Zusammenlegen von weiteren Grundstücken sowie der Beseitigung abgängiger Bebauung sind weitere Bereiche für eine Verwirklichung der Planungsziele möglich.

Als Art der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan Nr. 276 auf der Ostseite der Detmolder Straße ein Kerngebiet (MK<sup>1</sup>) in geschlossener max. viergeschossiger Bauweise festgesetzt. Zulässig waren im Kerngebiet (MK<sup>1</sup>) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgarage, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstiges Wohnen ab dem zweiten Obergeschoss. Auf Grundlage des Einzelhandels- und

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

---

Zentrenkonzeptes aus dem Jahre 2009 (Junker und Kruse Stadtforschung) wurden im MK<sup>1</sup> Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. der Paderborner Liste aus dem vorgenannten Jahre ausgeschlossen.

Die zweite Bauzeile auf der Ostseite der Detmolder Straße wurde als Kerngebiet (MK<sup>2</sup>) mit einer max. dreigeschossigen besonderen Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig) geregelt. Zulässig waren Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstiges Wohnen ab dem ersten Obergeschoss. Im Kerngebiet MK<sup>2</sup> wurden neben den Tankstellen, Parkhäusern und Großgaragen auch Vergnügungsstätten, Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter (Bordelle und bordellähnliche Betriebe) sowie der Handel und Verkauf von Erotikartikeln ausgeschlossen. Diese Regelung war erforderlich, um städtebauliche Fehlentwicklungen und negative Auswirkungen für den vorhandenen Kindergarten sowie die angrenzenden Wohnbereiche zu verhindern bzw. auf ein zumutbares Maß zu beschränken. Im Aufstellungsverfahren ging diesbezüglich eine Stellungnahme der katholischen Kirchengemeinde als Träger des Kindergartens ein, in der entsprechende Regelungen ausdrücklich für notwendig erachtet wurden.

Teilflächen an der Robert-Koch-Straße wurden im Bebauungsplan Nr. 276 als Mischgebiet (MI) mit einer offenen max. dreigeschossigen bzw. zweigeschossigen Bauweise geregelt. Die Festsetzungen als Mischgebiet bildeten zwischen der Kerngebietsfestsetzung an der Detmolder Straße und dem angrenzenden fast ausschließlich mit Wohngebäuden bebauten Wohnbereich östlich des Plangebietes einen städtebaulich sinnvollen und zweckmäßigen Übergang. Hier sollten 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. Aus Sicht der Stadt ist hier unter anderem die Errichtung von barrierefreien Wohnungen sowie auch geförderter Wohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnungstypen vorstellbar und wünschenswert.

Eingeschränkt wurden auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2009) die in den Mischgebietsflächen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Ausgeschlossen wurden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Ausgeschlossen wurden in den Mischgebietsflächen auch Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten.

Diese Nutzungen wurden aufgrund der Lage, der umgebenden Wohnbebauung, sowie der Erschließung ausgeschlossen. Insbesondere die angrenzende Kindergartennutzung sprach, 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.

Der vorhandene Kindergarten im Eckbereich der Arminiusstraße mit der Robert-Koch-Straße wurde als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Hier sind sozialen Zwecken dienende Gebäuden und Anlagen zulässig.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

### 7.1.2 Modifizierungen im Rahmen der I. Änderung

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A soll an den grundsätzlichen Festsetzungen und städtebaulichen Überlegungen zur Art der baulichen Nutzungen (Kerngebiet MK, Mischgebiet MI und der Gemeinbedarfsfläche) keine Änderung vorgenommen werden. Städtebauliches Ziel der Stadt Paderborn ist es weiterhin, entlang der Detmolder Straße Kerngebiet gem. § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. In diesem Bereich sollen sich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 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 sowie auch ggf. großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ansiedeln und damit ein breites Spektrum an zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung, der Kultur sowie von Handelsbetrieben ermöglichen.

Die Stadt hält die Flächen aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage, der Verkehrsanbindung und der Vorprägung des Gebietes aus städtebaulicher Sicht für besonders geeignet, die vorgenannten Nutzungen umzusetzen. 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. Darüber hinaus befindet sich im Planbereich bereits ein großflächiges Zweiradgeschäft mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

Aus den vorgenannten Gründen wird die Kerngebietsfestsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan beibehalten. Die zuvor erläuterte Lage und Vorprägung sowie sonstige städtebauliche Aspekte sprechen auch für die Beibehaltung der bisherigen Mischgebietsausweisung auf der Westseite der Robert-Koch-Straße. Die Mischgebietsausweisung stellt dabei einen städtebaulich sinnvollen Übergang der Kerngebietsfestsetzungen zur angrenzenden Wohnbebauung dar und erlaubt neben dem Wohnen auch die Errichtung von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Rahmen der I. Änderung werden aber modifizierte Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Kerngebiet sowie Regelungen zum Einzelhandel in den Kerngebieten bzw. dem Mischgebiet getroffen, die unter Punkt 7.1.3 bzw. 7.1.4) der städtebaulichen Begründung eingehend erläutert werden.

Der Ausschluss von Tankstellen, Parkhäusern und Großgaragen, Vergnügungsstätten, Bordellen sowie der Einzelhandel mit dem Sortiment Erotikartikel werden gem. § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO im Bereich des Kerngebietes MK<sup>2</sup> beibehalten. Auf der gleichen Basis werden auch im Mischgebiet Vergnügungsstätten, der Einzelhandel mit dem Sortiment Erotikartikel, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Bordelle im Kerngebiet MK<sup>1</sup> ausgeschlossen.

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen ist dem direkten Nebeneinander der vorhandenen Kindergartennutzung mit der Kern- und Mischgebietsausweisung geschuldet und wird weiterhin für notwendig erachtet, um Fehlentwicklungen und negative Auswirkungen für den

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

vorhandenen Kindergarten sowie die angrenzenden Wohnbereiche zu verhindern bzw. auf ein zumutbares Maß zu beschränken.

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A werden im Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Änderungen vorgenommen. Der vorhandene Kindergarten im Bereich Robert-Koch-Straße/Arminiusstraße wird weiterhin als Baugrundstück für den Gemeinbedarf geregelt. Hier sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen -wie z. B. ein Kindergarten- zulässig. Mit der vorgenannten Festsetzung wird die vorhandene katholische Kindertageseinrichtung St. Heinrich planungsrechtlich abgesichert.

### 7.1.3 Einzelhandel

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.

Das Planungsziel, die Funktionen des Paderborner Innenstadtzentrums sowie der anderen zentralen Versorgungsbereiche in Paderborn zu erhalten sowie Einzelhandelsfunktionen dort zu stärken, 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.

Zudem wird im § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB klar definiert, dass die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (wie z. B. Einzelhandels- und Zentrenkonzept) oder einer sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen sind.

#### 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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 im Jahre 2012 wurde auf Basis des vorgenannten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auch eine eindeutige und nachvollziehbare Regelung von Einzelhandelsnutzungen umgesetzt. Bei den Maßnahmen zur Lenkung von Einzelhandelsnutzungen wurde eine positive planerische Aussage über die künftige Funktion des Gebietes im städtischen Gesamtkonzept der Stadt getroffen, es beschränkte sich keineswegs auf die bloße Abwehr jeglicher Veränderung des Plangebietes.

Seit Jahren unterliegt der Einzelhandel einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Paderborn erkennbar. Aus diesem Grunde wurde von den politischen Gremien der Stadt Paderborn im Jahre 2012 eine grundlegende Überprüfung und ggf. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen. Mit dieser Maßnahme sollte die beabsichtigte Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur wie bisher auf eine entsprechende tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene Gesamtkonzeption gegründet werden. Mit der Überprüfung und Anpassung wurde das Fachbüro Stadt + Handel aus Dortmund beauftragt. Am 17.12.2015 hat der Rat der Stadt Paderborn das von Stadt + Handel erarbeitete aktualisierte Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

Mit dem Konzept 2015 wurde auch die Paderborner Liste aktualisiert, bleibt aber im Wesentlichen unverändert. Mit dem Konzept 2015 wird die bisherige Bezeichnung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente neu benannt. Von daher wird nachfolgend von zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie von nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesprochen.

Das überarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 definiert wie auch das Konzept aus dem Jahre 2009 weite Teile des Plangebietes der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 unverändert als Sonderstandort Detmolder Straße. Sonderstandorte dienen weiterhin als Positivraum für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Unverändert wird ein restriktiver Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment und ein differenzierter Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten empfohlen. Im Gegensatz zum Einzelhandelskonzept 2009 wird im Konzept 2015 dargelegt, dass die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen des Nahversorgungskonzeptes möglich sein kann. Es wird hierzu dargelegt, dass zwar vorrangig das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und weiter zu entwickeln ist, nachgeordnet ein Nahversorgungsangebot aber auch in städtebaulich integrierten Lagen, hier vor allem in den bestehenden Ortsmitten und Nahversorgungsstandorten zu sichern und weiter zu entwickeln ist. Hierfür wurde ein Bewertungs- und Prüfschema entwickelt, das Bestandteil des beschlossenen Konzeptes wurde (Punkt 7.2 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2015).

Um die vorgenannten Aspekte ausreichend zu würdigen und die Aussagen des neuen Einzelhandelskonzeptes zu beachten, wurde unter Berücksichtigung des im Konzept dargelegten Bewertungs- und Prüfschemas vom Büro Stadt + Handel eine „städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse zur Herleitung einer gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn konzeptkonformen und verträglichen maximalen Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel für den Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276“ durchgeführt (Dortmund März 2016), die der Begründung als Anhang beigefügt ist.

Gemessen an der städtebaulichen Zielsetzung, die die Stadt Paderborn bezogen auf die Erhaltung und Entwicklung der Versorgungsfunktion ihrer zentralen Versorgungsbereiche verfolgt, ist es danach städtebaulich nicht sinnvoll, im Plangebiet zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe zuzulassen. Die Ermöglichung der heute üblichen großflächigen Betriebsformen des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels würde eine unerwünschte Konkurrenzsituation zu den Standorten in den zentralen Versorgungsbereichen schaffen. Dem Planstandort im Nahbereich der Innenstadt kommt keine eigenständige Versorgungsbedeutung im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu, die es gerechtfertigt oder gar erforderlich erscheinen lassen würde, hier Baurecht für zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe zur verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung zu ermöglichen. Dies gilt entgegen der Erwägungen des Einzelhandelskonzeptes auch bezogen auf sogenannte Nachbarschaftsläden mit maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch für Betriebe dieser Art. Das Plangebiet soll im Bereich des Einzelhandels als Sonderstandort für groß- und kleinflächige nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen. Die Schaffung eines Einkaufs-

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

standortes für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im unmittelbaren Nahbereich der Innenstadt wird hier als städtebaulich unerwünscht erachtet. Zudem bestehen rechtliche Bedenken dagegen, dass Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit über die Größe der Verkaufsfläche im Sinne der Aussagen im Einzelhandelskonzept zu Nachbarschaftsläden gesteuert werden können. Die insoweit einschlägige Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO knüpft vielmehr an Unterarten der typisierten Nutzungsarten an, die es in dieser Form in der sozialen und ökonomischen Realität auch tatsächlich gibt und die anhand des gewählten Kriteriums ohne Weiteres von anderen Unterarten derselben typisierten Nutzungsart unterscheidbar sind. Dies ist bei nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben über eine Vorgabe der Größenordnung der jeweiligen Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit höchst zweifelhaft. In städtebaulicher Hinsicht ist indes entscheidend, dass die Ansiedlung derartiger Nutzungen im Plangebiet mit Blick auf die Erhaltung und Entwicklung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld, insbesondere der Innenstadt, nicht als städtebaulich sinnvoll erachtet wird.

### 7.1.4 Regelungen zum Einzelhandel

Nunmehr wird mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A die Steuerung und Regelung von Einzelhandelsnutzungen auf Basis des aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus Oktober 2015 verfolgt. Mit den textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel wird auch im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A weiterhin 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.

#### Kerngebiet

Die im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebietsflächen auf der Ostseite der Detmolder Straße befinden sich innerhalb des Sonderstandortes „Detmolder Straße“ und eignen sich hervorragend für die Ansiedlung insbesondere großflächiger nicht zentrenrelevanter und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2015. Aufgrund der bestehenden Potentiale im Plangebiet und dem weiterhin bestehenden Expansionsdruck verschiedener Einzelhandelsketten wurden in der zurückliegenden Zeit auch weiterhin Ansiedlungswünsche von großflächigen zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen nachgefragt. Aufgrund dieser Tendenzen ist auch weiterhin eine Ausschlussregelung zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Paderborn und zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2015 dringend geboten. Besonders betroffene benachbarte Zentrale Versorgungsbereiche sind das Innenstadtzentrum und die Nahversorgungszentren Detmolder Straße, Dr.-Rörig-Damm und Berliner Ring/Arndtstraße.

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A sollen nunmehr die allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Oktober 2015 im Detail gesteuert und geregelt werden, um Fehlentwicklungen vorzubeugen und damit das Innenstadtzentrum und vorhandene Nahversorgungszentren weiter zu stärken und zu schützen sowie die Sicherung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung zu gewährleisten. Der Wunsch einiger Grundstückseigentümer bzw. Betreiber

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

---

zur uneingeschränkten Einzelhandelsnutzung der Grundstücke wird in der Abwägung der unterschiedlichen Belange in diesem konkreten Fall weiterhin geringer gewichtet als die allgemeinen Ziele der Stadt Paderborn zur Steuerung des Einzelhandels auf Basis des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. In diesem konkreten Fall müssen die Belange zur uneingeschränkten Einzelhandelsnutzung der Grundstücke zurückstehen. Aus den zuvor dargelegten Gründen und städtebaulichen Zielstellungen werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste) sowohl in den Kerngebietsflächen als auch in den Mischgebietsflächen ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden aus den vorgenannten Aspekten ausgeschlossen.

Um negative milieubedingte Auswirkungen zu verhindern werden im Kerngebiet MK<sup>2</sup> Einzelhandelsnutzungen mit dem Sortiment Erotikartikel ausgeschlossen.

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen ist dem direkten Nebeneinander der vorhandenen Kindergartennutzung und der Kerngebietsnutzung geschuldet und wird weiterhin für notwendig erachtet. Neben der Verhinderung von bodenrechtlichen Spannungen und der Sicherung eines vielfältigen Angebotes von Geschäfts-, Handels-, Wohn- und Dienstleistungsnutzungen sollen mit dem Ausschluss insbesondere auch negative milieubedingte Auswirkungen, die unvereinbar mit der Nutzung eines Kindergartens und des angrenzenden Wohnbereiches sind, verhindert werden. Ein natürlicher Aufenthaltsort von Kleinkindern ist neben der eigenen Wohnung und des Wohnumfeldes der Kindergarten. Kleinkinder 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 optimierte Nutzungsmöglichkeit der Baugrundstücke im Kerngebiet (MK<sup>2</sup>) sowie im Mischgebiet. Zumal im angrenzenden Kerngebiet (MK<sup>1</sup>) diese Nutzungen uneingeschränkt zulässig sind.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes – Teilbereich A wird zur Sortimentsbeschreibung die Kurzbezeichnung zugrunde gelegt. Neben der Kurzbezeichnung der Sortimente beinhaltet die vorgenannte Paderborner Liste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Stadt + Handel, Oktober 2015) auch eine Klassifikation der Sortimente nach WZ 2008 (Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008). Eine weitergehende Erläuterung und Differenzierung der Sortimente ist der nachfolgenden Sortimentsliste für die Stadt Paderborn (Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes (WZ, Ausgabe 2008) zu entnehmen.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

Sortimentsliste für die Stadt Paderborn (Paderborner Liste Stadt + Handel Oktober 2015).

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>28</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Antiquitäten	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren (ohne Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen (ohne Matratzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrogeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgam, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kinderwagen <sup>30</sup>
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

Schuhe, Lederwaren	47.72.1	<i>Einzelhandel mit Schuhen</i>
	47.72.2	<i>Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck</i>
Spielwaren	47.65	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung (hieraus nur Einzelhandel mit Sportbekleidung)</i>
	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus nur Einzelhandel mit Sportartikeln)</i>
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	<i>Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern</i>
Uhren/Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41	<i>Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software</i>
	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
	47.78.2	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptik)</i>
	47.43	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i>
	47.63	<i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) <sup>32</sup>	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren</i>
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen</i>
Getränke	aus 47.2	<i>Einzelhandel mit Getränken</i>
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	aus 47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf, Sanitärbedarf Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz
Büromaschinen	aus 47.41.0	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software (hieraus nur Einzelhandel mit Büromaschinen)
Campingartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus nur Einzelhandel mit Campingartikeln und Boote und Zubehör)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Koch- und Bratgeschirr für den Garten Einzelhandel mit Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör und Motorradfunktionsbekleidung) <sup>33</sup>	45.32 aus 45.40.0 aus 47.71	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Kraftfahrzeuge Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Motorradfunktionsbekleidung)
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Lampen und Leuchten
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen (daraus NUR Matratzen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Pflanzen/Samen, Pflanzgefäße	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln
Waffen/Jagdbedarf/Angeln/Reitsportartikel (inkl. Reitsportfunktionsbekleidung)	aus 47.78.9 aus 47.64.2 aus 47.71	Einzelhandel mit Waffen und Munition Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf, Reitsportartikel) Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportbekleidung)
Zoologischer Bedarf	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Sonstige Sortimente, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

### Fremdkörperfestsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Im Bereich des Kerngebietes MK<sup>1</sup> befindet sich eine Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die unvereinbar mit den getroffenen Festsetzungen zum Einzelhandel ist. Es handelt sich um eine als Einzelhandelsfachmarkt für Textilien und Schuhe genehmigte Verkaufsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Paderborn, Flur 14, Flurstück 1143, genehmigt am 10.08.1988 bzw. 10.11.1988. Im Bebauungsplan ist der Betrieb mit (1) sowie farblich gekennzeichnet.

Die im Jahre 1988 knapp unterhalb von 600 m<sup>2</sup> genehmigte Verkaufsfläche wurde zwischenzeitlich -ohne Genehmigung- auf 766 m<sup>2</sup> erweitert. Ein Rückbau auf die genehmigte Verkaufsfläche wurde durch das zuständige Bauordnungsamt nicht verfügt.

Eine Erweiterung der Verkaufsflächen über die derzeit genutzte Fläche von 766 m<sup>2</sup> hinaus ist im Rahmen der Fremdkörperfestsetzung nicht vorgesehen. Die Beurteilungsgrundlage für die Zulassung von Änderungen und Erneuerungen bildet die tatsächlich vorhandene innerhalb des Gebäudes liegende Verkaufsfläche von 766 m<sup>2</sup>.

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen u. a. mit zentrenrelevanten Sortimenten beruht - wie bereits zuvor eingehend beschrieben - auf der Zielsetzung der Stadt Paderborn, 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 sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen ausgeschlossen 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 der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A der Ausschluss von zentrenrelevanten Hauptsortimenten angezeigt.

Der vorhandene Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten wird durch eine entsprechende Festsetzung zu Einzelhandelsausschlüssen unzulässig. Um den im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht über ein verträgliches, zumutbares und hinnehmbares Maß hinaus in ihren Nutzungsrechten und Nutzungsmöglichkeiten einzuschränken sowie zum Erhalt und zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze wurde bereits mit dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 276 der Eigentumsschutz in der Abwägung höher gewichtet als der uneingeschränkte Schutz der zentralen und benachbarten Versorgungsbereiche. Deshalb wurde auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 276 für die nicht mehr genehmigungsfähige Einzelhandelsnutzung gem. § 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine bestandswahrende Festsetzung getroffen.

Auch mit der I. Änderung im Teilbereich A wird in der Abwägung der unterschiedlichen Belange in diesem konkreten Fall für die vorgenannte Nutzung gem. § 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Fremdkörperfestsetzung mit Regelungen zur Änderung, Erneuerung und Nutzungsänderung getroffen.

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

Die vorgenannte Regelung wurde getroffen, um dem Betrieb die Möglichkeit einzuräumen, seine Verkaufsfläche so anzupassen und zu ändern, dass sie in angemessener Weise den

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

Markterfordernissen entsprechen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Regelungen bestehen städtebaulich keine Bedenken, eine Änderungen der Verkaufsfläche durchzuführen.

Eine **Erneuerung** der Anlage bzw. der Einzelhandelsnutzung durch Neuerrichtung ist nur nach Zerstörung durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse in Form einer gleichartigen Gebäude, gleicher Nutzungsart, gleicher Größe und an gleicher Stelle sowie unter Beibehaltung der der genehmigten Sortimente zulässig. Eine Erneuerung bzw. Neuerrichtung der Nutzung nach Verfall oder freiwilliger Beseitigung ist nicht zulässig. 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 somit die Neuerrichtung einer gleichartigen Anlage, von gleicher Nutzungsart, an gleicher Stelle und in gleicher Größe.

Eine **Nutzungsänderung** der Bereiche, des Bestandsgebäudes, die nicht als Verkaufsflächen dienen, in eine allgemein zulässige Nutzung ist gestattet. Ebenfalls gestattet ist eine Nutzungsänderung der vorhandenen Verkaufsflächen ganz oder teilweise in eine allgemein zulässige Nutzung.

### Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet (MI) sind analog zu den Festsetzungen der Kerngebiete Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste 2015) unzulässig. Neben den vorgenannten Regelungen sind im Mischgebiet auch Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Erotikartikel ausgeschlossen.

Die vorgenommenen Regelungen zu zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind wie auch im Bereich der Kerngebietsflächen städtebaulich erforderlich und notwendig, um die Innenstadt von Paderborn, das Nahversorgungszentrum „Detmolder Straße, Dr.-Rörig-Damm sowie Berliner Ring/Arndtstraße“ in ihrer Versorgungsfunktion erhalten und entwickeln zu können.

Der Ausschluss des Sortimentes Erotikartikel ist -wie zuvor bereits eingehend dargelegt- städtebaulich erforderlich, um mögliche negative milieubedingte Auswirkungen auf die Kindergartennutzung und den angrenzenden Wohnbereich zu verhindern.

In der Abwägung der unterschiedlichen Interessen werden aus städtebaulichen Erwägungen deshalb die Belange und Interessen der Kindergartennutzung höher gewichtet als die optimierte Nutzungsmöglichkeit der Baugrundstücke im Mischgebiet.

Die verkehrliche Erschließung, die städtebauliche Situation und die Lage am Kindergarten lassen es notwendig erscheinen, auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Mischgebiet auszuschließen.

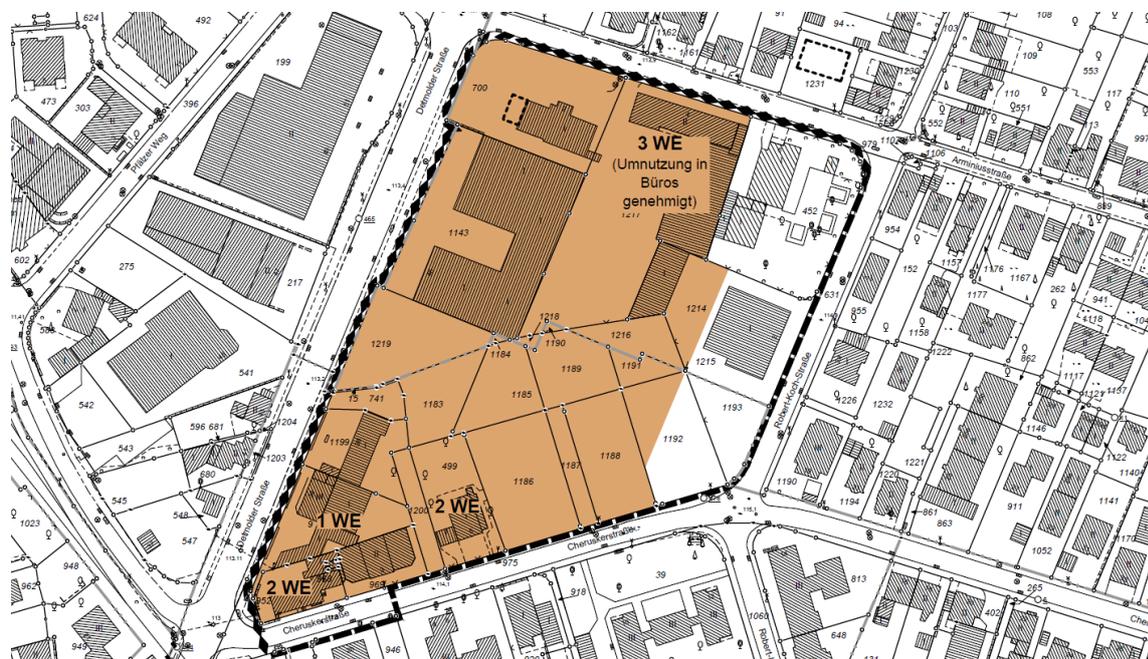
### **7.1.5 Wohnen im Kerngebiet**

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele, im Plangebiet kerngebietstypische Nutzungen zu etablieren wie die Unterbringung von Handelsbetrieben, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sowie ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen zu sichern, ist aber -wie zuvor bereits umfänglich dargelegt- eine Einschränkung der Wohnnutzung im Kerngebiet städtebaulich angezeigt und geboten.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

Die hierzu geplanten Regelungen aus der frühzeitigen Beteiligung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 stießen bei einer Vielzahl von Grundstückseigentümern und Anliegern auf Ablehnung. Der Wunsch der Eigentümer und Anlieger, Wohnungen unbegrenzt zuzulassen, kann aber unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der Stadt Paderborn keine Berücksichtigung finden. Im Rahmen der geplanten I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A wurde im Januar/Februar 2017 eine erneute Ortsbesichtigung sowie eine Aktenrecherche aller vorhandenen und genehmigten Wohnungen im nunmehr vorgesehenen Plangebiet durchgeführt.

Die derzeitige Verteilung der vorhandenen Wohnungen ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen.



Grafik zu vorhandenen Wohnnutzungen im Kerngebiet der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276

Innerhalb der in der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A festgesetzten Kerngebiete befinden sich derzeit acht Wohnungen in vier Gebäuden. Bei drei Wohnungen an der Arminiusstraße wurde im Jahre 2015 eine Nutzungsänderung in Büronutzung beantragt, die aber noch nicht vollzogen wurde. Diese Wohnungen befinden sich in einem ansonsten gewerblich genutzten Gebäude. Fünf Wohnungen befinden sich in drei Gebäuden im Eckbereich der Detmolder Straße/Cheruskerstraße, die in zwei Fällen neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen aufweisen.

Um die städtebauliche Zielsetzung zu verwirklichen, wird nunmehr mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A geregelt, dass neben den allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sonstige Wohnnutzungen in den Kerngebietsflächen des Bebauungsplanes nur ausnahmsweise gem. § 7 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Mit dieser Ausnahme bleibt es der Baugenehmigungsbehörde vorbehalten, im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob im konkreten Einzelfall mit der beantragten Wohnbebauung nicht die Eigenart des Kerngebietes soweit verändert wird, dass die Wohnnutzung überwiegt bzw. die Wohnnut-

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

zung unzumutbaren Immissionen ausgesetzt wird oder mit dem Wohnen unverträgliche Nutzungen auf engem Raum erlaubt werden.

Ermöglicht werden sollen mit der I. Änderung, unter Berücksichtigung notwendiger Restriktionen und Beschränkungen, eine positive städtebauliche Entwicklung und ein Ausgleich zwischen den privaten und öffentlichen Belangen. Die nunmehr mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A getroffene Regelung stellt dabei einen Kompromiss zwischen der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes sowie den Interessen der Grundstückseigentümer und Investoren auf Errichtung sonstiger Wohnungen dar. Es ist der Stadt Paderborn dabei bewusst, dass nicht alle Ansprüche und Erwartungen an die Ausnutzung und Bebauung der Bauflächen Berücksichtigung finden können. In der Abwägung und Gewichtung der unterschiedlichen Belange und Aspekte sowie im Rahmen einer angemessenen Konfliktbewältigung hält es die Stadt Paderborn aber für vertretbar, die Kerngebietsflächen für die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vorzusehen und vorzuhalten. Die Stadt Paderborn gewichtet unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele eine kerngebietstypische Ausnutzung höher als eine uneingeschränkte und möglicherweise überhandnehmende Entwicklung sonstigen Wohnens im Kerngebiet. Um dieses städtebauliche Ziel sicherzustellen, wird neben der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter das sonstige Wohnen nur ausnahmsweise gem. § 7 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

### 7.1.6 Vergnügungsstätten

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 276 wurde auch das vom Rat der Stadt Paderborn im Dezember 2011 beschlossene Vergnügungsstättenkonzept berücksichtigt.

Für den gesamten Bereich der Vergnügungsstätten (v.a. Spielhallen, Diskotheken und Rotlichtbereiche) galt, dass die Stadt Paderborn wie viele andere Kommunen auch bisher einzelfallspezifisch reagieren musste. Der Spielraum der Genehmigungsbehörde war dabei allerdings sehr begrenzt. Häufig musste eine Genehmigung erteilt werden, da keine planungs- oder bauordnungsrechtlichen Gründe für eine negative Stellungnahme vorlagen. Es fehlte häufig ein städtebauliches Gesamtkonzept, in dem z.B. Bereiche identifiziert werden konnten, in denen geplante Vergnügungsstätten ausgeschlossen bzw. auch zugelassen werden konnten. Diese „Lücke“ wurde für Paderborn mit dem von der Planersocietät aus Dortmund erarbeiteten Vergnügungsstättenkonzept geschlossen, so dass nunmehr eine aktive Steuerung seitens der Stadt möglich wurde. Über eine systematische Standortsuche wurden im Konzept geeignete Genehmigungskriterien herausgearbeitet. Das Vergnügungsstättenkonzept stellt ein übergeordnetes städtebauliches Konzept i.S. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar. Damit lassen sich ortsspezifische Festsetzungen und Begründungen ableiten. Die Leitbildfunktion des Konzeptes führt zu einer Komplexitätsreduzierung im Einzelfall und dient v.a. auch zur Vereinfachung der internen Verwaltungskommunikation sowie der Kommunikation zwischen Politik und Verwaltung. Das Konzept bildet somit einen „Roten Faden“ für das Verwaltungshandeln, so dass eine Gleichbehandlung der Investoren und der Betreiber von Vergnügungsstätten auf Basis des Konzeptes sichergestellt werden kann.

Ein wesentliches Ziel des Konzeptes bestand darin, geeignete Standorte für Diskotheken, den Erotikbereich als auch Standorte für Automaten-Spielhallen in Paderborn zu identifizieren. Denn gerade im Spielhallenbereich findet zurzeit eine Umstrukturierung statt.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

Im Räumlichen Konzept für Wett- und Glücksspielanlagen sowie für den Erotikbereich werden Teile des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 276 als mögliche Standorte definiert. Die Aussagen des Vergnügungsstättenkonzeptes flossen im Bauleitplanverfahren bereits in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 276 ein.

Im Nachgang zum vorgenannten Vergnügungsstättenkonzept aus dem Jahre 2011 wurde für die Unterart „Diskotheken, Nachtbars und -clubs mit „kulturellem“ Schwerpunkt“ vom Rat der Stadt Paderborn im Jahre 2013 ebenfalls ein städtebauliches Konzept gem. § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen. Im räumlichen Konzept für die vorgenannte Unterart werden als mögliche Ansiedlungsstandorte insbesondere Kerngebietsflächen gesehen. Teilflächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 276 werden als mögliche Standorte für die vorgenannte Unterart definiert.

Auch wenn es zwischenzeitlich Protest aus dem Wohnumfeld des Plangebietes zur Genehmigung einer Diskothek gab, ist es unverändertes Ziel der Stadt Paderborn, das beschlossene Konzept umzusetzen. Eine Modifizierung der Festsetzungen zu Vergnügungsstätten ist mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A deshalb nicht geplant.

So sind Vergnügungsstätten im Kerngebiet MK<sup>1</sup> weiterhin uneingeschränkt zulässig. Anders stellt sich die Situation im Bereich des Kerngebietes MK<sup>2</sup> und dem Mischgebiet dar. Um Fehlentwicklungen und negative Auswirkungen für den vorhandenen Kindergarten sowie die angrenzenden Wohnbereiche zu verhindern bzw. auf ein zumutbares Maß zu beschränken wird es aus städtebaulichen Erwägungen für notwendig erachtet, Vergnügungsstätten im Kerngebiet MK<sup>2</sup> sowie im angrenzenden Mischgebiet auszuschließen. Für diese Nutzungen stehen im Kerngebiet MK<sup>1</sup> bzw. im näheren Umfeld und dem sonstigen Stadtgebiet ausreichende Flächen zur Verfügung.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche wurde im Bebauungsplan Nr. 276 aus dem Jahre 2012 das Maß der baulichen Nutzung, also die Größenordnung der Gebäude sowie der Überbauungsgrad der Flächen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation sowie der Zielvorstellungen auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen.

So wurde 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 Robert-Koch-Straße mit 0,6 bestimmt. Demnach dürfen im Wesentlichen 100 % bzw. 60 % 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.

Nunmehr wird für den Bereich direkt entlang der Detmolder Straße eine max. viergeschossige Bauweise mit einer GRZ von 1,0 und GFZ von 3,0 geregelt. Mit einer max. dreigeschossigen Bauweise sowie einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 ist der zurückliegende Kerngebietsbereich östlich der Detmolder Straße vorgesehen.

Die Mischgebietsbereiche werden in zwei- bzw. max. dreigeschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,0 bzw. 1,2 bestimmt. Dabei berücksichtigt die maximal zweigeschossige Bauweise im Mischgebiet insbesondere die nördlich gelegene Gemeinbedarfsfläche mit dem vorhandenen Kindergarten und stellt einen städtebaulich sinnvollen Übergang der dreigeschossigen Bebauung an der Robert-Koch-Straße zur Kindergartennutzung dar.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

Durch die Ausnutzung der Obergrenzen der GRZ und der GFZ 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.

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.

Die vorgenannten Grund- und Geschossflächenzahlen stellen eine städtebaulich sinnvolle und angepasste Ausnutzung dar. Am Maß der baulichen Nutzung wird mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A deshalb keine Änderung vorgenommen.

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes wird die bisher getroffene Festsetzung einer Mindestwandhöhe von 9,0 m im Bereich der Detmolder Straße aufgegeben.

Im Rahmen einer rechtlichen Prüfung und Abschätzung wurde deutlich, dass für diese Festsetzung keine tragfähige städtebauliche Begründung vorliegt die einer ggf. gerichtlichen Abwägungskontrolle standhalten würde. Unter Würdigung dieser Aspekte sowie sonstiger städtebaulichen Erwägungen hält es die Stadt Paderborn für vertretbar auf die Festsetzung einer Mindestwandhöhe zu verzichten.

### **7.3 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Weiterhin ist es Ziel der Stadt Paderborn die Fortentwicklung des Eingangsbereiches der Detmolder Straße in einer der Lage im Stadtgebiet angemessenen architektonischen Weise zu fördern. Durch eine entsprechende Neubebauung soll „mehr städtebauliche Geschlossenheit und Einheitlichkeit“ erlangt und damit die Einfahrtssituation in das Stadtgebiet verbessert werden. Aus diesen städtebaulichen Gründen wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 276 für die Bauzeilen entlang der Detmolder Straße zwischen Pfälzer Weg/Arminiusstraße und der Salierstraße/Cheruskerstraße neben einer Mehrgeschossigen Bebauung auch eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Dies sollte eine Bauform ermöglichen, die im Regelfall ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden muss und somit größere zusammenhängende Gebäudekomplexe erlaubt. Mit der geschlossenen Bauweise sollte auch eine sinnvolle durchgehende Raumkante entlang der Detmolder Straße erreicht werden. Mit der geschlossenen Bauweise sollte zudem eine Abschirmung (Lärm) der rückwärtigen Bereiche ermöglicht werden.

Sonstige Bereiche des Plangebietes wurden in der offenen Bauweise bzw. besonderen Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäude über 50 m zulässig) mit seitlichem Grenzabstand geregelt. Mit den vorgenannten Regelungen wurde Rücksicht auf die vorhandene Bebauung sowie städtebauliche Erfordernisse genommen.

Nunmehr soll mit der I. Änderung die bisher festgesetzte geschlossene Bebauung entlang der Detmolder Straße ((MK<sup>1</sup>) sowie die besondere Bauweise im Bereich der zurückliegenden Kerngebietsflächen (MK<sup>2</sup>) aufgegeben und für diese Bereiche gänzlich auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden. Dies ist der vorhandenen Bauweise in den vorgenannten Bereichen geschuldet, die sowohl in der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen aber auch mit Grenzbebauungen und Gebäuden über 50 m Länge darstellen. Auch ist nicht ersichtlich und erkennbar, dass die bisher festgesetzte geschlossene Bauweise sowie die

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

besondere Bauweise in einem überschaubaren zeitlichen Rahmen umgesetzt werden kann. Aus diesen Gründen wird mit der I. Änderung für den Bereich der Kerngebietsflächen auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Unter Berücksichtigung dieser Regelung hat sich eine Neubebauung an der jeweils vorhandenen Nachbarbebauung zu orientieren und auszurichten. Dies kann in einigen Fällen dazu führen, dass zwingend an der Nachbargrenze angebaut werden muss, in anderen Bereichen aber ein Grenzabstand einzuhalten ist. Diese Regelung ermöglicht auch weiterhin größere zusammenhängende Gebäudekomplexe und berücksichtigt damit die angestrebte städtebauliche Geschlossenheit und Einheitlichkeit sowie die jeweilige örtliche Situation.

Eine Änderung der bisher festgesetzten offenen Bauweise (o) im Mischgebiet wird mit der I. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Die offene Bauweise nimmt Rücksicht auf die örtliche Situation und entspricht weiterhin den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Paderborn, hier Gebäude mit seitlichen Grenzabständen zu erhalten und damit einen städtebaulich sinnvollen Übergang zur östlich angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen.

### **7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen / Baulinien) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Um den Straßenraum im Plangebiet zu fassen und insbesondere die Raumkanten der Detmolder Straße als eine der wichtigsten Einfahrtstraßen der Universitäts- und Bischofsstadt eindeutig neu zu definieren, wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 276 durch Baugrenzen und Baulinien der überbaubare sowie der nicht überbaubare Bereich der Grundstücke eindeutig bestimmt. Im Bereich der Detmolder Straße wurde eine Baulinie festgesetzt, auf der im Gegensatz zur Baugrenze zwingend gebaut werden muss. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß war hierbei zulässig. Die Baulinien entlang der Detmolder Straße nahmen dabei 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 vorgesehenen Mindesthöhe der Gebäude sowie sonstigen städtebaulichen Aspekten wurde mit der Festsetzung der Baulinien ein abgestimmtes, qualitätsvolles und städtebaulich wünschenswertes Straßenbild angestrebt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 gingen verschiedene Stellungnahmen zur Erweiterung der Baulinien entlang der Detmolder Straße ein. In den Stellungnahmen wurde angeregt, die Baulinie in Teilbereichen des Bebauungsplanes bis an die Verkehrsfläche der Detmolder Straße zu erweitern. Diese Anregungen können aus städtebaulichen Aspekten nur teilweise Berücksichtigung finden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 276 aus dem Jahre 2012 wurde ein Abstand in Form einer Baulinie von rd. 15 m zur Verkehrsfläche der Detmolder Straße geregelt. Die Lage der Baulinie berücksichtigte insbesondere die überwiegend vorhandene Bauflucht nördlich des Bahnüberganges und gewährleistete dabei auch die Möglichkeit, ausreichende Kundenstellplätze vor dem Gebäude anbieten zu können. Gerade die Notwendigkeit, vor den Gebäuden Stellplätze errichten zu können wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes von Gewerbetreibenden immer wieder als ein wichtiges Kriterium zur Ansiedlung und dem Betreiben einer gewerblichen Nutzung dargelegt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte erscheint es aus städtebaulicher Sicht aber vertretbar, für Teilbereiche des Plangebietes eine Verlagerung der Baulinie bis auf ei-

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

nen Abstand von ca. 5,0 m zur Detmolder Straße hin vorzunehmen. Dieser Abstand nimmt Rücksicht auf die örtliche und städtebauliche Situation im Nahbereich des Bahnüberganges und die damit verbundenen verkehrlichen Belange sowie auf die vorhandene Gebäudeflucht des Gebäudes Detmolder Straße 34, das bereits heute einen Abstand von rd. 5,0 m zur Detmolder Straße aufweist. Mit der Modifizierung der Bauflucht auf der Ostseite der Detmolder Straße kann eine städtebaulich sinnvolle Torsituation im Eingangsbereich zur Innenstadt ermöglicht werden.

Für die Bebauung auf der Westseite der Detmolder Straße kann im Rahmen der Weiterführung der I. Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich B die Festsetzung der Baulinie analog der Festsetzungen auf der Ostseite der Detmolder Straße geprüft und ggf. geregelt werden.

Unter Beachtung aller Aspekte und Würdigung der unterschiedlichen Interessen stellt die nunmehr getroffene neue Bauflucht mit einem Abstand von 5,0 m für südliche Teilbereiche an der Detmolder Straße sowie weiterhin ca. 15 m für nördliche Teilbereiche einen tragfähigen Kompromiss dar, der sowohl notwendige städtebauliche Aspekte, verkehrliche Belange als auch die privaten Interessen im ausreichenden Umfang berücksichtigt.

Mit der Neuregelung der Baulinie wird abweichend vom bisherigen Bebauungsplan Nr. 276 sichergestellt, dass sich alle baulichen Anlagen entlang der Ostseite der Detmolder Straße innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Dazu gehören auch die vormals auf den Bestandschutz gesetzten Gebäudeteile des Gebäudes Detmolder Straße 34. An den nun innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Gebäudeteilen können mit der neuen Regelung rechtlich abgesichert bauliche Änderungen und/oder Erweiterungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen werden.

Mit dem Verzicht der bisher geplanten Mindestwandhöhe von 9,0 m für die erste Baureihe entlang der Detmolder Straße entfällt auch die bisher festgesetzte hintere Baugrenze, die im Abstand von 15 m zur Baulinie festgelegt wurde und den Bereich der Mindestwandhöhe definierte. Für diese Baugrenze besteht nunmehr keine städtebauliche Notwendigkeit mehr. Die Baugrenzen entlang der Arminiusstraße, Robert-Koch-Straße und der Cheruskerstraße werden bis auf einen kleineren Teil im Bereich des Gebäudes Cheruskerstraße 1 mit der I. Änderung nicht verändert. Die kleinteilige Änderung im Bereich des vorgenannten Gebäudes nimmt Rücksicht auf das vorhandene Gebäude und sichert den baulichen Bestand nun dauerhaft ab.

### **7.5 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege**

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A ist keine Änderung an den im Plangebiet befindlichen und festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen verbunden. Die an das Plangebiet der I. Änderung angrenzende Detmolder Straße ist je nach Abschnitt vierspurig, zweispurig mit überbreiten Fahrstreifen oder zweispurig mit Abbiegespuren und Geh- und Radwegen ausgebaut. Auch die angrenzende Arminiusstraße, Robert-Koch-Straße sowie die Cheruskerstraße sind vollständig und ausreichend ausgebaut. Eine Änderung an den Verkehrsflächen ist mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 im Teilbereich A nicht notwendig und nicht geplant.

## 7.6 Baugestalterische Festsetzungen

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der örtlichen Situation ist es weiterhin Ziel der städtebaulichen Planung, eine Neubebauung zu entwickeln, die gestalterische und architektonische Qualitäten aufweist. Um die vorgenannten Qualitäten zu fördern, werden im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich A auch weiterhin Ausführungen und Regelungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude (Dachform und Dachneigung) sowie Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

Als Dachform sind neben dem Flachdach auch Gebäude mit geneigten Dächern von max. 30° Neigung zulässig. Diese Regelungen berücksichtigen die Lage im Stadtgebiet mit der Umgebungsbebauung, den aktuellen Vorstellungen von moderner Architektur sowie dem städtebaulichen Interesse an einer guten Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes.

### Werbeanlagen

Der Gesetzgeber ermächtigt gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW die Gemeinden, zur Durchführung baugestalterischer Absichten in bestimmten, genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes die Anforderungen an Werbeanlagen zu steuern und zu regeln und somit Einfluss auf Werbeanlagen zu nehmen. Um neben den vorgenannten Aspekten zur positiven Entwicklung des Planbereiches beizutragen, werden auch im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Mit den Regelungen zu Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes 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. So soll der optische Eindruck des Straßenraumes neben der verkehrlichen Ausgestaltung durch eine qualitätsvolle Architektur und Formensprache geprägt werden und nicht durch eine überbordende und überhand nehmende Vielzahl von Werbeanlagen in unterschiedlichster Form, Größe, Gestaltung und Ausprägung. 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.

Um eine Entwicklung im vorgenannten Sinne zu veranlassen, sind eindeutige und nachvollziehbare Regelungen für Werbeanlagen unumgänglich.

Ziel der Stadt Paderborn ist es, das Plangebiet zu einem Stadtbereich mit einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen sowie mit städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten zu entwickeln, das durch eine ansprechende Bebauung und nicht durch ein Übermaß an Werbeanlagen geprägt wird. 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. Aus den vorgenannten Gründen sind weitergehende Ausführungen und Regelungen zu Werbeanlagen erforderlich.

Die geplanten Modifizierungen der bisherigen Festsetzungen von Werbeanlagen berücksichtigen die aktuelle Rechtsprechung zu Werbeanlagen.

Mit den Regelungen zu Werbeanlagen wird innerhalb des Plangebietes verhindert, dass Werbeanlagen wahllos an Gebäuden sowie an und auf Dachflächen angebracht werden. Werbeanlagen, die wahllos an Gebäuden sowie auf und an Dachflächen angebracht und angeordnet werden, stören und beeinträchtigen das angestrebte harmonische Gesamtbild der Detmolder Straße. Es besteht bei einer weiteren unregelmäßigen Zunahme der vorgenannten Werbeanlagen die Gefahr, dass das Erscheinungsbild der Detmolder Straße weiter ge-

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

mindert wird und ein negativer Trading-Down-Effekt einsetzt, der das Erscheinungsbild sowie die städtebauliche Ordnung des Oberzentrums Paderborn als Bischofs- und Universitätsstadt dauerhaft schädigt und eingeleitete positive Entwicklungen gefährdet. Es besteht insbesondere die Gefahr, dass durch eine Überfrachtung mit Werbeanlagen die Außendarstellung der Bischofs- und Universitätsstadt sowie die öffentliche Wahrnehmung gestört werden.

Dabei sind die Regelungen zu Werbeanlagen im Plangebiet der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A nicht dazu geeignet, Werbeanlagen aus dem Straßenbild gänzlich zu verbannen. Inhalt der Regelungen für die Werbeanlagen im Plangebiet ist es vielmehr, die zum Teil verlorengegangene Gestaltqualität im Plangebiet, insbesondere aber entlang der Detmolder Straße wiederherzustellen und notwendige Werbeanlagen so zu steuern und zu lenken, dass die gestalterische Qualität erhalten und 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 dabei dem allgemeinen Erscheinungsbild (Stadtbild) und 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 mit den Festsetzungen eine differenzierte Regelung vorgenommen.

Um geeignete Regelungen treffen zu können, wurden in der zurückliegenden Zeit Ortsbesichtigungen sowie eine Aktenrecherche durchgeführt, bei der alle örtlich vorhandenen Werbeanlagen aufgenommen wurden.

Die aktuell durchgeführte Analyse des gegenwärtigen Straßenbildes und der vorhandenen Werbeanlagen verdeutlicht städtebauliche sowie stadtgestalterische Mängel durch willkürlich wirkende Standorte an, auf und vor Gebäuden sowie auf unbebauten Grundstücken. In der Gesamtbetrachtung ist von einer störenden Häufung von Werbeanlagen in unterschiedlichster Größe, Farbe, Gestaltung und Anbringungsort auszugehen.

So kommen freistehende Großwerbetafeln teilweise als Wechselwerbeträger in Form von großformatigen Plakatwänden (Euroformat) sowie als City Light Board für kurzzeitigen Werbewechsel vor. Werbetafeln an Gebäuden kommen im Plangebiet, als Plakatwände, an Gebäudegiebeln, sonstigen Hausfassaden sowie an bzw. auf Dächern vor. Auch sind an Grundstücksmauern Werbeanlagen vorzufinden. Werbeschilder, Standtransparente, Pylone und Werbeausleger bzw. Hinweisschilder an und vor den Gebäuden sind im Plangebiet an einer Vielzahl von Stellen und in unterschiedlicher Größe, Form und Gestaltung festzustellen. Das Werbemittel der Fahnen stellt sich im Plangebiet durch eine Vielzahl von Anlagen in unterschiedlicher Größe und Höhe dar.

Ebenfalls vorhanden sind eine Vielzahl von Werbetransparenten und Werbebannern. Neben den vorgenannten Werbeanlagen befinden sich an der Detmolder Straße Werbeanlagen an Lampenmasten, die auf kulturelle örtliche Veranstaltungen (Märkte, Ausstellungen, Schauspiele, Theater und musikalische Veranstaltungen und Vorstellungen etc.) hinweisen.

Aus den vorgenannten Ortsbesichtigungen sowie der Aktenrecherche ist für den Bereich der 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 verlorengegangen sind. Zu diesem Zustand tragen in nicht unerheblichem Umfang auch

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

die Vielzahl sowie die Größe und der Anbringungsort von Werbeanlagen bei. Viele der vorhandenen Werbeanlagen beeinträchtigen aus städtebaulicher Sicht das Straßen- und Ortsbild.

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A soll auf Basis der vorgenommenen Bestandaufnahme von vorhandenen Werbeanlagen sowie eine der Lage im Stadtgebiet und dem angestrebten Erscheinungsbild erforderliche Regelung von Werbeanlagen vorgenommen werden.

Unter Beachtung der vorgenannten Aspekte trifft der Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen zur Außenwerbung. Dabei geht es im Wesentlichen um Lage und Anbringungsort verschiedenster Werbemittel.

Folgende Regelungen werden in die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A aufgenommen:

Werbeanlagen am Gebäude haben sich der Gestaltung des Gebäudes unterzuordnen und dürfen Gestaltungs- und Konstruktionsmerkmale nicht überdecken. Sie dürfen eine Höhe von max. 1,0 m nicht überschreiten. Für untergeordnete Teile von Werbeanlagen, beispielsweise für einen Einzelbuchstaben oder ein Symbol, können Ausnahmen von der vorgenannten Höhe zugelassen werden. Die Länge der Werbeanlagen darf  $\frac{1}{2}$  der jeweiligen Gebäudefrontlänge nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen an und auf Dächern und Dachflächen, oberhalb der Trauf- linie bzw. der Attika von Gebäuden. Auch sind Werbeanlagen an Zäunen sowie an und auf Grundstücksmauern unzulässig.

Die vorgenannten Regelungen zu Werbeanlagen sichern, dass das vorgenannte Straßen- und Siedlungsbild durch gestaltete Gebäude und nicht durch ein Übermaß von Werbeanlagen geprägt wird.

Die vorgenannten Regelungen stellen auch einen tragfähigen Kompromiss zwischen dem Wunsch der Anlieger auf die möglichst uneingeschränkte Errichtung von Werbeanlagen und den städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen zur Entwicklung des Plangebietes dar.

### **7.7 Ver- und Entsorgung**

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes findet keine Änderung zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes statt. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen wie Frischwasser-, Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle sind in den Erschließungsstraßen innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorhanden. Dabei erfolgt die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem. Zur Ver- und Entsorgung der zu bebauenden Flächen können die bestehenden Leitungsnetze problemlos erweitert werden, die Wasserleitungssysteme sind auch für die Bereitstellung evtl. erforderlicher Löschwassermengen für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert.

## 7.8 Immissionsschutz

### Lärmaspekte

In Bezug auf die immissionsschutzrechtlichen Belange wurde bereits für den dieser I. Änderung zugrunde liegenden Ursprungsplan durch die DEKRA Industrial GmbH am 06.07.2011 eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen.

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 erfolgte, wurden die Tageswerte um 100 % erhöht.

Die schalltechnische Untersuchung aus 2011 kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem Plangebiet um einen verkehrlich vorbelasteten Bereich handelt. 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 Gebäudefassaden 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. 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) in der Nacht als Orientierungswerte benannt. Die DIN stellt Lärmwerte für das Kerngebiet den Werten eines Gewerbegebietes (GE) gleich. Eine Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 276 um einen Angebots-Bebauungsplan handelte, 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 entsprechende Lärmpegelbereiche ermittelt und dargestellt. Die Lärmpegelbereiche sowie notwendige Festsetzungen zum baulichen Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen wurden im Bebauungsplan entsprechend geregelt.

Aufgrund der Tatsache, dass genanntes Gutachten aus dem Jahr 2011 stammt, galt es im Rahmen der geplanten I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 die darin enthaltenen Prognosewerte zu aktualisieren.

Aufgrund der Zeitspanne zwischen der Erstellung des ursprünglichen Gutachtens und der heute anzuerkennenden Entwicklung ist dabei der Prognosezeitraum zwecks Belastbarkeits-erzeugung auf den Zeitraum bis 2030 zu erweitern.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

Nach den erforderlichen Untersuchungen und Aussagen der zuständigen Fachämter wird sich das Verkehrsaufkommen für den Prognosezeitraum bis 2030 für die Detmolder Straße um 5 % und für alle weiteren betrachteten Straßen um 2,5 % erhöhen. Die Erhöhung gilt dabei jeweils sowohl für die Tages- als auch für die Nachtzeit. Eine Änderung des Lkw-Verkehrsaufkommens wird gegenüber den oben skizzierten Darlegungen nicht eintreten.

Unter Berücksichtigung der neuen Prognosewerte werden sich nach Prüfung und Berechnungen durch das Amt für Umweltschutz und Grünflächen der Stadt Paderborn die Emissionspegel der Detmolder Straße im Ergebnis um 0,2 dB (A), bei den anderen Straßen um 0,1 - 0,2 dB (A) erhöhen. Es wurde bei der Prüfung ersichtlich, dass die Erhöhung der Immissionspegel vor allem zur Nachtzeit als relativ gering anzusehen ist, was wiederum nicht zu einer Pegelerhöhung größer als 1 dB (A) führt.

Insgesamt sind somit die bereits im Schallgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 durchgeführten Berechnungen und Resultate auch im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 als maßgebend anzusetzen.

Durch eine geplante Modifizierungen der Baulinie entlang der Detmolder Straße befinden sich nunmehr auch kleinere untergeordnete Baubereiche im Lärmpegelbereich VI. Auch für diese Bereiche werden nunmehr entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen geregelt.

Für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A lässt sich festhalten, dass sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung an bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen. 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 im Plangebiet (die an bestehende Verkehrswege angrenzen) handelt es sich teilweise um Bereiche mit vorhandener Wohnbebauung, zudem ist zu berücksichtigen, dass bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 im Jahre 2012 auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 1 in Verbindung mit dem § 34 BauGB für das Plangebiet Baurecht bestand. Da mit der I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 276 neben der Neuregelung von Nutzungen nur bestehendes Baurecht modifiziert wird 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 werden weiterhin andere geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die Stadt Paderborn hält die vorgenannte Vorgehensweise für städtebaulich sinnvoll und folgerichtig. Deshalb wird auch im Rahmen der I. Änderung eine Bebauung höher gewichtet als das Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG.

Für die Baubereiche an der Detmolder Straße bestand und besteht auch weiterhin 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 weiterhin nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich, die im Bebauungsplan

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

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 Änderung des Bebauungsplan Nr. 276 weiterhin um einen Angebots-Bebauungsplan handelte, der im Gegensatz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein großes Spektrum von Baumöglichkeiten ermöglicht, werden die im Gutachten der DEKRA Industrial GmbH vom 06.07.2011 dargestellten Lärmpegelbereiche unverändert auch im Rahmen der I. Änderung festgesetzt. Wegen der hohen Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm auch zur Nachtzeit wird in den textlichen Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes geregelt, dass bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Gebäuden für alle in den Lärmpegelbereichen III bis VI befindlichen Räume, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß) ist.

Empfohlen wird darüber hinaus, in den Lärmpegelbereichen III bis VI die Grundrissgestaltung im Wege der architektonischen Selbsthilfe so zu optimieren, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet sind. 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, sollten die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI 2719 ausgestattet werden. 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 vorgegeben, die Schlafräume – wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen – mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ab dem Lärmpegelbereich III sind bei Schlafräumen – wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen – schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zwingend vorzusehen, deren Schalldämmmaße den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Hinsichtlich von Rollladenkästen ist hierbei darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise sind der VDI 2719 und DIN 4109 zu entnehmen.

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 gewährleisten.

Bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche wurden eine freie Schallausbreitung, die zurzeit gültige Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h und die prognostizierte 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 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

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

einer Öffnungsklausel geregelt, dass Ausnahmen von den o. g. Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden können, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße ausreichen oder dass hierauf gänzlich verzichtet werden kann.

Maßstab hierfür sind die in der TA Lärm aufgeführten Innenpegel von tags 35 dB (A) und nachts 25 dB (A).

Mit dieser Regelung wird hinreichend Rücksicht sowohl auf eine mögliche bauliche Veränderung innerhalb der überbaubaren Flächen, als auch auf sonstige für die Ermittlung der Lärmpegelbereiche ausschlaggebende Aspekte genommen.

Durch die passiven Maßnahmen werden naturgemäß aber nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt, auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Der Schutz der Freibereiche spielt im Planbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A aber auch nur eine untergeordnete Rolle, da neben den zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sonstiges Wohnen nur noch ausnahmsweise zulässig ist. Zudem bleibt auf den einzelnen Grundstücken genug Spielraum, schützenswerte Freibereiche ggf. abzuschirmen. Eine Lärmabschottung ist darüber hinaus durch Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und/oder Mauern innerhalb der überbaubaren Fläche möglich. Aus den vorgenannten Gründen werden Regelungen zum Schutz der Freibereiche im Rahmen der I. Änderung nicht getroffen.

Unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen und Regelungen sowie der örtlichen Situation kommt die Stadt Paderborn im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu der Auffassung, dass die getroffenen Regelungen 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 Baurecht auch für Wohnungen ermöglicht hatte. Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“ findet zudem nur eine Detaillierung und Neuregelung bereits bestehender Baurechte, Bedingungen und Festsetzungen und keine Neuausweisung von Bauflächen statt. Mit der Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen wird sich die Qualität für die betroffenen Bereiche verbessern.

### Sonstige Immissionsschutzrechtliche Aspekte

Der Planbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276– Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“ liegt unter Berücksichtigung des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) außerhalb von Achtungsabständen. Es werden somit angemessene Abstände zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Betriebsbereichen nach der StörfallV (Rechtsgrundlage Art. 12 EU 96/82/EG i.V.m. § 50 BImSchG und KAS-18) eingehalten.

### **7.9 Altlasten, Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Es befinden sich im Plangebiet keine Natur- bzw. Baudenkmale. Im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes wird weiterhin ein Hinweis auf die Meldepflicht von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde u. ä.) aufgenommen.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

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

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

Im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes werden weiterhin 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

### 8.1 Umweltbericht

Der vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen erstellte Umweltbericht (August 2017) legt dar, dass die in der Umweltprüfung geprüften Schutzgüter aufgrund der bestehenden Situation zum überwiegenden Teil bereits erheblichen Beeinträchtigungen oder Vorbelastungen ausgesetzt sind. Die Modifizierungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes haben keinen Einfluss auf die aktuelle Umweltsituation der Schutzgüter. Nachhaltige negative Auswirkungen auf die Schutzgüter können 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 I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße / Robert-Koch-Straße“ keine Bedenken bestehen.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

### **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 oder bebaubar waren. Mit dem Bebauungsplan Nr. 276 sowie der jetzigen I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A wurden und werden keine neuen Baugrundstücke festgesetzt oder ausgewiesen.

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A hat keine Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge, die nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu beurteilen und zu regeln sind. Die Planung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen erübrigt sich demnach.

Im Umweltbericht wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter geeignet sind:

- die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen,
- das Aussetzen von Baumaßnahmen während bestimmter Tages- und Nachtzeiten,
- die Sanierung der im Plangebiet noch vorhandenen Altstandorte,
- eine Dachbegrünung auf allen dafür geeigneten Gebäude,
- eine Fassadenbegrünung oder eine andere Form der Fassadenbeschattung,
- die Entsiegelung von Teilflächen und das Pflanzen zusätzlicher, möglichst großkroniger Bäume,
- der Erhalt alter, markanter Einzelbäume.

Teilweise können die aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden. So werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes passive Lärmschutzmaßnahmen geregelt, alte erhaltenswerte Bäume mit einem Erhaltungsgebot versehen und Flächen dargestellt deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Hierzu wurde im Bebauungsplan auch ein Hinweis aufgenommen, der deutlich macht, dass Planungen und Arbeiten im Bereich der Altlasten mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn abzustimmen und die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen zu beachten sind. Bei Erd-/Bauarbeiten anfallende Abfallstoffe sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Sollte im Bereich der Altlastenstandorte belastete Stoffe gesichert vor Ort wieder eingebaut werden, ist dafür ein Sanierungsplan erforderlich, der durch die zuständige Behörde zu genehmigen ist.

Eine weitergehende Übernahme der im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend.

### **8.2 Artenschutz**

Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Gebiet der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A keine Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutzrichtlinie bekannt sind. Da der Bebauungsplan auf Flächen zugreift, die bereits bebaut sind oder bebaut waren, bzw. für die Baurecht besteht und die von geringer ökologischer Wertigkeit sind, 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 Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

Bei Abriss, Umbau oder Erweiterung bestehender Gebäude ist ein Bauvorhaben 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, sogenannte CEF-Maßnahmen) zu ergreifen, um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands eines festgestellten Artvorkommens oder eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu verhindern.

Aus den vorgenannten Gründen wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 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, wie Umplanung oder Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Fortpflanzungs- oder Ruhezeiten, oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen) zu ergreifen.

### 8.3 Klima

Vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Klimawandels sind mit der jüngsten Novellierung des Baugesetzbuches nunmehr auch Fragen des Klimaschutzes im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen zu behandeln. Hierzu gehört u. a. der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. Es können diesbezüglich Maßnahmen notwendig werden, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-) Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Der örtliche/lokale Klimaschutz ist bereits seit längerem im Baugesetzbuch verankert. So sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB die Belange des Klimas bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

#### Klimaschutz mit Fokus auf den Klimawandel/Globalklima

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Da es sich bei der I. Änderung des Bebauungsplanes lediglich um die Modifizierung vorhandenen Baurechts handelt können Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. Maßnahmen die der Anpassung an den Klimawandel dienen, in diesem konkreten Fall keine Berücksichtigung finden.

Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden aber die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2009 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. In einer nachfolgenden Stufe wurde 2016 die Energieeinsparverordnung weiter verschärft. Neben der Berücksichtigung der vorgenannten Vorgaben nutzen bereits heute eine Vielzahl von Bauwilligen die bestehenden Fördermöglichkeiten zum Bau noch effizienterer Gebäude ggf. sogar im Passivhausstandard.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

Festsetzungen im Hinblick auf die Energieeinsparungspotenziale oder die Anwendung zukunftsweisender Technologien werden im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A deshalb nicht getroffen. Die Bauwilligen sollen entsprechende Maßnahmen im Rahmen der individuellen Planung einzelfallbezogen lösen. Auch würden die auf Dauer angelegten städtebaulichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes allzu starre Vorgaben in einem Segment treffen, bei dem die technologische Entwicklung eine ständige Fortentwicklung aufweist. Die rechtliche Bestimmtheit einer planungsrechtlichen Festsetzung würde den potenziellen Entwicklungen im Bereich der energetischen Gebäudetechnik zudem entgegenstehen.

Aufgrund der vorhandenen Regenwasserleitungssysteme im Plangebiet und der Altlastenflächen ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Eine Dach- und Fassadenbegrünung lassen die Festsetzungen des Bebauungsplanes aber ausdrücklich zu.

### Örtlicher Klimaschutz

Nach der Klimaanalyse für die Stadt Paderborn (Bangert 1990) gehört das Plangebiet der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A zum Klimatop Stadtklima. Charakteristisch für das Klimatop sind eine starke Dämpfung der nächtlichen Abkühlung und Veränderungen des Windfeldes, wie eine Verringerung der Windgeschwindigkeit und die Zunahme der Turbulenz. Während der Sommermonate kann es teilweise zu bioklimatischen Belastungen kommen. Das Gutachten empfiehlt, die vorhandene Bebauung nicht weiter auszudehnen, Wald- und Grünstrukturen zu entwickeln und keine Schadstoffemittenden anzusiedeln. Die überarbeitete Klimaanalyse in der Fassung vom Dezember 2014 stellt den Änderungsbereich, ähnlich wie die Kernstadt, nunmehr als Klimatop Cityklima dar.

Laut Gutachten kommt es aufgrund der intensiven Bebauung mit z. T. mehrgeschossiger Blockbebauung sowie aufgrund des hohen Versiegelungsgrades in diesen Bereichen während mehrtägiger Hitzeperioden ganztägig zur Ausbildung von deutlichen Wärmeinseln, deren Intensität von Tag zu Tag zunimmt, was häufig zur Entstehung sogenannter „Tropischer Nächte“ führt, in denen die Lufttemperatur bis zum frühen Morgen nicht unter 20° C fällt.

In diesen durch die Klimaanalyse ausgewiesenen „lokalen thermischen Lasträumen“ fehlt in der Regel die externe Kaltluftversorgung. Die dichte Bebauung und große versiegelte Flächen unterstützen die Aufheizung.

Dichte Bebauung und Versiegelung haben die Klimafaktoren im Änderungsgebiet nachteilig beeinflusst. Durch das Aufheizen von Gebäuden und Verkehrsflächen kann es für die im Plangebiet wohnenden Menschen insbesondere in den Sommermonaten zu bioklimatischen Belastungen und Phasen starker Überwärmung kommen. Es ist davon auszugehen, dass sich dieses Phänomen, bedingt durch den globalen Klimawandel, weiter verstärken wird. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist die Luft mit Abgasen und Stäuben verunreinigt.

Nach Aussagen des Umweltberichtes ließe sich eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen z. B.

- durch eine Entsiegelung und Begrünung von Teilflächen,
- durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang von Straßen,
- durch Dachbegrünungen und die Beschattung von Fassaden, z. B. durch Bäume oder Fassadenbegrünungen erreichen.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

Vor allem alte, großkronige Bäume sind mit ihrem Blattwerk in der Lage, Staub aus der Luft zu filtern und durch Beschattung und die Verdunstung von Wasser das Klima in ihrer Umgebung positiv zu beeinflussen. Die im Bebauungsplan Nr. 276 festgesetzten Bäume reichen allerdings nicht aus, eine Verschlechterung der Umweltsituation für das Teilschutzgut Klima zu verhindern. Weitere begleitende klimaverbessernde Maßnahmen sollten nach Aussage des Umweltberichtes daher in Erwägung gezogen werden.

Eine Zunahme der Vorbelastungen des Schutzgutes Luft und Klima kann nach Aussage des Umweltberichtes nicht ganz ausgeschlossen werden.

Es ist aber darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Plangebiet der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A um einen vorhandenen und gewachsenen Stadtbereich handelt, der überwiegend bebaut und befestigt ist. Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes werden wie zuvor bereits dargelegt keine neuen Bauflächen festgesetzt oder ermöglicht sondern nur vorhandenes Baurecht modifiziert. Mit der nunmehr geplanten Änderung sind keine weiteren negativen Veränderungen der klimatischen Bedingungen zu erwarten. Zudem stellt die Umsetzung der Planung eine sinnvolle Entwicklung im Innenbereich dar. Mit dieser Maßnahme kann eine Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich und damit eine erheblich größere Versiegelung und Veränderung der Landschaft z. B. durch neue Bauflächen und Verkehrsinfrastruktur verhindert werden.

Aus den vorgenannten Gründen erscheint auch eine zwingende Festsetzung der im Umweltbericht formulierten Verbesserungsmaßnahmen aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend und sinnvoll.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist die Umsetzung der Planung aus Klimagesichtspunkten vertretbar.

### 9. Flächenbilanzierung

Das ca. 3,0 ha große Plangebiet weist 0,05 ha Straßenverkehrsflächen, 0,4 ha Mischgebiet, 0,3 ha Gemeinbedarfsfläche und 2,2 ha Kerngebiet auf.

### 10. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

#### C. Hinweise

##### **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.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

- 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.

### **Lärmschutz**

Es wird empfohlen, in den verlärmten Bereichen entlang der Detmolder Straße, die Grundrissgestaltung im Wege der architektonischen Selbsthilfe so zu optimieren, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet 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.

### **Beseitigung des Niederschlagswassers**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ist in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes (LWG NRW). Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

### **Artenschutz**

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

### **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 NRW 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 eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn von Erdarbeiten der Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 2077105, Fax: 05251 69317-99, E-Mail: [lwl-archaologie-paderborn@lwl.org](mailto:lwl-archaologie-paderborn@lwl.org), schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

### **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.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

### **Richtfunktrassen**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird von raumbedeutenden Richtfunktrassen der Telefónica GmbH & Co. OHG tangiert. Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrasse zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 28 m mit dem Betreiber der Richtfunktrassen abzustimmen.

### **Beeinträchtigung von Bahnanlagen**

Bei der Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen (Beleuchtung von Parkplätzen, Lichtwerbung etc.) in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen können.

### **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. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“ besteht aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan beigelegt ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht.

## **12. Bodenordnung**

Die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche befinden sich allesamt im städtischen Eigentum. Die Bauflächen befinden sich im privaten Eigentum. Die Umsetzung der Planung kann aus den vorgenannten Gründen zeitnah auch ohne bodenordnende Maßnahmen erfolgen.

## **13. Kosten**

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Kosten fallen für eine Erschließung der Bauflächen nicht an. Für die mittelfristig notwendige Umgestaltung der Detmolder Straße findet eine teilweise Refinanzierung der Kosten auf Basis des Kommunalabgabengesetzes (KAG) sowie der städtischen Satzung statt.

## **14. Gesamtabwägung**

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 276 erlaubt in den festgesetzten Kerngebieten ab dem zweiten bzw. in Teilbereichen ab dem ersten Obergeschoss uneingeschränkt Wohnungen zu errichten. Der aktuellen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte ist zu entnehmen, dass diese Regelungen der allgemeinen Zweckbestimmung von Kerngebieten widersprechen. Gebiete, in denen allgemein und überall gewohnt werden kann, sind nach Auffassung der Gerichte keine Kerngebiete im Sinne von § 7 BauNVO mehr.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

Die allgemeine Zweckbestimmung sowie die zentrale Funktion von Kerngebieten umfasst vielfältige Nutzungen und einen breit gefächerten Strauß urbaner Angebote an Gütern und Dienstleistungen. Dabei steht ein Kerngebiet z. B. auch Vergnügungsstätten jeglicher Art, die insbesondere nachts mit erheblichen Lärmimmissionen verbunden sein können (Diskothek) zur Verfügung. Aber auch allgemein zulässige Einzelhandelsnutzungen und sonstige großflächige Handelsbetriebe führen regelmäßig schon zu frühmorgendlichen Beeinträchtigungen, die einer Wohnnutzung abträglich sein können.

Um den städtebaulich gewollten allgemeinen Gebietscharakter der im Bebauungsplan Nr. 276 festgesetzten Kerngebiete zu erhalten und dabei Rücksicht auf die aktuelle Rechtsprechung zum Aspekt des Wohnens in Kerngebieten zu nehmen, wird mit der I. Änderung des Bebauungsplanes das sonstige Wohnen im Plangebiet neu geregelt.

Dabei bleibt die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter in allen Teilbereichen der Kerngebiete uneingeschränkt zulässig. In den zwei Teilbereichen der Kerngebietsausweisung, ist das sonstige Wohnen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO nur noch ausnahmsweise zulässig.

Diese Regelungen erscheinen aus städtebaulicher Sicht zwingend geboten, um die allgemeine Zweckbestimmung der Kerngebiete zu wahren und um zu verhindern, dass das Wohnen in den Kerngebieten überhand nehmen kann.

Die nunmehr mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A getroffenen Regelungen zu Wohnnutzungen im Kerngebiet stellen unter Würdigung und Beachtung aller Belange eine städtebaulich nachvollziehbare Vorgehensweise und eine folgerichtige Umsetzung der aktuellen Rechtsprechung dar. In der Abwägung der unterschiedlichen Belange gewichtet die Stadt Paderborn den Erhalt der allgemeinen Zweckbestimmung der Kerngebiete höher als eine uneingeschränkte Erweiterung der vorhandenen Wohnnutzung bzw. der Neuerrichtung von sonstigen Wohnungen in den Kerngebieten des Planbereiches. Die nunmehr mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A getroffenen Festsetzungen sind städtebaulich angezeigt und angemessen und sichern die Entwicklung des Plangebietes und hierbei insbesondere der Kerngebiete in der städtebaulich gewollten Form.

Wie zuvor dargelegt, wird mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A die allgemeine Zweckbestimmung der Kerngebiete gestärkt und trägt damit auch zur Schaffung und zum Erhalt notwendiger Arbeitsplätze bei.

Aus den vorgenannten Gründen sind die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen städtebaulich sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig und ermöglichen die Entwicklung des Plangebietes in der angestrebten Form.

Die Modifizierungen der Baulinien entlang der Detmolder Straße berücksichtigen im städtebaulich verträglichen Rahmen den Wunsch der Anlieger auf Erweiterung der Bauzonen und ermöglichen hierbei eine städtebaulich sinnvolle Torsituation im Querschnittsbereich der Detmolder Straße mit Bahnstrecke Paderborn - Bielefeld.

Die Regelungen zum Einzelhandel berücksichtigen das überarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2015 und stellen keine neue städtebauliche Situation dar. Bereits im Ursprungsplan aus dem Jahre 2012 wurden dezidierte Regelungen zum Einzelhandel in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

## I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

---

Da auch aus Umweltaspekten keine Bedenken gegen die Planung bestehen, ist unter Berücksichtigung aller Belange eine Umsetzung der mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A ermöglichten Nutzungen unproblematisch und städtebaulich vertretbar.

## II. Umweltbericht

Der vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen erstellte Umweltbericht (August 2017) stellt einen separaten Teil der Begründung dar.

Aufgestellt:

Paderborn, 16.08.2017  
Stadtplanungsamt  
i. A.

gesehen:

Daniel

Schultze