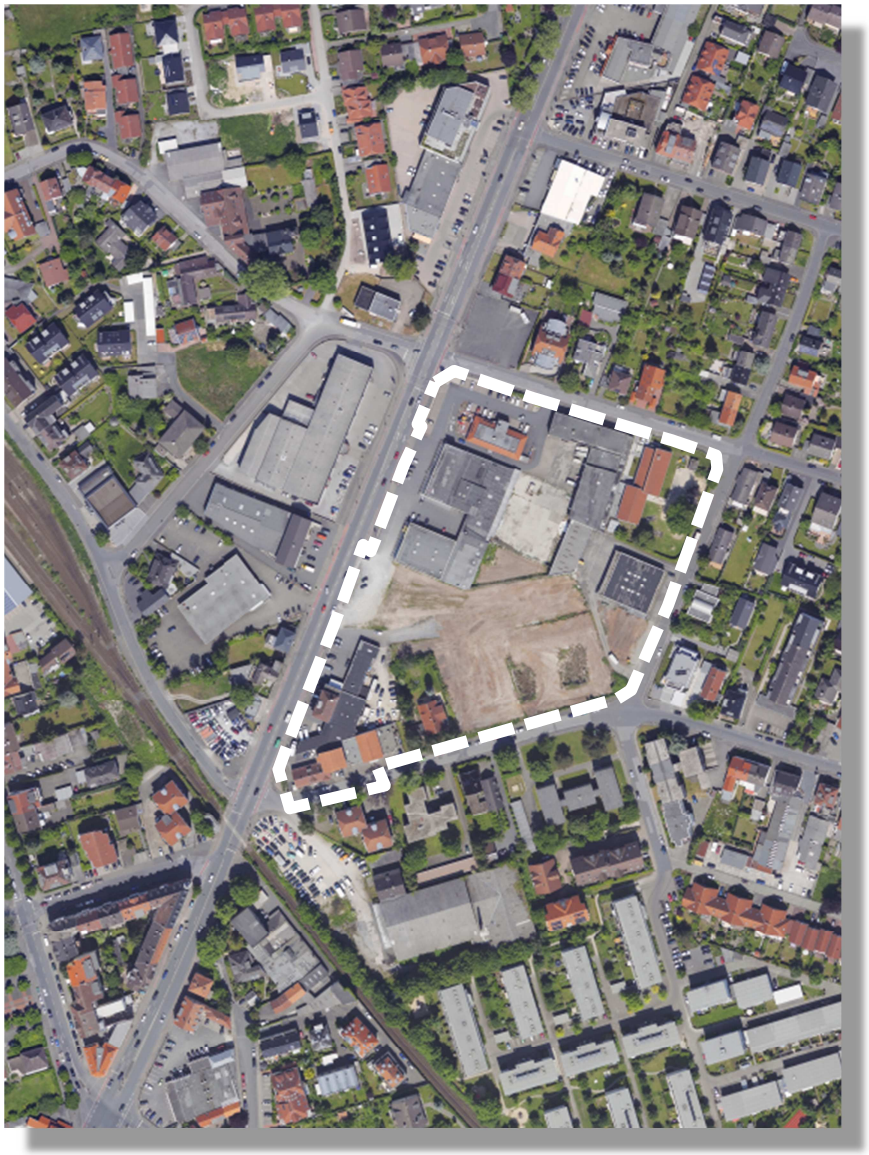
Zusammenfassende Erklärung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 Teilbereich A „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
Oktober 2017

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 -Teilbereich A- „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“

Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

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.
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. Erlaubt seien nur solche Festsetzungen, bei denen die allgemeine Zweckbestimmung des § 7 Abs. 1 BauNVO gewahrt bleibt. Kerngebiete dienen demnach vorwiegend der Unterbringung 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 zurückzustellen, 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 waren 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 Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Paderborn.

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 aber 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.

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 wurden 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.

Am 28.09.2017 beriet der Rat der Stadt Paderborn über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Offenlage und fasste den Satzungsbeschluss für den Teilbereich A der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“.

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 22, Jahrgang 2017 der Stadt Paderborn vom 06.10.2017 wurde der Teilbereich A der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 „Detmolder Straße/Robert-Koch-Straße“ rechtsverbindlich.

Abwägungsvorgang

Abwägung der privaten Belange

Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen acht private Stellungnahmen ein.
In fünf gleichlautenden Stellungnahmen wurden die Beibehaltung von sonstiger Wohnnutzung im Rahmen einer Mischgebietsfestsetzung sowie die Neufestsetzung der Baulinien an der Detmolder Straße angeregt. Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung ging eine weitere Stellungnahme ein, in der die Ausweisung eines Mischgebietes angeregt wurde.
In einem persönlichen Gespräch im Stadtplanungsamt wurde von einem Eigentümer die Beibehaltung einer Kerngebietsausweisung angeregt. Die Einschränkung der Wohnnutzung hält er für unbedenklich, da er wie bisher auch die Verwirklichung einer gastronomischen Nutzung für sein Grundstück anstrebt.
Um die in den Stellungnahmen beantragte Mischgebietsausweisung und die damit verbundenen Änderungen und Auswirkungen sowie die städtebaulichen Aspekte zu erörtern und darzulegen, wurde seitens der Verwaltung am 22.04.2015 mit den Einwendern ein Informationsgespräch geführt. Das Protokoll wurde den politischen Gremien vorgelegt.

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 der Entwurf des Teilbereichs A der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 für die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Teilbereich B soll zeitlich nachgelagert abschließend geregelt werden.

Im Rahmen der Abwägung konnte der Wunsch der Einwender, Wohnungen unbegrenzt zuzulassen, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der Stadt Paderborn keine Berücksichtigung finden.
Um die städtebaulichen Ziele umzusetzen, wurde für den Teilbereich A der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 geregelt, dass -neben Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter- das allgemeine Wohnen in den Kerngebietsflächen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig ist.
Mit dieser Regelung bleibt es der zuständigen 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 Wohnnutzung unzumutbaren Immissionen ausgesetzt wird oder mit dem Wohnen unverträgliche Nutzungen auf engem Raum erlaubt werden.
Die Anregung zur Verlagerung der Baulinie entlang der Detmolder Straße konnte teilweise Berücksichtigung finden.
Drei Grundstücksbereiche der vorgenannten sechs Einwender einer Mischgebietsausweisung lagen innerhalb des modifizierten Planbereiches (Ostseite der Detmolder Straße) und wurden im Rahmen der vorgenannten Abwägung beraten und beschlossen. Die Einwendungen der drei auf der Westseite der Detmolder Straße liegenden Eigentümer werden im Rahmen der zukünftigen Weiterführung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 im Teilbereich B (Gebiet zwischen der Salierstraße, Detmolder Straße, Arminiusstraße und Pfälzer Weg) beraten und abgewogen.

Für den flächenmäßig größten Grundstückseigentümer auf der Ostseite der Detmolder Straße wurden in der Stellungnahme einer Rechtsanwaltskanzlei die Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen und die damit verbundenen Entfaltungsmöglichkeiten insbesondere für das allgemeine Wohnen beantragt. Es wurde auf mögliche Schadensersatzansprüche und Gespräche zur Schadensminderung hingewiesen, um ggf. Lösungsansätze zu finden.
Unter Berücksichtigung bereits baurechtlich genehmigter Nutzungen (Diskothek) war eine Ausweisung von Wohnbauflächen entlang der Cheruskerstraße städtebaulich nicht sinnvoll und auch nicht möglich. Zudem muss sich eine denkbare wohnbauliche Entwicklung entlang der Cheruskerstraße in das angrenzende Wohnumfeld einfügen und anpassen. Dies war aus Sicht der Stadt Paderborn mit der bisherigen Planung der Vielzahl von Studentenwohnungen nicht gegeben.
Aus den vorgenannten Gründen konnte der Stellungnahme nicht gefolgt werden. Vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt wurde beschlossen, weiterhin eine Kerngebietsfestsetzung zu treffen und das sonstige Wohnen in den Kerngebietsflächen gem. § 7 Abs. 3 BauVO nur ausnahmsweise zuzulassen.

Der in einer weiteren privaten Stellungnahme geäußerte Hinweis, dass die Nichtausführung der bisher an der Cheruskerstraße geplanten Studentenwohnungen begrüßt und damit eine negative Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes verhindert wird, wurde zur Kenntnis

genommen. Die in der vorgenannten Stellungnahme dargelegte Anregung, große festgesetzte Kerngebietsflächen in innenstadtnahe Wohnbauflächen umzuwandeln und den Kerngebietsbereich auf einen Streifen entlang der Detmolder Straße zu beschränken, konnte aus Gründen der Zielsetzung der Stadt Paderborn nicht gefolgt werden.

Offenlage

Die öffentliche Auslegung 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.
In der vorgenannten Zeit ging eine private Stellungnahme ein, in der eine Rechtsanwaltsgesellschaft für ihren Mandanten auf eine Abweichung vom Flächennutzungsplan, ein fehlendes Erfordernis der Bestandssicherung für kerngebietstypische Nutzungen, eine nicht ableitbare Ausweisung des Kerngebietes MK2 aus dem Vergnügungsstättenkonzept und eine Problematik einer Einzelhandelsansiedlung im MK2 hinweist und deshalb ableitet, dass keine Kerngebietsausweisung geboten sei. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass die städtebaulichen Ziele durch eine Mischgebietsausweisung oder ein Urbanes Gebiet besser erreichbar seien. Ferner wurde in der Stellungnahme auf die planungsrechtliche Ausgangslage, eine Empfehlung zur Bauweise, der Gebäudehöhe und der Reduzierung des Geltungsbereichs eingegangen.
Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Zusammenfassend war festzuhalten, dass die im Teilbereich A der I. Änderung getroffenen Regelungen stadtplanerisch begründet und nachvollziehbar sind. Entgegen der Darlegung der Einwenderin werden mögliche Konflikte zwischen der Kerngebietsnutzung sowie einer Wohnnutzung durch die gewählten Festsetzungen gelöst. Soweit dies nicht der Fall ist, sind etwaige Konflikte, jedenfalls im Rahmen des Planvollzuges, lösbar. Das Festhalten an der Kerngebietsausweisung für die Flächen des MK2 ist stadtplanerisch folgerichtig und eröffnet ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten.
Auch ist die Modifizierung des Planbereiches nachvollziehbar und angemessen, da auch im Rahmen von zwei Teilbereichen eine städtebaulich abgestimmte Planung beiderseits der Detmolder Straße vollumfänglich umsetzbar bleibt.

Im Nachgang zur Offenlage ging eine weitere private Stellungnahme ein, in der die Ausweisung eines Mischgebietes an der Cheruskerstraße angeregt wurde und um Erläuterungen zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche gebeten wurde.
Um auf die von den politischen Gremien der Stadt Paderborn im Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dem Vergnügungsstättenkonzept und dem Änderungsbeschluss zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 dargelegten und manifestierten städtebaulichen Zielen Rücksicht zu nehmen, war die Festsetzung eines Kerngebietes sowie eine Einschränkung der Wohnnutzung im Kerngebiet weiterhin städtebaulich angezeigt und geboten.
Dem Wunsch Mischgebietsflächen auszuweisen und Wohnungen allgemein zuzulassen, konnte unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der Stadt Paderborn nicht gefolgt werden.
Die in der Stellungnahme angesprochenen Lärmpegelbereiche beruhen auf einer von der DEKRA Industrial GmbH aus Bielefeld erstellten Prognose von Schallimmissionen. Zur Verdeutlichung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen wurden die Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Auch wurde das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile auf Grundlage des Gutachtens im Bebauungsplan festgesetzt. Ausnahmen von den Schallschutzmaßnahmen können ggf. zugelassen werden, wenn nach teilweiser Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper gutachterlich

nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind oder dass hierauf verzichtet werden kann.

Abwägung der Behördenbelange

Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen drei Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.
Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK), dass die Kammer die Planungen zur Einschränkung der Wohnnutzung unterstützt, wurde zur Kenntnis genommen.
Durch einen Hinweis in der Hinweisspalte des Bebauungsplanes konnte die Stellungnahme der Telefónica GmbH zu raumbedeutenden Richtfunktrassen Berücksichtigung finden.
Die Hinweise der Deutsche Bahn AG konnten nur teilweise Berücksichtigung finden, da durch die Modifizierung des Planbereiches das Plangebiet des Bebauungsplanes nicht mehr direkt an das Gelände der DB AG angrenzt.

Offenlage

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fünf Stellungnahmen ein.
Der Hinweis der Industrie- und Handelskammer (IHK), dass die vorgelegte Planung begrüßt wird, wurde zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis des Kreises Paderborn, dass das Plangebiet nicht im Wasserschutzgebiet liegt, wurde berücksichtigt und die Hinweisspalte des Bebauungsplanes entsprechend geändert.
Des Weiteren machte der Kreis Paderborn darauf aufmerksam, dass auch zukünftig in der Stadt Paderborn ein hoher Bedarf an preisgünstigem Mietwohnraum bestehen wird und bat in diesem Zusammenhang darum, auch Grundstücke für den geförderten Mietwohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnungstypen vorzusehen. Da kein planungsrechtliches Erfordernis, bestand, im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen, wurde jedoch die städtebauliche Begründung modifiziert und in dieser explizit darauf hingewiesen, dass im Bereich des Mischgebietes unter anderem die Errichtung von barrierefreien Wohnungen sowie geförderter Wohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnungstypen wünschenswert sei.
Der Hinweis der Deutschen Telekom zu vorhandenen Telekommunikationslinien wurde zur zur Kenntnis genommen, da keine Auswirkungen auf die Festsetzungen / Regelungen des Bauleitplanes erkennbar waren.
Die Stellungnahme der Telefónica Germany GmbH und Co. OHG zu Richtfunktrassen und einer max. Bauhöhe von 73 m wurden bereits durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt. Aus den vorgenannten Gründen wurde die Stellungnahme nur zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis der LWL-Archäologie für Westfalen zu baubegleitenden Beobachtungen konnte durch eine Modifizierung der Hinweisspalte Berücksichtigung finden.

Abwägung der Umweltbelange

Der Hinweis des Kreises Paderborn aus der Offenlage, dass das Plangebiet nicht mehr im Wasserschutzgebiet liegt, wurde berücksichtigt und die Hinweisspalte des Bebauungsplanes entsprechend geändert.

Da die im Umweltbericht geprüften Schutzgüter aufgrund der bestehenden Situation zum überwiegenden Teil bereits erheblichen Beeinträchtigungen oder Vorbelastungen ausgesetzt sind und die Modifizierungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes keinen Einfluss auf die aktuelle Umweltsituation der Schutzgüter haben, können nachhaltige negative Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgeschlossen werden.
Auch artenschutzrechtliche Belange stehen der Planaufstellung nicht entgegen. In der Hinweisspalte des Bebauungsplanes wurde ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz insbesondere zu Fledermäusen aufgenommen.

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.

Fazit

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Teilbereich A soll der bereits im Bebauungsplan Nr. 276 festgesetzte Gebietscharakter eines Kerngebietes erhalten und dabei Rücksicht auf die aktuelle Rechtsprechung zum Aspekt des Wohnens in Kerngebieten genommen werden. 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.

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.

Aufgestellt:

Paderborn, 09.10.2017
Stadtplanungsamt
i. A.

Daniel