

Begründung zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Januar 2020

Verfahrensschritt:

Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

- 1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass**
- 2. Rechtsform der Planung / Verfahrensstand**
- 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**
- 4. Übergeordnete Vorgaben**
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Landschaftsplan
 - 4.3 Flächennutzungsplan
 - 4.4. Städtebauliche Entwicklungskonzepte
- 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
- 6. Planung**
 - 6.1 Städtebauliche Konzeption
 - 6.2 Rahmenkonzept zur Einzelhandelssteuerung
 - 6.3 Erschließung
 - 6.4 ÖPNV-Anbindung
 - 6.5 Ver- und Entsorgung
 - 6.6 Grünkonzept
- 7. Inhalte und Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.1 Regelungen zum Einzelhandel
 - 7.1.2 Regelung zu Vergnügungsstätten
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise / Baugrenzen / nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege
 - 7.5 Altlasten, Denkmal- und Bodendenkmalpflege
 - 7.6 Immissionsschutz
 - 7.7 Richtfunktrassen
- 8. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
- 9. Umweltbelange**
 - 9.1 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 10. Flächenbilanzierung**
- 11. Hinweise / Sonstiges**
- 12. Bestandteile des Bebauungsplanes**

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

13. Gesamtabwägung

II. Monitoring

I. Begründung

1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Mithilfe der vorliegenden geplanten III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“ wird die Zielsetzung verfolgt, die Regelungen und Grundsätze des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Stadt + Handel, Oktober 2015) sowie des Vergnügungstäättenkonzeptes (Planersocietät, Oktober 2011) planungsrechtlich zu verankern.

Die grundlegenden Zielvorstellungen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A im Jahr 2005 zusammen mit den Änderungsbeschlüssen zum Bebauungsplan Nr. 160 B sowie zum Bebauungsplan Nr. 157 formuliert und haben in den Grundzügen bis heute ihre Gültigkeit.

Das Plangebiet nimmt einen Teilbereich des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Sonderstandorts Frankfurter Weg ein. Die im Paderborner Stadtgebiet befindlichen ergänzenden Sonderbereiche zeichnen sich durch strukturprägende Einzelhandelsnutzungen aus, die ein deutliches Standortgewicht einnehmen. Um eine gesamtstädtische Standortbalance und eine einheitliche Vorgehensweise vorweisen zu können, werden für die Sonderstandorte im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Entwicklungsziele definiert. Die Sonderstandorte sollen vor allem Ansiedlungsvorhaben von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dienen, die ein nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment führen. Darunter sind Betriebe zu verstehen, die den Einzelhandel in der Innenstadt sowie in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen ergänzen, wo sie üblicherweise aufgrund ihres überdurchschnittlichen Flächenverbrauchs schwer anzusiedeln sind und die Sortimente anbieten, die die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Versorgungsstruktur im Stadtgebiet nicht negativ beeinträchtigen.

Mithilfe des Sonderstandortkonzeptes und der daraus resultierenden Bündelung von Einzelhandelsbetrieben im o.g. Sinne können Synergieeffekte für die Betreiber und auch aus Kundensicht generiert werden. Der Sonderstandort Frankfurter Weg stellt einen von fünf definierten Positivstandorten für die Ansiedlung von großflächigen und kleinflächigen Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten dar. Gleichzeitig soll dabei ein restriktiver Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sowie ein differenzierter Umgang mit zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten verfolgt werden. Diese Empfehlungen für die Einzelhandelssteuerung im Stadtgebiet gehen oftmals nicht vollständig einher mit den Festsetzungen der jeweils rechtskräftigen Bebauungspläne, die vor der Wirksamkeit der Entwicklungskonzepte aufgestellt worden sind.

Da zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 A noch keine stadtweit einheitliche Sortimentsaufteilung gemäß der heutigen Paderborner Liste nach zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorlag, besteht keine Kongruenz des Bebauungsplanes zu den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und demnach auch keine Planungssicherheit für die Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden. Die in den festgesetzten Sondergebieten und Gewerbegebieten ausgeschlossenen Branchen decken sich schließlich nicht vollständig mit den heutigen Zielsetzungen an den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und den dort vorzufindenden Sortimentsgruppen.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

Aufgrund der Komplexität im Umgang mit den bestehenden Gewerbebetrieben erfolgt eine Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 160 A an die Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in Form von handhabbaren sowie zeitnah umzusetzenden räumlichen Abschnitten.

Ähnliches gilt für die Steuerung von Vergnügungsstätten, die grundsätzlich in Gewerbegebieten unabhängig von der Art der Vergnügungsstätte ausnahmsweise zulässig sind. Aufgrund des differenziert zu betrachtenden Störpotenzials des jeweiligen Anlagentyps und der damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen werden nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Paderborn die Vergnügungsstätten in drei Kategorien eingeordnet und in ihrer planungsrechtlichen Steuerung je nach Empfindlichkeit des Standorts unterschieden. Die Kategorien belaufen sich auf Diskotheken und Musik-Clubs, auf Wett- und Glücksspielanlagen sowie auf den Erotikbereich. Das Vergnügungsstättenkonzept beinhaltet zudem ein stadträumliches Konzept mit standortbezogenen Empfehlungen für die planungsrechtliche Umsetzung.

Die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“ ersetzen nach Rechtskraft die Bestimmungen des Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“.

2. Rechtsform der Planung / Verfahrensstand

Im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt wurde bereits im Jahr 2005 über die Einzelhandelsproblematik in der Stadt Paderborn, insbesondere auch im Bereich Frankfurter Weg debattiert. Um Fehlentwicklungen in diesem Bereich zu verhindern, wurde vom Ausschuss am 16.05.2005 u.a. die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“ beschlossen.

Im Juli 2011 wurde im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A beraten, der eine Vergrößerung der vorhandenen Einzelhandelsverkaufsfläche eines Betriebs am Frankfurter Weg zum Ziel hatte. Die Erweiterung belief sich auf nicht zentrenrelevante Sortimente und entsprach den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2009 (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, Junker und Kruse Stadtforschung, April 2009). Der Antrag wurde daraufhin im Ausschuss angenommen und die Verwaltung beauftragt, das Änderungsverfahren zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A weiterzuführen.

Am 17.11.2011 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über eine modifizierte Planabgrenzung und veränderte Festsetzungen beraten sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gefasst.

Aufgrund der politischen Beschlüsse aus dem Jahr 2012 zur Einleitung eines Überprüfungsprozesses zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie des Urteils des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) in Münster zur Aufhebung des § 24 a des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPRO) wurde die beschlossene Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ausgesetzt. Grund hierfür war daher zum einen das Urteil des OVG und die damit verbundene Unsicherheit zur verbindlichen Regelung von Einzelhandelsfestsetzungen und zum anderen der beschlossene Überprüfungsprozess des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

Aufgrund des vom Rat der Stadt Paderborn im Jahr 2015 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und des seit 08.02.2017 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplans (LEP) NRW in der Fassung der im Juli 2019 in Kraft getretenen Änderung bestehen nunmehr verlässliche und ausreichende Grundlagen für verbindliche Einzelhandelsregelungen.

Am 06.03.2018 wurde im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt erneut der Beschluss gefasst, eine Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einzuleiten. Die inhaltlichen Zielsetzungen des Überarbeitungsprozesses beziehen sich insbesondere auf den Umgang mit Drogeriefachmärkten im Stadtgebiet. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht ersichtlich, dass die Thematik für die vorliegende Fallgestaltung von Relevanz ist.

Zur Einleitung des Verfahrens hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt in seiner Sitzung am 08.11.2018 die Aufstellung der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“ beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird als Angebots-Bebauungsplan durchgeführt, indem gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt und verankert werden.

Die Bebauungsplanänderung wird als selbstständige Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Voraussetzung, dass die im Plangebiet festgesetzte zulässige Grundfläche eine Fläche von 20.000 m² nicht überschreitet, ist erfüllt. Der Geltungsbereich des Plangebiets nimmt eine Fläche von etwas weniger als 2 ha ein, so dass die überbaubare Grundstücksfläche bei einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie abzüglich der öffentlichen Verkehrsfläche unterhalb der Schwelle von 20.000 m² liegt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls zu den Umweltauswirkungen des Planes wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht als notwendig erachtet. Durch die Änderungsinhalte ergeben sich keine Festsetzungen, die eine höhere Versiegelung oder einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht verursachen.

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt in seiner Sitzung am 09.05.19 gefasst. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte daraufhin im Zeitraum zwischen 20.05.19 bis einschließlich 14.06.19.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt in seiner Sitzung am 24.09.2019 beschlossen. Die Auslegung fand im Zeitraum vom 14.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019 statt. Die Dauer der Offenlage belief sich aufgrund der geringen Komplexität der Planinhalte und Planungsziele auf 33 Tage, sodass insbesondere der Öffentlichkeit ausreichend Zeit zur Beteiligung gegeben worden ist.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dar, so dass der Bebauungsplan unter der Beibehaltung der Nutzungskategorie „Gewerbegebiet“ aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der ca. 2 ha große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im südwestlichen Teil der Paderborner Kernstadt und bildet einen Teilbereich des Gewerbegebietes Frankfurter Weg. Das Plangebiet wird begrenzt durch den Frankfurter Weg im Nordosten, die Barkhauser Straße im Westen sowie die Umgehungsstraße B 64 im Süden.

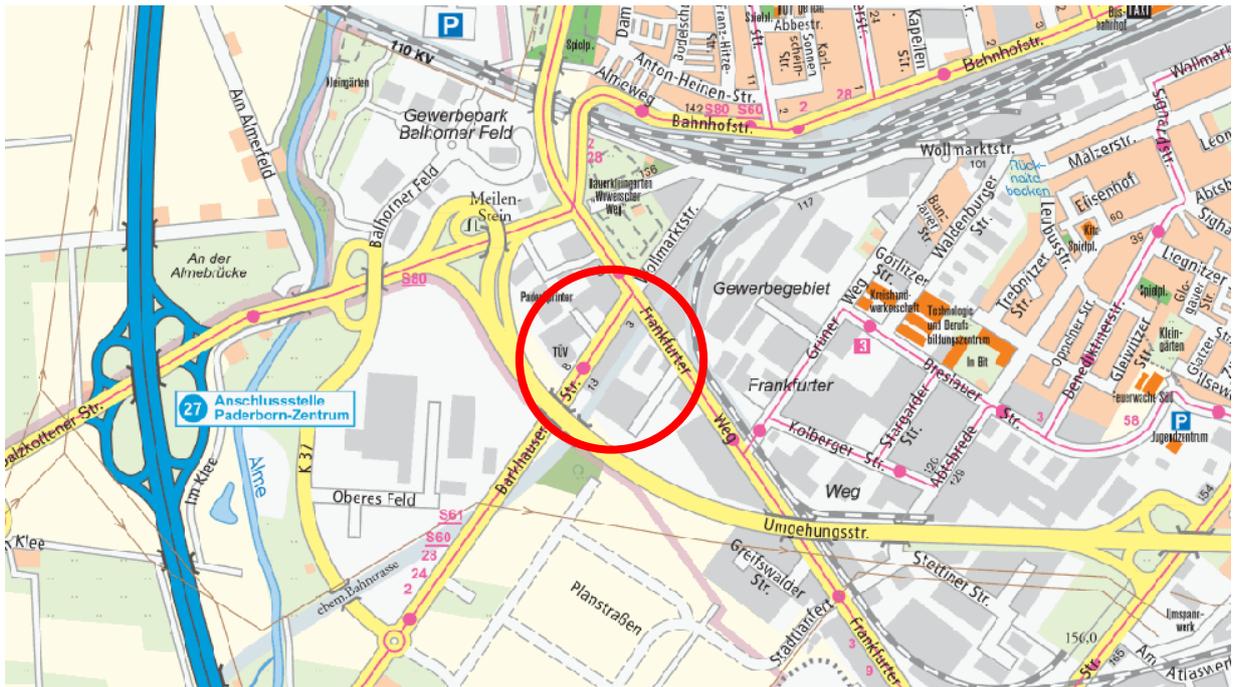


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet



Abb. 2: Plangebiet im Luftbild



Abb. 3: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

Im nun beschlossenen und seit dem 08.02.2017 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) ist die Stadt Paderborn als Oberzentrum deklariert. Die Fläche des Plangebiets ist weiterhin als Siedlungsraum dargestellt.

Im Regionalplan für den Teilabschnitt Paderborn-Höxter ist die Fläche der Bebauungsplanänderung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Abgrenzung des Allgemeinen Siedlungsbereichs entspricht hier dem definierten Sonderstandort Frankfurter Weg, der bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 im Regionalplan abgebildet worden ist.

Die Darstellung als ASB wurde nicht nur für den Sonderstandort Frankfurter Weg, sondern ebenfalls für die Sonderstandorte Dören sowie Marienloher Straße über eine Regionalplanänderung umgewidmet. Diese waren zuvor im Regionalplan als Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) abgebildet. Mithilfe der Regionalplanänderung sollten folgende Belange ihre Berücksichtigung finden: Die in den drei benannten Gebieten vorzufindenden Nutzungen aus Dienstleistungen, großflächigem Einzelhandel, Großhandel, Gewerbe sowie teils auch Wohnnutzungen und Wohnfolgeeinrichtungen entsprachen nicht den planerischen Zielen eines ausgewiesenen GIB. Diese sind vielmehr für störende Gewerbe- und Industriebetriebe und nur in untergeordnetem Umfang für derartige Nutzungskombinationen vorzuhalten.

Um darüber hinaus weitere aktive Planungen auf der nachfolgenden, kommunalen Ebene u.a. zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vornehmen zu können, ist die Darstellung des Allgemeinen Siedlungsbereichs gemäß den landesplanerischen Vorgaben eine zwingende Voraussetzung.

Die im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgesehenen Nutzungskategorien lassen sich hieraus ableiten und entsprechen demnach den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen.

Die 4. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter erhielt mit der Bekanntmachung am 28.12.2010 seine Rechtsverbindlichkeit.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

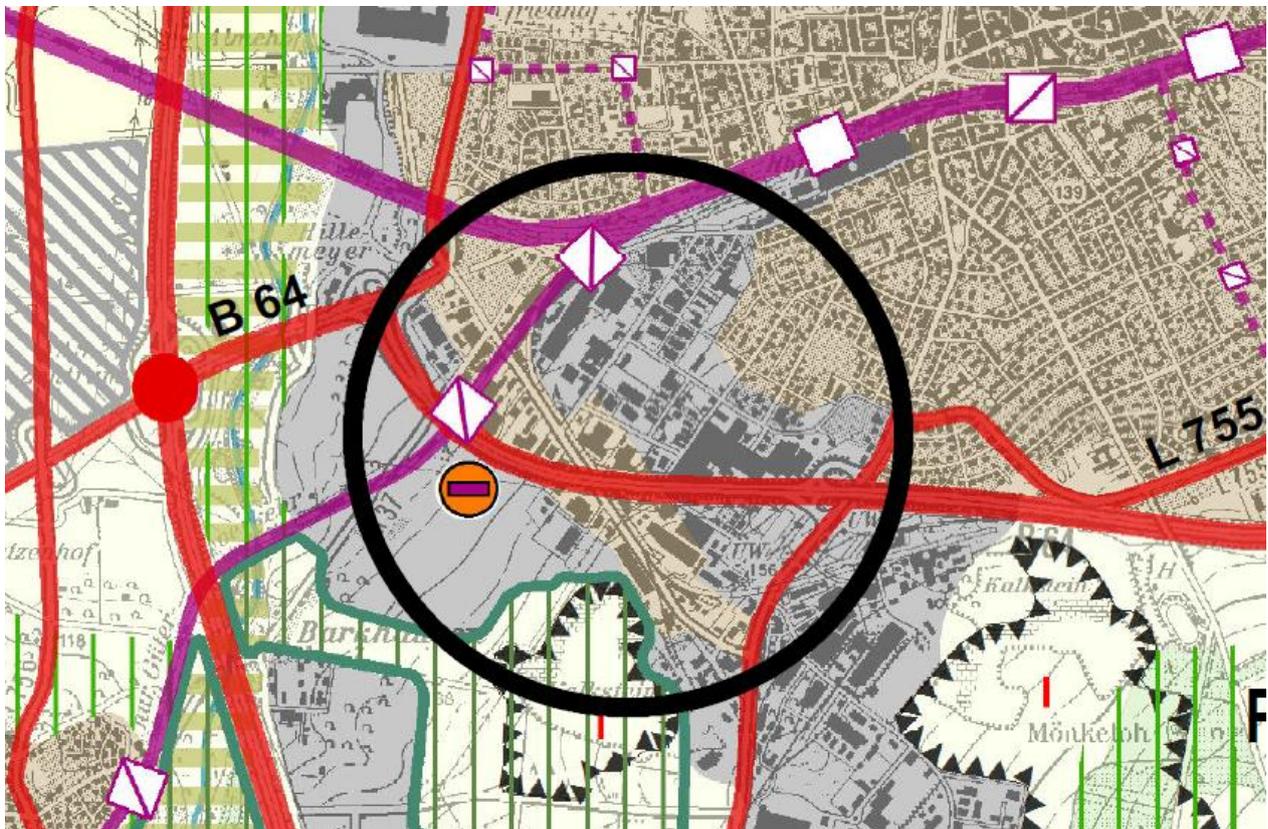


Abb. 4: Auszug der 4. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter

4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“ liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Paderborn - Bad Lippspringe vom 29.09.1999. Die Entwicklungsziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes werden durch die Belange und Inhalte des Bebauungsplanes nicht berührt.

Es grenzt jedoch eine Teilfläche des Landschaftsplanes an der Südseite an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

Bei der dem Plangebiet benachbarten Fläche des Landschaftsplanes handelt es sich um das folgende Entwicklungsziel:

- Ziel 6: Erhaltung und Sicherung natürlicher und naturnaher Landschaftselemente bis zur baulichen Inanspruchnahme aufgrund einer verbindlichen Bauleitplanung sowie zukünftige landschaftsgerechte Gestaltung des Ortsbildes und der Ortsränder

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“



Abb. 5: Entwicklungsziele des Landschaftsplanes Paderborn - Bad Lippspringe

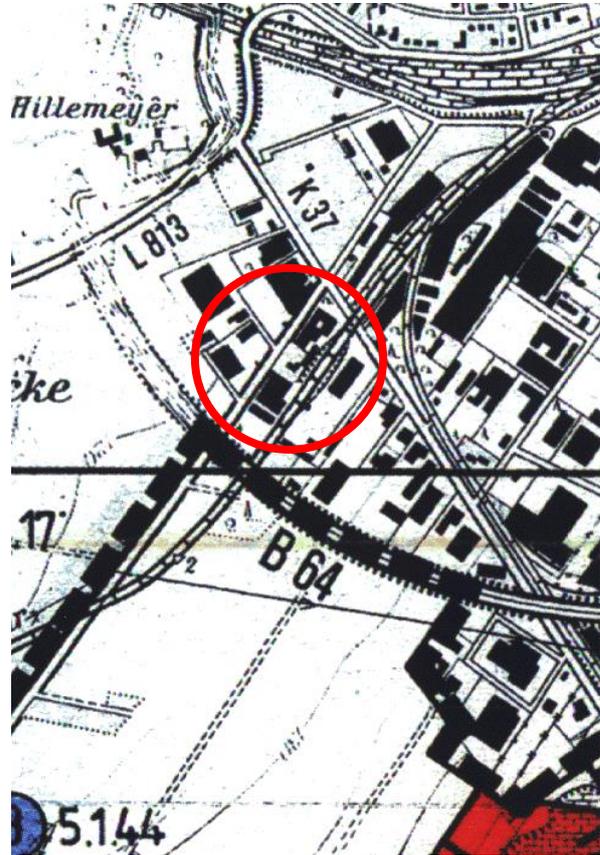


Abb. 6: Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Paderborn - Bad Lippspringe

Grundsätzlich trifft der Landschaftsplan also keine Schutzaussagen für Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung. Es ist auch nicht von Beeinträchtigungen von den zu betrachtenden Änderungsinhalten des Bebauungsplanes auf die Entwicklungsziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes auszugehen.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich befindet sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn innerhalb einer gewerblichen Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO. Die westlich und östlich angrenzenden Flächen sind als Sonderbauflächen ausgewiesen, teils mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum / Einkauf“. Das weitere Umfeld des Plangebiets, insbesondere in Richtung Süden und Nordosten, ist vorwiegend als Gewerbe- und Industrie- fläche dargestellt. In Richtung Norden besteht zudem die Anbindung an die Bahnhofstraße und den Paderborner Hauptbahnhof und angrenzend die Wohnbauflächen des dort befindlichen Riemekeviertels. Zwischen den gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen und der Autobahntrasse verläuft zudem das Landschaftsschutzgebiet sowie der Überschwemmungsbereich entlang der Alme.

Die Bebauungsplanänderung sieht die Ausweisung eines Gewerbegebiets vor und kann demzufolge aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

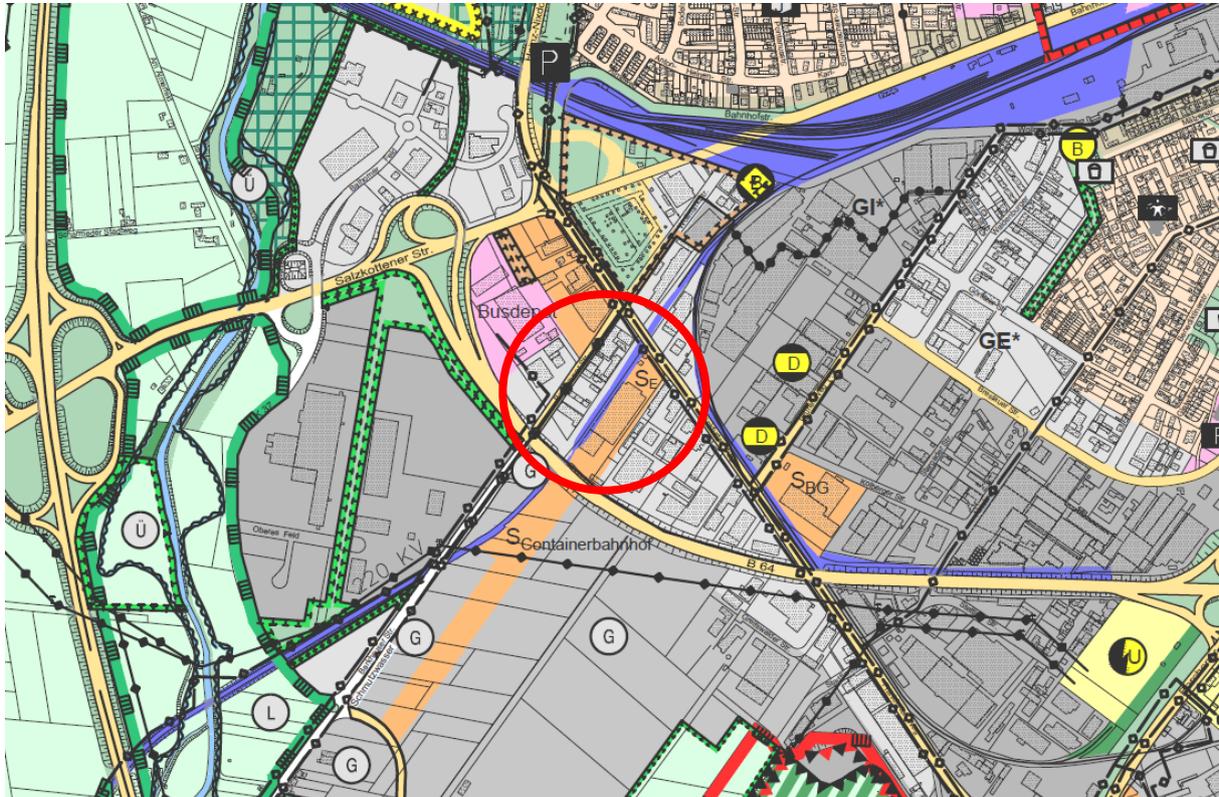


Abb. 7: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

4.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Die Gemeinde kann bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse eines von ihr beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung berücksichtigen. Auf der Ebene der Bauleitplanung können sich daraus Einschränkungen von Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben ergeben, die entsprechend zu begründen sind.

Insbesondere im Bereich des Einzelhandels sowie der Vergnügungsstätten ergibt sich ein Steuerungsbedarf in der Bauleitplanung, um den Erfordernissen aus dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie einer geordneten, stabilen städtebaulichen Entwicklung gerecht zu werden. Als Handbuch für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten dient das vom Rat der Stadt Paderborn beschlossene Vergnügungsstättenkonzept (Planersocietät, Oktober 2011).

Um auch eine stadtweit ausgewogene Einzelhandelsstruktur sicherstellen und dauerhaft stärken zu können, enthält das vom Rat der Stadt Paderborn beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stadt + Handel, Oktober 2015) Empfehlungen für die bauleitplanerische Umsetzung sowie einen Leitfaden für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Eigentümern.

Die Grundsätze der benannten Entwicklungskonzepte sollen auch in der vorliegenden Bebauungsplanänderung Anwendung finden. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Sonderstandorts Frankfurter Weg. Für die Entwicklung und Steuerung der Sonderstandorte formuliert das Konzept gewisse Grundsätze (vgl. Kap. 7.1.1.).

Das Vergnügungsstättenkonzept trifft für den Bereich des Frankfurter Wegs ebenfalls Aussagen zum Umgang mit den Unterarten, die sich in die Themenbereiche Diskotheken und Musikclubs, Wett- und Glücksspielanlagen sowie den Erotikbereich unterscheiden lassen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“ befindet sich in der südwestlichen Paderborner Kernstadt und bildet einen Teilbereich des Gewerbegebiets Frankfurter Weg. Es wird eingebettet durch die Gewerbe- und Industrieflächen in Richtung Nordosten, die insbesondere durch den Standort des Bauunternehmens Bremer AG geprägt werden. Die Prägung des südlichen Paderborner Stadtgebiets durch gewerbliche Nutzungen wird sich über das geplante Gewerbegebiet Barkhauser Straße, dessen Entwicklung über die Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. W 181 „Barkhauser Straße“ bereits abgesichert ist, weiter fortsetzen.

Die Grundstücke innerhalb des ca. 2 ha großen Plangebiets befinden sich allesamt in privater Hand und zeichnen sich vorrangig durch Einzelhandelsbetriebe und sonstige, gewerbliche Nutzungen aus. Die städtebauliche Entwicklung des Planbereichs wird derzeit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“, rechtskräftig seit 01.02.1997, bestimmt. Die Randbereiche sind vornehmlich als Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkung festgesetzt worden, die mittig befindlichen Bauflächen entlang des Grünen Wegs als Industriegebiete. Ein Teilbereich wurde zudem als Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe gekennzeichnet. Bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestand die Zielsetzung, gewisse Sortimentsgruppen aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der Zentren auszuschließen, um Funktionsstörungen und negative Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum Paderborns zu verhindern. Der Ausschluss bezieht sich in den festgesetzten Gewerbe- und Sondergebieten auf folgende Branchen:

- Nahrungs- und Genussmittel (ausgenommen Getränke-, Abholmärkte), Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazeutika
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u. ä.
- Schuh- und Lederwaren
- Spielwaren
- Optische Geräte
- Fotoartikel
- Uhren und Schmuckwaren
- Glas, Porzellan und Keramikartikel

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“



Abb. 8: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

In den festgesetzten Industriegebieten sind Handelsbetriebe wiederum nur in den Sortimenten „Baumärkte, Baustoffhandel, Baumaschinen“ zulässig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 A basierte auf der Zielsetzung, die gewerblichen Nutzungen neu zu ordnen und eine Anpassung an die tatsächlichen Entwicklungstendenzen vorzunehmen. In dem zuvor geltenden Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahr 1963 wurden die Bereiche vollständig als Industriegebiete dargestellt. Damals hatten sich bereits einige großflächige Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte rund um den Frankfurter Weg niedergelassen, die zumindest in Teilbereichen nicht mehr dem Charakter eines Industriegebiets gerecht wurden. Eine großflächige Ausweisung von Sondergebieten wurde im Verlauf des damaligen Planverfahrens revidiert, da damit den spürbaren Umstrukturierungsabsichten der vorhandenen Betriebe ansonsten nicht hätte gefolgt werden können. Das damals ausgewiesene Sondergebiet befindet sich nun östlich des Plangebiets. Dies sollte den Betrieben als angemessene Entwicklungsmöglichkeit und in gewissem Umfang auch Neuansiedlungen oder Umstrukturierungen bestehender Betriebe dienen.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“



Abb. 9: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 160 A wurden zwei Änderungsbeschlüsse gefasst. Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A wurde im Jahr 2005 angestoßen und sollte im Jahr 2011 über eine geänderte Planabgrenzung sowie über den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung fortgeführt werden. Das Verfahren wurde, wie bereits zuvor erwähnt, bis auf weiteres ausgesetzt. Mithilfe der Planänderung sollte eine Anpassung an die Grundsätze des damaligen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2009 erfolgen, indem insbesondere weitergehende Regelungen zu den Einzelhandelsverkaufsflächen getroffen werden sollten. Die Funktionalität und die Funktionen der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche standen hier im Vordergrund.

Dies wird nun im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung für einen kompakten Geltungsbereich und unter Berücksichtigung der aktuellen landesplanerischen sowie rechtlichen Vorgaben verfolgt.

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs weist eine zweigeteilte Nutzung auf. Die Ecksituation Frankfurter Weg / Barkhauser Straße wird geprägt durch einen eingeschossigen Gebäudekomplex, der einen großflächigen Bettenfachmarkt, einen Fachmarkt für zoologischen Bedarf, eine Baumarktkette sowie ein Schnellrestaurant beinhaltet. Der südliche Planbereich wird dagegen weniger von Einzelhandelsnutzungen geprägt. Dort sind u.a. eine Autowaschanlage, der Sitz eines Unternehmens für Heizung-, Sanitär- und Malerarbeiten.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

ten sowie ein Küchenstudio mit einer kleinflächigen Ausstellung als Verkaufsraum und Lagerflächen vorzufinden.

Der Planbereich ist durch die Barkhauser Straße erschlossen, der nördliche Gebäudekomplex zusätzlich über den Frankfurter Weg.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Bauleitplanung dient im Wesentlichen der Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die Grundsätze und Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus 2015 sowie des Vergnügungstättenkonzepts aus 2011. Dies dient vor allem der Herstellung eines Einklangs zwischen den Entwicklungskonzepten, die in der Praxis bereits ihre Anwendung finden, und den planerischen Festsetzungen in den Bebauungsplänen, so dass den Grundstückseigentümern und Vorhabenträgern eine Sicherheit bei möglichen Planungen gegeben werden kann.

Das Vergnügungstättenkonzept gibt dazu einen differenzierten Umgang mit den Unterarten von Vergnügungstätten vor, die für den Bereich Frankfurter Weg auch ambivalent zu betrachten und festzusetzen sind.

Mithilfe der Bebauungsplanänderung soll zudem ein eindeutiger und rechtssicherer Umgang bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nach den Maßgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgen. Nach der dort verankerten Paderborner Liste und im Zusammenhang mit den formulierten Steuerungsgrundsätzen sind Regelungen zur Zulässigkeit von Betrieben mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Haupt- und Randsortimenten zu treffen. Dies ist über die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 160 A nicht ausreichend abgedeckt, so dass keine vollständige Kongruenz zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept besteht. Durch den Bebauungsplan wird also ein weiterer Baustein zur Umsetzung der dort formulierten Steuerungsgrundsätze gesetzt.

Für die im Konzept definierten Sonderstandorte bedeutet dies einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment sowie ein restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten. Die Sonderstandorte dienen den großflächigen und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment wiederum als Vorrangstandorte.

Ansonsten sind im Rahmen der Bebauungsplanänderung bezogen auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise möglichst flexible, gewerbegebietstypische Festsetzungen zu treffen, die die Betriebe in ihrer baulichen Ausgestaltung und in ihrem baulichen Bestand nicht allzu sehr einschränken. Um dennoch ein weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild zu generieren, wird die Gebäudehöhe auf etwa 15,0 Metern beschränkt, womit ein ausreichender Entwicklungsspielraum für die unterschiedlichen Anforderungen der Betriebe verbleibt. Zudem werden Festsetzungen hinsichtlich der Anbringung und Aufstellung von Werbeanlagen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen, um auch dahingehend einen gewissen Gestaltungsrahmen festzulegen, der sich zum einen an den bestehenden Anlagen orientiert und zum anderen eine störende Häufung durch die Vielzahl, Höhe, etc. an Werbeanlagen vermeidet.

6.2 Rahmenkonzept zur Einzelhandelssteuerung

Der bereits beschriebene Umgang mit der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und deren Ansiedlungs- und Erweiterungsinteressen basiert auf den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welches eine Grundlage für eine einheitliche Vorgehensweise in der bauleitplanerischen Umsetzung bietet. Das Anpassungserfordernis besteht nicht ausschließlich für den hier in Rede stehenden Geltungsbereich, sondern für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 160 A, darunter insbesondere der durch Einzelhandel geprägte und im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierte Sonderstandort Frankfurter Weg.

Um für den Sonderstandort Frankfurter Weg eine nachvollziehbare und sachgerechte Vorgehensweise im Umgang mit den vorhandenen Betrieben und der städtebaulichen Zielsetzung zugrunde legen zu können, ist eine Gesamtbetrachtung des gesamten Sonderstandortes erforderlich. Die Betrachtung bezieht sich zunächst auf den Teilbereich des definierten Sonderstandorts Frankfurter Weg, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 A befindet. Die Vorhabenplanung zur Errichtung des Toom-Baumarktes wurde darunter bereits als eigenständiges Bauleitplanverfahren über den Bebauungsplan Nr. 302 „Baumarkt Frankfurter Weg“ planungsrechtlich abgesichert. Die Ausweisung eines Sondergebiets im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO kann daher für vergleichbare Vorhabenplanungen im Einzelfall geprüft und vorgesehen werden.

Die übrigen Teilbereiche sind im Grundsatz weiterhin als Gewerbegebiete auszuweisen, die durch einen entsprechenden Einzelhandelsausschluss keine zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente gem. Paderborner Liste führen dürfen. Durch die Beibehaltung einer Gewerbegebiets-Ausweisung wird die notwendige Flexibilität bezogen auf den zulässigen Nutzungskatalog beibehalten. Somit können die Flächen im Allgemeinen für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe vorgehalten werden. Dies wäre bei einer Ausweisung als Sondergebiet ohne konkreten Projektbezug nicht gegeben, da die ergänzenden Nutzungen in einem Sonstigen Sondergebiet je nach Zweckbestimmung eingeschränkt werden und nicht dem offenen Nutzungskatalog eines Gewerbegebiets entsprechen dürfen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des geltenden Bebauungsplanes Nr. 160 A sind Betriebe in unterschiedlichen Verkaufsflächendimensionen vorzufinden, die nicht den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entsprechen und sich teils lange vor dessen Erarbeitung und Umsetzung niedergelassen haben. Mit einem Ausschluss von zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sowie einer Reglementierung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente würden die Betriebe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung unzulässig. Um sowohl der städtebaulichen Zielsetzung zum Schutz und der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche als auch den privaten und wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger Rechnung zu tragen, wird die Option des erweiterten Bestandsschutzes im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO herangezogen. Eine Fremdkörperfestsetzung kann insbesondere in nahezu vollständig bebauten und genutzten Gewerbegebieten eine sachgerechte Lösung im Umgang mit den unterschiedlichen Interessenslagen darstellen. Zur Beurteilung der Frage, ob es sich bei diesen Betrieben tatsächlich um „Fremdkörper“ handelt, die noch nicht zu einer entsprechenden Prägung des Gebietes im Übrigen führen, ist neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 A der gesamte räumlich-funktionale Zusammenhang zu betrachten, in dem das Plangebiet eingebettet ist. Dazu ist im vorliegenden Fall insbesondere die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierte Abgrenzung des Sonderstandorts Frankfurter Weg heranzuziehen, die

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 A hinausgeht. Beim Sonderstandort Frankfurter Weg handelt es sich um eine lineare Struktur, die zwischen der Bahnhofstraße und der Borchener Straße eine Abfolge von Einzelhandelsnutzungen, die sich entlang des Frankfurter Wegs präsentieren, sowie weiteren, ergänzenden Nutzungen, wie bpsw. aus den Bereichen Dienstleistung und Gastronomie, abbildet. Gleichzeitig wird der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 A durch den Generalunternehmer und Betonteilehersteller Bremer geprägt. Der Bereich wird als zusammenhängender Gewerbestandort wahrgenommen und stellt sich auch nach außen über eine Interessensgemeinschaft als gemeinsamer Wirtschaftsstandort dar. Bezieht man den dargestellten Betrachtungsraum des Sonderstandorts in die Beurteilung ein, nehmen die nicht den Festsetzungen entsprechenden Einzelhandelsbetriebe einen untergeordneten Flächenanteil ein und sind in der Einzelfallbetrachtung nicht als Magnetbetriebe einzustufen, die für den Betrachtungsraum ein städtebauliches Gewicht einnehmen. Aufgrund der Vielzahl an Betrieben, die eine Palette an Sortimentsgruppen und Verkaufsflächengrößen anbieten, sind im Einzelnen nur wenige Magnetbetriebe festzustellen, so dass der Sonderstandort vielmehr von seinem Angebotspektrum aus Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben profitiert.

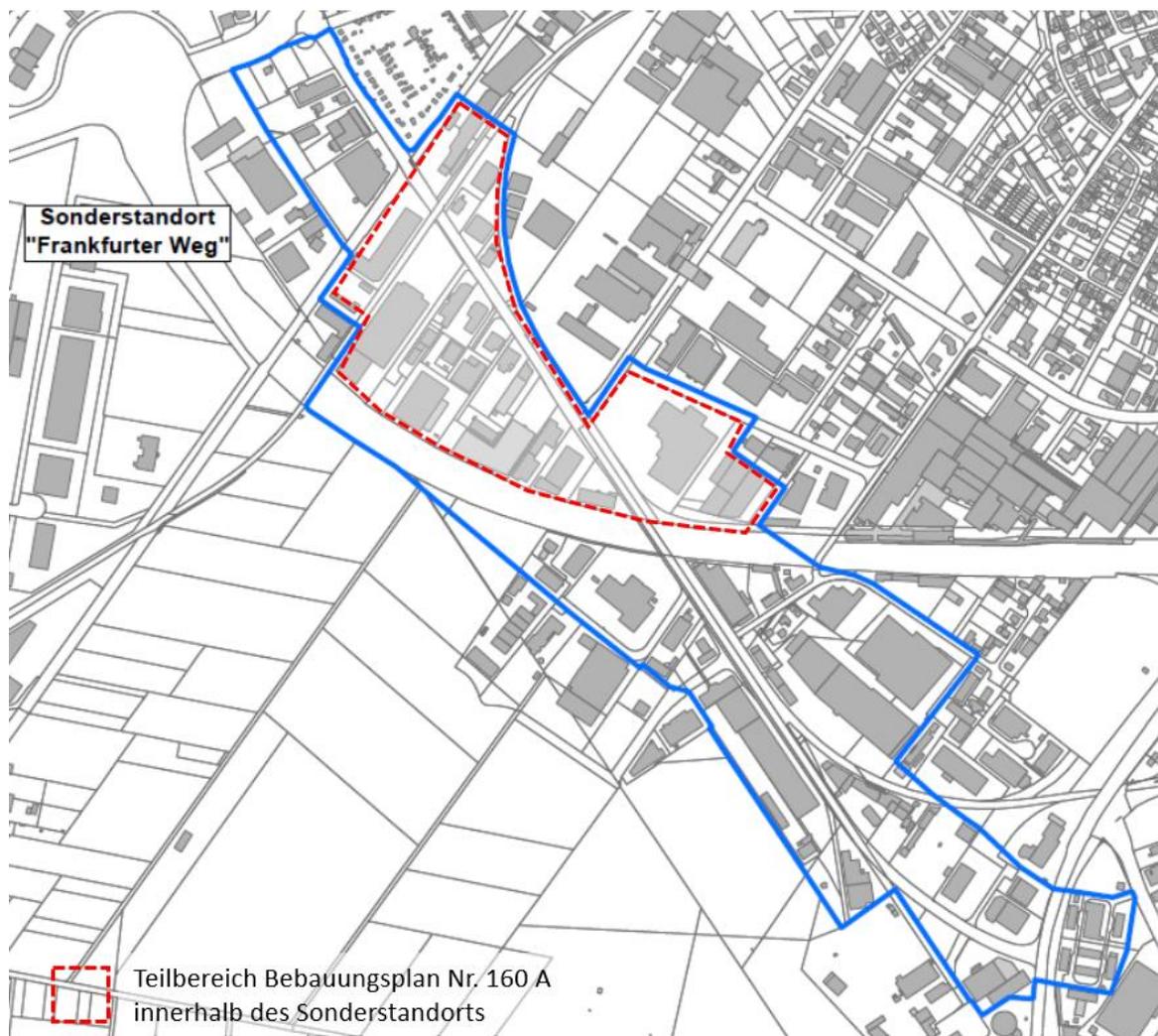


Abb. 10 / Sonderstandort Frankfurter Weg mit Kennzeichnung des Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 160 A

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

Die vorliegende III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A stellt damit lediglich einen Baustein innerhalb des Sonderstandorts dar, in dessen Geltungsbereich die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts planungsrechtlich verankert werden sollen. Eine darauf aufbauende, sachgerechte Vorgehensweise für die übrigen Teilabschnitte innerhalb des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 160 A ist unter Bezugnahme der benannten Einzelfalllösungen sowohl für mögliche, bisher nicht bekannte Vorhabenplanungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO als auch für vereinzelt vorzufindende Fremdkörper nach derzeitigem Kenntnisstand umsetzbar.

6.3 Erschließung

Die äußere, regionale Erschließung des Plangebiets wird sichergestellt durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn A 33 (Osnabrück – Bad Wünnenberg) sowie zur Bundesstraße B 1 (Salzkottener Straße) und zur Bundesstraße B 64.

Unmittelbar angeschlossen an das innerstädtische Verkehrsnetz wird das Plangebiet von der Barkhauser Straße im Westen und den Frankfurter Weg im Norden.

6.4 ÖPNV-Anbindung

Die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV erfolgt durch unterschiedliche Buslinien des PaderSprinters. Die Haltestelle „Betriebshof“ an der Barkhauser Straße wird von der Hauptlinie 2 zwischen „Wewer – Marienloh“, der Nebenlinie 24 zwischen „Wewer - Dahl“ sowie der Hauptlinie 28 „Wewer – Kaukenberg“ während der Taktzeiten in einem Abstand von 15 Minuten angefahren. Die zwei nächstgelegenen Haltepunkte am Frankfurter Weg „Barkhauser Straße“ und „Frankfurter Weg“ werden wiederum von den Hauptlinien 9 zwischen „Hauptbahnhof – Kaukenberg“ und der Linie 58 „Heinz Nixdorf Wendeschleife - Sande“ angefahren. Die Haltestelle Frankfurter Weg ist zudem in einem zeitlichen Abstand von 30 Minuten während der Taktzeiten angebinden an die Buslinie 3 zwischen „Mönkeloh – Lemgoer Straße“.

Damit besteht eine optimale Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr und darunter in verschiedene Bereiche der Paderborner Kernstadt und auch in die Ortsteile.



Abb. 11: Auszug aus dem Liniennetzplan des PaderSprinters

6.5 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist abwasserseitig vollständig erschlossen. Da es sich um nahezu vollständig versiegelte und baulich genutzte Grundstücksbereiche handelt, sind bereits alle für das Plangebiet notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Energie, Telekommunikation, etc.) in den Straßen vorhanden.

6.6 Grünkonzept

Aufgrund der bestehenden intensiven baulichen Nutzung nimmt das Plangebiet in ökologischer Hinsicht keine wesentliche Bedeutung ein. Im Plangebiet selbst und im Nahbereich sind die für ein Gewerbegebiet anzunehmenden Versiegelungen vorzufinden, so dass lediglich geringe Randbereiche oder Reserveflächen begrünt sind. Dies geht oftmals mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 einher, die den Betrieben dem Gebietstyp entsprechend eine hohe Grundstücksausnutzung erlaubt. Demzufolge sind 20 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen und Versiegelungen für Stellplätze, Zufahrten etc. freizuhalten.

7. Inhalte und Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der bisherigen Festsetzung weiterhin gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Damit dient es vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und des Vergnügungsstättenkonzeptes werden Nutzungsbeschränkungen festgesetzt, die nachfolgend erläutert werden.

7.1.1 Regelungen zum Einzelhandel

Die allgemeinen Zielsetzungen zum Umgang mit Einzelhandelsnutzungen und die Regelungen zur Umsetzung dieser Ziele in der Bauleitplanung für das gesamte Stadtgebiet sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn (Stadt + Handel, Oktober 2015) formuliert. Das Konzept dient dabei als Handbuch für die Einzelhandelssteuerung, mithilfe dessen insbesondere die Funktionen und die Funktionalität der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche aufrechterhalten werden sollen. Das planerische Ziel der Stadt besteht darin, die unterschiedlichen Versorgungsfunktionen und Eigenschaften innerhalb der Zentrenhierarchie zu sichern und zu stärken. Um dies zu gewährleisten, sind in der Bauleitplanung differenzierte, auf den Standort bezogene Festsetzungen zum Ausschluss oder der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen.

Im Konzept ist zum einen über die sog. Paderborner Liste eine Differenzierung nach zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten verankert. Zum anderen sind die zentralen Versorgungsbereiche, die sich über das Stadtgebiet verteilen und einen wichtigen Versorgungsauftrag insbesondere mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs übernehmen, und fünf ergänzende Sonderstandorte räumlich definiert. Der Geltungsbereich der vorliegen-

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

den Bebauungsplanänderung befindet sich in einem der fünf Sonderstandorte. Die Sonderstandorte dienen dabei als Ansiedlungsbereiche bzw. Positivstandorte für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment.

Dies ist im Steuerungsgrundsatz III formuliert:

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe (i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur in der Hauptlage des Innenstadtzentrums und an den bestehenden Sonderstandorten angesiedelt. Diese Standorte gelten für nicht großflächige Ansiedlungsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten als Vorrangstandorte.“

Mit Hilfe des Sonderstandortkonzepts und der daraus resultierenden Bündelung an Einzelhandelsbetrieben im o.g. Sinne können demzufolge Synergieeffekte für die Betreiber und auch aus Kundensicht generiert werden.

Gleichzeitig ergibt sich ein Steuerungsbedarf bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment an nicht integrierten Standorten. Der Schutz und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Gewährleistung der wohnungsnahen Grundversorgung rechtfertigt die planungsrechtliche Steuerung. Nach den Steuerungsgrundsätzen I und II werden die Betriebe mit einem zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gem. Paderborner Liste in den nicht integrierten Lagen ausgeschlossen. Gleichzeitig empfiehlt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Beschränkung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente, da eine uneingeschränkte Zulässigkeit ebenfalls zu negativen absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Auswirkungen führen kann.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO können bestimmte zunächst allgemein zulässige Arten von Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe gelten als Gewerbebetriebe aller Art) ausgeschlossen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets (Gewerbegebiet) gewahrt bleibt. Auf Basis dessen erfolgt ein Ausschluss an Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. Paderborner Liste aufgrund der bereits benannten städtebaulichen Zielsetzung aus dem Schutz, dem Erhalt sowie der Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet.

Gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO kann ebenfalls festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen zulässig sind. Daher wird die Differenzierung in die Festsetzungen aufgenommen, dass nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. Paderborner Liste) sowie mit max. 10% an zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (gem. Paderborner Liste) an der gesamten Verkaufsfläche zulässig sind. Die Begrenzung erfolgt durch den Steuerungsgrundsatz III des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und übernimmt eine wichtige Funktion zur Erfüllung der städtebaulichen Zielsetzung und zur Umsetzung des Konzeptes.

Durch die übrigen Nutzungsoptionen und Nutzungsalternativen innerhalb des Gewerbegebietes und die Zulässigkeit von nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversor-

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

gungsrelevanten Hauptsortimenten wird die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets beibehalten. Die dahingehenden privaten und wirtschaftlichen Interessen sind ausreichend berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebiets besteht insbesondere im nördlichen Teilbereich eine Vorprägung durch Einzelhandelsbetriebe. Diese setzt sich zusammen aus einem großflächigen Bettenfachmarkt als atypischer Betrieb und kleinflächigen Fachmärkten für Tier- und Zoobedarf sowie für das Baumarkt-Sortiment i.e.S. Der südliche Teilbereich ist dagegen weniger von Einzelhandelsnutzungen geprägt. Dort befindet sich ein Küchenstudio mit einer kleinflächigen Ausstellung als Verkaufsraum und Lagerflächen. Die benannten Einzelhandelsbetriebe sind hinsichtlich ihrer Sortimente allesamt über die Festsetzungen abgedeckt.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“ 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.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁸	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
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 Geschirrpülmaschinen, 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 ³⁰
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

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) ³²	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren</i>
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(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 Körperpflegegemitteln</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>

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf, Sanitärbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore
	aus 47.78.9	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	Einzelhandel mit Koch- und Bratgeschirr für den Garten
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör und Motorradfunktionsbekleidung) ³³	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40.0	Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder
	aus 47.71	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	Einzelhandel mit Waffen und Munition
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf, Reitsportartikel)
	aus 47.71	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

Abb. 12 / Sortimentsliste für die Stadt Paderborn (Paderborner Liste, Stadt + Handel, Oktober 2015)

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

Handwerkerprivileg

Über den Steuerungsgrundsatz IV des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird die Zulässigkeit des Handwerkerprivilegs oder auch des sog. Annex-Handels definiert. Dadurch können Verkaufsstätten mit einem zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben ausnahmsweise zugelassen werden. Dazu sind die folgenden Voraussetzungen einzuhalten:

Die Verkaufsfläche muss:

- dem Hauptbetrieb räumlich zugordnet sein,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet sein,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sein,
- die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO unterschreiten.

Diese Gegen Ausnahme wird in den textlichen Festsetzungen verankert. Damit soll den Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit eröffnet werden, eigene Erzeugnisse und notwendiges Zubehör an Endverbraucher veräußern zu können. Der untergeordnete Annexhandel ist eine typische Gegen Ausnahme von Einzelhandelsausschlüssen und als solcher in der sozialen und ökonomischen Realität etabliert. Durch die Maßgabe der „deutlichen Unterordnung“ wird eine größtmögliche Flexibilität erreicht. Die Verkaufsfläche des Annexhandels muss danach erheblich weniger Raum als die Betriebsfläche als Bezugsgröße einnehmen. Nach Einschätzung der Stadt Paderborn und zur Orientierung im Rahmen der Baugenehmigung sollte die Verkaufsfläche bei maximal 10 % der Betriebsfläche liegen. Eine diesbezügliche Festsetzung entfällt aufgrund der notwendigen Flexibilisierung bei den Genehmigungsvorhaben.

7.1.2 Regelung zu Vergnügungsstätten

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere für Gewerbegebiete, in denen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können, sind Festsetzungen zur Regelung dieser zu treffen.

Als Leitfaden dazu dient das vom Rat der Stadt Paderborn am 15.12.2011 beschlossene Vergnügungsstättenkonzept (Vergnügungsstättenkonzept Paderborn, Planersocietät, Oktober 2011), welches eine räumliche Steuerung der Vergnügungsstätten empfiehlt und aufzeigt. Dabei handelt es sich um gewerbliche Nutzungsarten, die sich unterscheiden lassen in Betriebe, die den Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstrieb ansprechen. Das Vergnügungsstättenkonzept formuliert dazu Empfehlungen im Umgang mit drei abgrenzbaren Schwerpunkten: Diskotheken und Musik-Clubs, Wett- und Glücksspielanlagen sowie der Erotikbereich. Unter den genannten Kategorien lassen sich folgende Anlagen und Einrichtungen fassen, die jedoch lediglich einen Überblick geben sollen und nicht abschließend sind:

Diskotheken, Musik-Clubs:

- Hochzeitssaal
- Varieté
- Multiplexkino
- Diskothek
- Tanzlokal / Tanzcafé, etc.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

Wett- und Glücksspielanlagen

- Spiel- und Automatenhalle
- Casino
- Wettbüro, etc.

Erotikbereich

- Stripteaselokal
- Videoshow
- Sexkino
- Swinger-Club, etc.

Für den Bereich Frankfurter Weg schlägt das Konzept vor, Wett- und Glücksspielanlagen ausnahmsweise zuzulassen. Das Gewerbegebiet wird aus städtebaulichen Gesichtspunkten im Hinblick auf eine mögliche Gefahr von negativen Auswirkungen als stabil eingestuft. Bei der Beurteilung von entsprechenden Anfragen und Bauanträgen sollte als Feinsteurungs-instrument beachtet werden, dass keine Sichtbeziehung zwischen den einzelnen Spiel- und Automatenhallen besteht.

Bezogen auf den Umgang mit Betrieben im Erotikbereich erfolgen restriktivere Empfehlungen, wonach ihre Zulässigkeit auf bestimmte Bereiche im Stadtgebiet begrenzt werden sollte. Derartige Betriebe können negative städtebauliche Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche auslösen. Im Sinne der Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, die den Planbereich als Positivstandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment darstellen sowie der anderweitigen gewerblichen Nutzungen sind Betriebe aus dem Erotikbereich im Plangebiet aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht zu befürworten, weshalb diese Form der Vergnügungsstätte gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen wird. Aufgrund des erhöhten Störpotentials dieser Art der Vergnügungsstätte ist eine räumliche Steuerung und Begrenzung auf bestimmte Stadtgebiete sinnvoll und über das Vergnügungsstättenkonzept ausgearbeitet worden. Damit kommen u.a. Standorte im Bereich der Detmolder Straße sowie im Bereich der Bahnhofstraße für den Erotikbereich in Frage.

Aus diesem Grund werden im Plangebiet Bordelle und sonstige Vergnügungsstätten des Erotikbereichs vor allem aufgrund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber den bestehenden und allgemein zulässigen Nutzungen und des möglichen Imageverlustes („Trading-Down-Effekt“) für das Plangebiet ausgeschlossen.

Das Vergnügungsstättenkonzept aus dem Jahr 2011 wurde für den Teilbereich der Diskotheken, Nachtbars und -Clubs mit „kulturellem“ Schwerpunkt überarbeitet und 2013 ebenso vom Rat der Stadt Paderborn beschlossen. Dies erfolgte mit dem Ziel, auch für diese Unterart ein räumliches Konzept und eine Priorisierung von möglichen Ansiedlungsbereichen im Stadtgebiet auszuarbeiten. Aufgrund der Eigenschaften des Sonderstandorts Frankfurter Weg aus einer vergleichsweise vielfältigen Nutzungsmischung, dem Bestand von teils alten Hallen, dem belebten Straßenraum sowie der guten ÖPNV-Anbindung sollten Vergnügungsstätten in Form von Diskotheken, Nachtbars und -Clubs in den festgesetzten Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein und im Einzelfall zugelassen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planbereich geregelt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen.

Die zulässige GRZ wird entsprechend der aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hervorgehenden, zulässigen Obergrenze für die Grundstücksausnutzung im Gewerbegebiet auf

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

0,8 festgesetzt. Demnach dürfen im Wesentlichen 80 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. Damit erfolgt die Festsetzung in Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 160 A.

Von der Festsetzung einer Baumassenzahl wird dagegen Abstand genommen. Zur Steuerung einer verträglichen Höhenentwicklung im Plangebiet sowie im Hinblick auf die angrenzenden Bereiche entlang des Frankfurter Wegs und der Barkhauser Straße wird die Höhe der baulichen Anlage über ein Höchstmaß festgelegt.

Innerhalb des Plangebiets sowie im Umfeld sind oftmals ein- bis zweigeschossige Gebäudeteile vorzufinden, die aufgrund der divergenten Nutzungen und Bedarfe der einzelnen Betriebe in den Geschosshöhen variieren. Daher dient die Festsetzung einer Maximalhöhe einem verträglichen Erscheinungsbild. Die max. Gebäudehöhe (GH) wird auf 136,0 Meter ü. NHN festgesetzt. Aufgrund des topografisch unbewegten Plangebiets wird keine weitere Differenzierung vorgenommen und lediglich ein einheitliches Höchstmaß festgesetzt. Durch die Festsetzung kann eine Gebäudehöhe von etwa 15,0 Metern ausgebildet werden. Damit wird auf die Festsetzung einer Geschossigkeit verzichtet, dessen Umgang durch die Neuregelungen der geltenden Landesbauordnung entsprechend bedacht werden muss. Durch die neue Definition des Staffelgeschosses ergibt sich für die Steuerung von Höhenbeschränkungen weitergehender Regelungsbedarf, der mithilfe einer festgesetzten, maximalen Gebäudehöhe erfüllt werden kann.

Als oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlage gilt bei geneigten Dächern die Oberkante Firstlinie bzw. bei Flachdächern die Oberkante Attika.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antennen, o.ä., sowie Solaranlagen um bis zu 2,0 Meter erfolgen. Die Anlagen haben bei Flachdächern einen Abstand von mind. 1,50 Metern zu allen Gebäudekanten einzuhalten, sodass eine optische Unterordnung der Anlage gewährleistet ist.

7.3 Bauweise / Baugrenzen / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Neben den Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind zudem Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen. Aus dem Bestand heraus und aufgrund einer gewünschten Flexibilität für die Eigentümer und Vorhabenträger wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäude bzw. Gebäudeteile eine Länge von mehr als 50,0 Metern einnehmen dürfen. Dies entspricht daher den Erfordernissen und Bedürfnissen der unterschiedlichen Betriebe und Betriebsformen aus Lagerhallen, Verkaufsstätten, Verwaltungseinheiten etc. Durch die vielseitigen Nutzungsoptionen und Interessenslagen wird ein flexibler Umgang oftmals notwendig. Dies gilt ebenso für den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen, die über den Einsatz von Baugrenzen abgegrenzt und entsprechend großzügig dimensioniert sind. Dies ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 160 A vorzufinden und wird in die vorliegende Bebauungsplanänderung entsprechend übernommen.

7.4 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege

Änderungen an den vorhandenen, an das Plangebiet angrenzenden Straßenverkehrsflächen sowie den Fuß- und Radwegen sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht geplant und durch die Änderungsinhalte nicht erforderlich.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche ist nachrichtlich und stellt den Bestand der Ausführungsplanung dar.

7.5 Altlasten, Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Für den Geltungsbereich des Plangebiets liegen keine Informationen hinsichtlich potentieller Altlasten vor. Für den östlich angrenzenden Bereich der ehemaligen Bahntrasse sind Bodenbelastungen durch verrottende, teeröhlhaltige Bahnschwellen zu vermuten. Daraus ergeben sich zum jetzigen Kenntnisstand keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

7.6 Immissionsschutz

Der vorliegende Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird durchgehend von gewerblicher Nutzung geprägt, bei der das Wohnen ausschließlich im Rahmen von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig ist. Hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen verfügt in einem solchen Fall das betriebsbedingte Wohnen über den Schutzanspruch eines Gewerbegebietes nach Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm – TA Lärm. Dies lässt sich ebenfalls auf etwaige schutzbedürftige Nutzungen im nahegelegenen Umfeld des Änderungsbereiches innerhalb des Gewerbegebietes übertragen. Die durch die Änderungen des Bebauungsplanes hervorgerufenen Veränderungen der Verkehrsbelastung spielen aus Sicht des Lärmschutzes innerhalb des Gewerbegebietes eine untergeordnete Rolle und sind im Zusammenhang mit anlagenbezogenem Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen in der Regel nach Nr. 7.4 der TA Lärm in Gewerbe- und Industriegebieten nicht zu berücksichtigen. Durch die Änderungsinhalte des Bebauungsplanes werden daher mögliche Immissionskonflikte in Bezug auf die Bestandssituation nicht verschärft.

7.7 Richtfunktrassen

Das Plangebiet wird von drei raumbedeutsamen Richtfunktrassen des Anbieters Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sowie von einer Trasse des Anbieters Deutsche Telekom Technik GmbH tangiert.

Die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG führt aus, dass das Plangebiet von den Richtfunkverbindungen 305557124, 305557274 sowie 305557474 durchkreuzt wird und diese in der Planung zu berücksichtigen sind. Vor allem bei der Aufstellung und Positionierung von Baukränen und anderen Konstruktionen ist eine Abstimmung erforderlich. Diese dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 Metern und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 Metern einhalten. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 305557124 befindet sich in einem Korridor zwischen 45 und 85 Metern über Grund. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 305557274 und 305557474 befindet sich in einem Korridor zwischen 69 und 99 Metern über Grund.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“



Abb. 13: Richtfunktrassen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

Die Richtfunkverbindung HY5123-HY0292 des Anbieters Deutsche Telekom Technik GmbH durchkreuzt ebenfalls das Plangebiet. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist eine Bauhöhe von 45,0 Metern nicht zu überschreiten.

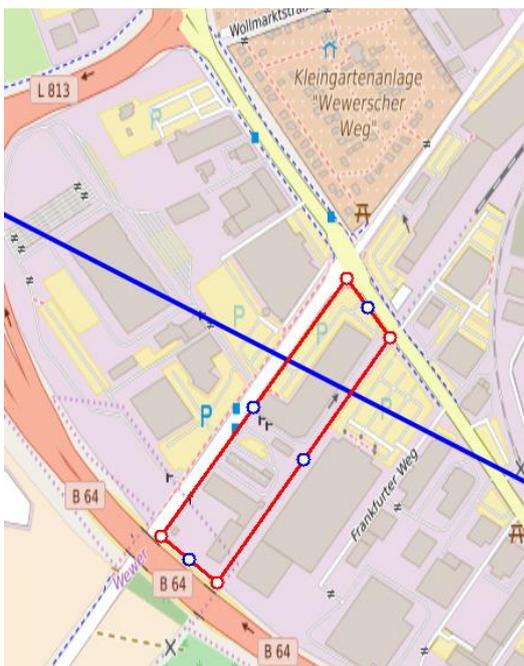


Abb. 14: Richtfunktrasse der Deutschen Telekom Technik GmbH

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

Der Bebauungsplan setzt eine maximale Gebäudehöhen fest, sodass bauliche Anlagen eine Höhe von maximal 15,0 Metern einnehmen dürfen. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile sowie durch Solaranlagen ist bis zu einer Höhe von max. 2,0 Metern zulässig. Die benannten Höhenangaben werden demnach durch die Festsetzungen des Bebauungsplans deutlich unterschritten, so dass nicht von einer Beeinträchtigung der Funkverbindungen ausgegangen wird. Dennoch wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, indem insbesondere bei der Aufstellung von Baukränen, Antennen oder anderweitigen Anlagen ab einer Höhe von mehr als 30,0 Metern aufgrund der einzuhaltenen Schutzabstände eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern erforderlich wird.

8. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

Auf Basis der örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 Bauordnung NRW (BauO NRW) können die Gemeinden u.a. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern sowie über das Verbot von Werbeanlagen aus ortsgestalterischen Gründen in die verbindliche Bauleitplanung aufnehmen.

Das Plangebiet und der Nahbereich, darunter insbesondere der lineare Verlauf des Frankfurter Wegs durch die Vielzahl an Betrieben, sind geprägt durch eine Häufung an bestehenden Werbeanlagen. Daraus ergeben sich betriebsabhängige Anforderungen an die Ausgestaltung der individuellen Werbeanlagen, die teilweise bereits auf langjährigen Baugenehmigungen basieren. Es ergeben sich jedoch sowohl Nutzungsänderungen mit neuen Werbekonzepten in den Altimmobilen als auch Neubauvorhaben, die sich hinsichtlich der Werbeanlagen in die örtliche Gestaltung einfügen müssen.

Um dahingehend gewisse Rahmenbedingungen für eine einheitliche Gestaltungslinie festzulegen, werden Festsetzungen im Umgang mit der Außenwerbung getroffen. Die Vorgaben sind aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleitet, indem damit sowohl den Betrieben ausreichend Flexibilität bei der Gestaltung Ihrer Außenwerbung zugestanden wird, aber auch keine optische Überladung durch die Vielzahl und Variation an Werbeanlagen entstehen kann. Das bedeutet gleichwohl auch, dass bei einer Gesamtbetrachtung und Fortführung der Festsetzungen die Werbeanlagen auf einzelnen Betriebsgrundstücken bereits in Bezug auf den Straßenverlauf und das Ortsbild beeinträchtigend wirken und künftig nicht mehr den Zielvorstellungen entsprechen. Dies betrifft Werbeanlagen, die über erteilte Baugenehmigungen bestandsgeschützt sind, und Werbeanlagen, die teils bauordnungsrechtlich geduldet werden aufgrund der Vielzahl an baulichen Anlagen und des damit verbundenen Kontrollaufwandes. Dies betrifft oftmals die über die Baugenehmigung hinausgehende Anzahl an Werbefahnen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die jedoch u.a. das Straßenbild und die öffentliche Wahrnehmung, ähnlich wie die Höhe und die Standorte der Werbepylone, beeinflusst. Die Festsetzungen sind im Einzelnen auf den jeweiligen Planbereich anzupassen, da eine störende Wirkung insbesondere auch von den Grundstückszuschnitten, Grundstücksbreiten entlang der Verkehrsfläche, etc. abhängig ist.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für den vorliegenden Planbereich daher geregelt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig sind. Darunter sind Werbeaufsteller- und Tafeln mit einer Höhe von max. 4,0 Metern zulässig. Dies entspricht dem Regelfall an typischen Werbetafeln und Werbeaufstellern bspw. im Bereich der Grundstückszufahrten. Zudem wird die Anzahl an Werbefahnen auf eine Anzahl von max. drei Fahnen sowie auf eine Höhe von max. 8,0 Me-

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

tern je Betriebsgrundstück beschränkt. Dabei hat der Fahnenmast einen Abstand von mindestens 2,0 Metern von der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um zu vermeiden, dass die Fahne je nach Größe der Fahne in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragt.

Neben den Regelungen zu den Werbefahnen sind Festsetzungen zu Werbepylonen, Werbemasten und vergleichbaren Anlagen zu treffen. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie bis zu einer Höhe von max. 20,0 Metern zulässig.

Aufgrund der großzügig zugeschnittenen überbaubaren Grundstücksflächen und der optischen Dominanz der Werbeanlagen ergeben sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichende Standortmöglichkeiten.

Für die städtebauliche Wahrnehmung der Werbeanlagen ist der Verlauf des Frankfurter Wegs maßgebend, da dieser mit Einzelhandelsbetrieben und Gastronomie durchzogen ist und diese sich aufgrund des notwendigen, nutzungsbedingten Kundenverkehrs nach außen präsentieren wollen.

Es wird zudem geregelt, dass jegliche Werbeanlagen oberhalb der Traufkante bzw. oberhalb der Attika ausgeschlossen sind, um eine optische Erhöhung der festgesetzten Gebäudehöhe durch weitere Elemente zu vermeiden.

Fremdwerbeanlagen werden nicht eigens festgesetzt, diese sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies ergibt sich aus der Festsetzung, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig sind.

Des Weiteren werden Anlagen der Außenwerbung ausgeschlossen, die die Verkehrsteilnehmer auf den freien Strecken der Bundesstraße 64 ansprechen. In der Anbaubeschränkungszone (40 m parallel zur Bundesstraße 64) bedürfen Werbeanlagen gem. § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung des Landesbetriebes Straßen NRW. Jede Werbeanlage ist daher einzeln zu beantragen.

Neben der Größe, der Anzahl und dem Standort der Werbeanlage kann auch die Beleuchtung, insbesondere für die Verkehrsteilnehmer und Pkw-Fahrer, eine störende, ablenkende Wirkung erzielen. Daher muss die Beleuchtung blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

9. Umweltbelange

Die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“ dient vorrangig der gezielten und geordneten Entwicklung und Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungstätten sowie weiterer, geringfügiger Anpassungen der Festsetzungen, die das übergeordnete, städtebauliche Konzept nicht tangieren. Zudem handelt es sich um ein nahezu vollständig bebaut und versiegeltes Plangebiet, welches eine geringe ökologische Wertigkeit aufweist. Durch die Änderungsinhalte ist nicht davon auszugehen, dass zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen.

9.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im vorliegenden Plangebiet der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“ sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutz-Richtlinie bekannt. Auch das Fachinformationssystem der

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

LANUV weist keine planungsrelevanten Arten aus. Da die Bebauungsplanänderung auf Flächen zugreift, die bereits nach Baurecht bebaut und von geringer ökologischer Wertigkeit sind, ist nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten oder auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung aus Sicht der Stadt Paderborn nicht entgegen.

Bei Abriss, Umbau oder Erweiterung bestehender Gebäude sollten Bauvorhaben allerdings auf vorkommende europäisch geschützte Arten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht und je nach Ergebnis entsprechend Rücksicht genommen werden. Dabei ist insbesondere bei Flachdächern und vorgehängten Fassaden auf Fledermäuse zu achten. Ggf. sind geeignete Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, wie Umplanung oder Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) zu ergreifen, um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands einer festgestellten Population oder eine Beschädigung oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden.

10. Flächenbilanzierung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich aus den folgenden Flächen zusammen:

Gesamt	19.833 m ²
Gewerbegebiet	18.217 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.616 m ²

11. Hinweise / Sonstiges

11.1 Archäologische Bodenfunde

Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL-Archäologie für Westfalen – Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251/2077105, Fax: 05251/6931799, E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich zu kontaktieren.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o.g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

11.2 Kampfmittelfunde

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

11.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/ Genehmigungsverfahren erforderlich.

11.4 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

11.5 Starkregenereignisse

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das Wasser gefasst sowie geordnet abgeleitet wird.

Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden, wenn bei Extremregenereignissen Niederschlagswasser über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen und befestigten Flächen abfließt.

11.6 Beachtung der Rückstauenebene

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen fachgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstauenebene ist in der Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert.

11.7 Bodenschutz

Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

11.8 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

11.9 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.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“

11.10 Richtfunktrassen / Bauhöhen

Das Plangebiet wird von raumbedeutsamen Richtfunktrassen sowie dem Interessengebiet der militärischen Luftfahrt tangiert.

Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrassen sowie Beeinträchtigungen des militärischen Luftraumes zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 30 m mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen. Darüber hinaus sind Vorhaben über 30 m auch dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zuzuleiten und mit diesem abzustimmen.

Der Verlauf sowie die Betreiber der Richtfunktrassen (Stand: Januar 2020) sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen. Weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen sind bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

11.11 Telekommunikationslinien

Im Rahmen der Baugenehmigung sind die konkreten Baumaßnahmen auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Die vorhandenen Tk-Linien der Telekom sowie die Kabelschutzanweisung der Telekom sind zu beachten.

11.12 DIN-Normen/Richtlinien

Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

12. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 A „Frankfurter Weg“ besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Die städtebauliche Begründung ist beigelegt.

13. Gesamtabwägung

Die Inhalte und Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung dienen der Umsetzung des vom Rat der Stadt Paderborn beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und den dort verankerten Zielen und Grundsätzen zur Einzelhandelssteuerung sowie des vom Rat beschlossenen Vergnügungstättenkonzeptes und der dort empfohlenen städteräumlichen Steuerung und Differenzierung in die Unterarten der Vergnügungstätten. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bildet darunter einen Baustein, in dem die Zielsetzungen planungsrechtlich umgesetzt werden und damit eine nachvollziehbare Grundlage im Umgang mit den bestehenden Betrieben und auch für künftige Anfragen zu Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben von Grundstückseigentümern und Projektträgern.

Aus den benannten Gründen ist die vorliegende Bebauungsplanänderung aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig anzusehen.

II. Monitoring

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4 c BauGB). Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Da es sich bei der Aufstellung der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 160 A „Frankfurter Weg“ um eine Modifizierung der planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie geringfügiger Anpassungen, die das übergeordnete, städtebauliche Gesamtkonzept nicht wesentlich tangieren, handelt sowie um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Nachgeschaltete Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:
Paderborn, im Januar 2020

Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Claes

Schultze