Begründung
zur Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplanes
Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im März 2021

Verfahrensschritt:
Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahrensstand

2. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich

3. Übergeordnete Vorgaben
3.1 Darstellung im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
3.2 Darstellung im Regionalplan
3.3 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes
3.4 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan
3.5 Sanierungsgebiet „Paderborn Sennelager“

4. Bebauungsplan Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“

5. Anlass und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplanes
5.1 Rechtliche Anforderungen an ein Aufhebungsverfahren
5.2 Ziel und Zweck der Planung

6. Auswirkung der Aufhebung
6.1 Zukünftiges Planungsrecht
6.2 Bestand / Rechtliche Auswirkungen
6.3 Erschließung / Stellplätze / Garagen

7. Umweltbericht
7.1 Schutzgut Mensch
7.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften
7.3 Schutzgut Boden und Fläche
7.4 Schutzgut Wasser
7.5 Schutzgut Klima / Luftqualität
7.6 Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftserleben
7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
7.8 Zusammenfassung des Umweltberichtes

8. Artenschutzrechtliche Prüfung

9. Bestandteile des Aufhebungsplanes

10. Kosten der Planung

11. Gesamtabwägung

II. Umweltbericht

Siehe separater Beitrag des Planungsbüro UIH – Landschaftsarchitekten Figura-Schackers PartGmbB, Höxter im Auftrag der Stadt Paderborn (Stand August 2020)

III. Monitoring

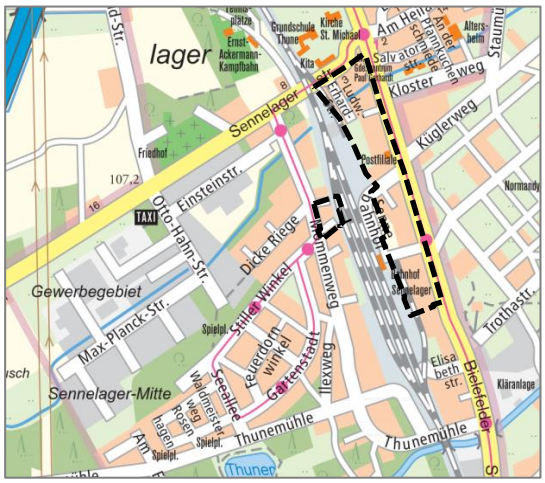
I. Begründung

1. Verfahrensstand

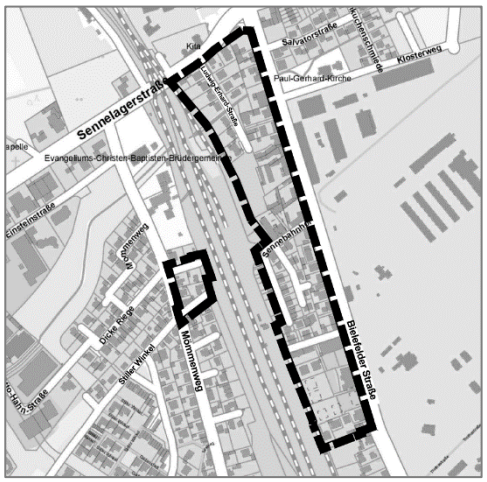
Der Ursprungsbebauungsplan Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“ wurde mit Datum vom 07.02.1972 bekanntgemacht.
Durch die Bebauungspläne Nr. SN 44 „Gewerbegebiet-Mitte“, SN 154 „Mömmenbach“ bzw. SN 154 I. Änderung wurden Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. SN 17 überplant und die entsprechenden Festsetzungen damit außer Kraft gesetzt.
Mit dem hier in Rede stehenden Verfahren sollen die verbleibenden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. SN 17 aufgehoben werden.
Aufgrund des normalen Planungsaufwandes wurde der Aufhebungsplan über einen üblichen Zeitraum von vier Wochen (08.07.2019 - 02.08.2019) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausgehängt. Am 11.07.2019 konnte sich die Öffentlichkeit zudem über die Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung informieren.
Bedingt durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und der hierdurch eingeschränkten Öffnungszeiten der städtischen Verwaltung wurde die Offenlage über den vorgeschriebenen Zeitraum von einem Monat bzw. mind. 30 Tagen hinaus vom 26.10.2020 bis einschließlich dem 04.12.2020 durchgeführt.

Die Unterlagen wurden jeweils auch im Internet unter http://www.paderborn.de veröffentlicht.

2. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich



Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Paderborn mit Abgrenzung des Aufhebungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. SN 17



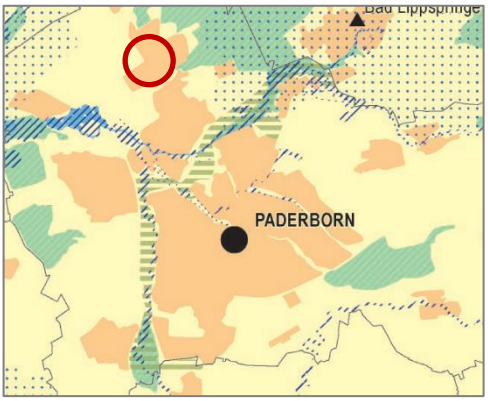
Auszug aus dem Übersichtsplan

Teilflächen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“ wurden bereits durch die Bebauungspläne Nr. SN 44 „Gewerbegebiet-Mitte“, SN 154 „Mömmenbach“ bzw. SN 154 I. Änderung überplant. Aus diesem Grund bezieht sich das Aufhebungsverfahren nur auf die verbleibenden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“. Der Aufhebungsbereich im Paderborner Stadtteil Schloß Neuhaus – Ortslage Sennelager umfasst den Bereich zwischen Sennelagerstraße, Bielefelder Straße und Mömmenweg. Das

Gebiet liegt in der Flur 17, Gemarkung Schloß Neuhaus. Die exakte Abgrenzung ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

3. Übergeordnete Vorgaben

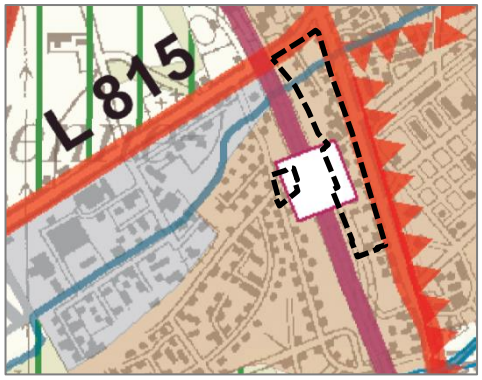
3.1 Darstellung im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Der Landesentwicklungsplan stellt den Bereich als Siedlungsraum dar. Entgegenstehende Ziele sind nicht enthalten.

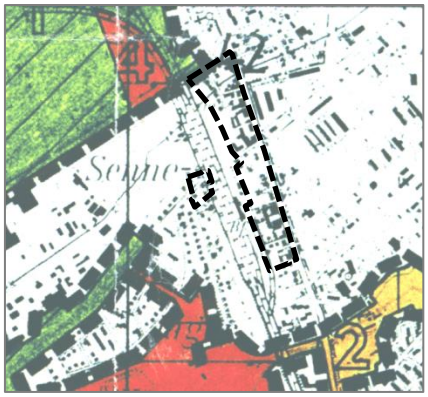
3.2 Darstellung im Regionalplan



Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter mit Abgrenzung des Aufhebungsbereiches

Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter - stellt den Aufhebungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar, der durch ein Oberflächengewässer (Fließgewässer) durchzogen wird.
Die Eisenbahnlinie, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist und somit den Aufhebungsbereich trennt, wird im Regionalplan als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr und der Bahnhof Sennelager als Bestandshaltepunkt dargestellt.
Entgegenstehende Ziele sind nicht enthalten.

3.3 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

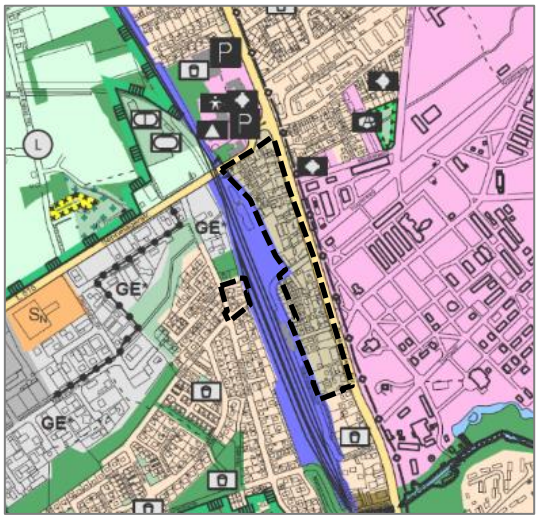


Auszug aus dem Landschaftsplan „Sennelandschaft“ - Entwicklungsziele mit Abgrenzung des Aufhebungsbereiches

Auszug aus dem Landschaftsplan „Sennelandschaft“ - Festsetzungen mit Abgrenzung des Aufhebungsbereiches

Der Aufhebungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Sennelandschaft. Entwicklungsziele oder Festsetzungen werden nicht benannt bzw. getroffen.

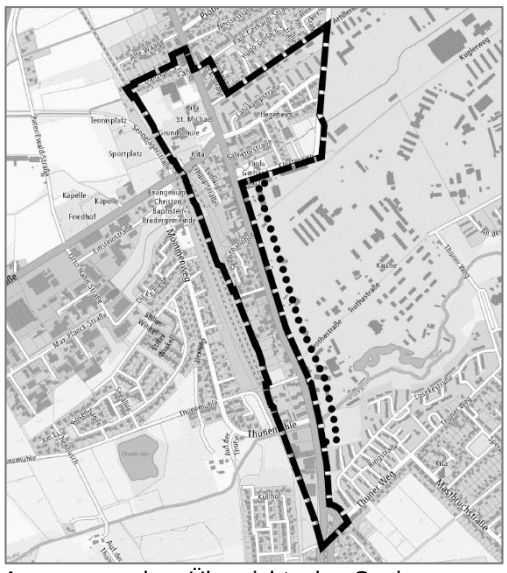
3.4 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn mit Abgrenzung des Aufhebungsbereiches

Im Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn werden im Aufhebungsbereich westlich der Bahnfläche Wohnbauflächen und östlich der Bahnfläche Mischgebietsflächen dargestellt.

3.5 Sanierungsgebiet „Paderborn Sennelager“

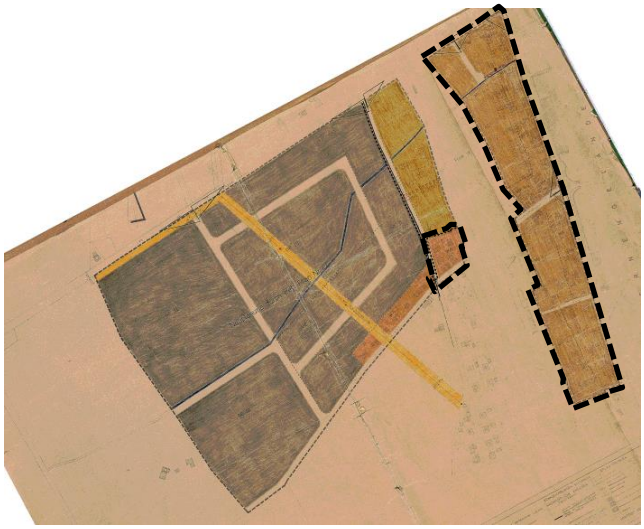


Auszug aus dem Übersichtsplan Sanierungsgebiet Sennelager

Der Rat der Stadt Paderborn beschloss am 15.11.2018 die Festsetzung eines Sanierungsgebietes für Teile der Ortslage Sennelager.
Das Sanierungsgebiet „Paderborn Sennelager“ wird begrenzt durch die Danziger Straße / Artilleriestraße im Norden, durch das Gelände der Normandy Kaserne im Osten, durch den Thuner Weg im Süden und durch die Gleisanlagen im Westen.
Der Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SN 17 liegt bis auf die Fläche westlich der Bahnschiene in dem Sanierungsgebiet.
Ziel des Sanierungsverfahrens ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Aufwertung der öffentlichen Bereiche und der privaten Gebäudebestände im hier dargestellten Bereich.
In der Beschlussvorlage zur Festsetzung eines Sanierungsgebietes für Teile der Ortslage Sennelager (Sitzungsvorlagen-Nr. 0241/18) heißt es, dass im Untersuchungsgebiet bereits jetzt erkennbare städtebauliche Missstände vorlägen, die sich durch den bevorstehenden Abzug der britischen Streitkräfte kurzfristig mit einer negativen Dynamik verstärken würden. Zusammenfassend könne festgehalten werden, dass sich die bereits vorhandenen Substanz- und Funktionsschwächen ohne gegensteuernde Maßnahmen voraussichtlich weiter verstärken würden. Diese Einschätzung bliebe auch bei einem Verbleib von rund 200 Soldaten (zzgl. ihrer Angehörigen) bestehen.
Laut Beschlussvorlage betrage die Leerstandsquote im gesamten Sanierungsgebiet gegenwärtig bereits 6 %. Dabei sei prognostisch von einer steigenden Tendenz auszugehen. Im Bereich der Bielefelder Straße bestehe eine Konzentration von Objekten mit erhöhtem Sanierungsbedarf. 56 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet (geht über das festgelegte Sanierungsgebiet hinaus) wiesen einen Sanierungsbedarf aus. Fehlende Sanierungsmaßnahmen auch im Hinblick auf die energetische Aufwertung der Gebäude könnten zu einer schlechteren Vermietbarkeit führen.
Weiter heißt es, dass schon jetzt Merkmale von Funktionsschwächen identifizierbar seien. Durch den Abzug der britischen Streitkräfte bestehe ein erhebliches Risiko, dass die Funktion der Ortslage als Nahversorgungszentrum zunehmend beeinträchtigt würde. Eine selbsttragende Fortentwicklung sei auch aufgrund der bestehenden Substanzschwächen nicht abzusehen, stattdessen eine negative Tendenz zur Deattraktivierung von Handel, Dienstleistung und Wohnen.
In den Quartieren 2 und 3 „Bielefelder Straße Nord und Süd“ (beide Quartiere liegen z. T. im Bebauungsplangebiet Nr. SN 17) seien die Sanierungsziele vorrangig auf die Verbesserung des Ortsbildes und der Verkehrsinfrastruktur sowie die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäudesubstanz ausgerichtet. Hinzu komme der zu erwartende Umbau des gewerblichen Sektors, ggf. die Vermeidung des Entstehens eines Vergnügungsviertels in Abhängigkeit von Art und Umfang der militärischen Nutzung der Normandy Kaserne.

4. Bebauungsplan Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“

Wie oben beschrieben, wurde der Ursprungsbebauungsplan Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“ mit Datum vom 07.02.1972 bekanntgemacht. Teile des Bebauungsplanes sind durch die Bebauungspläne Nr. SN 44 „Gewerbegebiet-Mitte“, SN 154 „Mömmenbach“ bzw. SN 154 I. Änderung überplant und die entsprechenden Festsetzungen damit außer Kraft gesetzt.
Aus diesem Grund bezieht sich das Aufhebungsverfahren nur auf die verbleibenden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“ mit Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan wird durch die Bahntrasse Bielefeld - Paderborn unterbrochen. In diesem Bereich liegt der Bahnhof Sennelager. Gleichzeitig dient der Bereich regelmäßig der Verladung von Panzern und anderen Gütern (z. B. Holz).
Für den westlich der Bahntrasse liegenden Aufhebungsbereich setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) in einer zwingend eingeschossigen offenen Bauweise fest. Nebenanlagen sind zulässig. Weitere Einschränkungen oder Ausschließungen wurden nicht getroffen. Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 400 m² betragen. Zudem wurden Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung, der Drempelhöhe und der zulässigen Sockelhöhe getroffen.
Östlich der Bahntrasse wurde das Gebiet zum einen als Mischgebiet (entlang der Bahntrasse) und zum anderen als Kerngebiet (entlang der Bielefelder Straße) festgesetzt.
Für das Mischgebiet wurde eine maximal zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Nebenanlagen sind zulässig. Einschränkungen oder Ausschließungen wurden nicht getroffen. Die Mindestgröße der Grundstücke muss 400 m² betragen. Weiter wurden Festsetzungen zur Dachneigung und zur zulässigen Sockelhöhe getroffen. Drempel sind unzulässig.
Der Bereich entlang der Bielefelder Straße wurde als Kerngebiet (MK) mit maximal drei- bzw. viergeschossiger und geschlossener Bauweise festgesetzt.
Nebenanlagen sind zulässig, Einschränkungen oder Ausschließungen wurden nicht getroffen. Auch hier wurden Festsetzungen zur Dachneigung, zur Unzulässigkeit von Drempeln und zur zulässigen Sockelhöhe getroffen.
Im Bereich der Bahnhofstraße (heute Sennebahnhof) trennt eine als Kerngebiet festgesetzte Fläche die sonstigen Mischgebietsflächen.
Die textlichen Festsetzungen legten weiter fest, dass vom befestigten Fahrbahnrand der Landstraße 815 (Sander Straße; heute Sennelagerstraße) Bauten erst in einem Abstand von mindestens 20 m errichtet werden dürfen. Weiter wurden Aussagen zur Bauweise, zur Gestaltung, zu Grundstückseinfriedigungen, zu Sichtflächen und Sichtdreiecken, zu Vorgärten und zum Trinkwasserschutzgebiet getroffen.
Ebenfalls wurden Ausnahmen von den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen definiert. Diese beziehen sich auf die Grundstücksgröße, auf die Dachneigung, Sockel- und Drempelhöhen, auf die Zahl der Vollgeschosse, die farbliche Gestaltung der Wand- und

Dachflächen, auf die Dachaufbauten, die Art- und Höhe der Einfriedigungen und auf die Vorgartengestaltung.

5. Anlass und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplanes

5.1 Rechtliche Anforderungen an ein Aufhebungsverfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.
Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.
Die Aufhebung kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss ebenfalls als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.
Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei der Aufhebung eines Bebauungsplanes kann jedoch weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB (s. § 13 Abs. 1) noch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (s. § 13a Abs. 4) Anwendung finden. Auch ist bei Aufhebungsverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen.

5.2 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“ wurde in Teilflächen durch die Bebauungspläne Nr. SN 44 „Gewerbegebiet-Mitte“, SN 154 „Mömmenbach“ bzw. SN 154 I. Änderung überplant. Durch die Überplanung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 17 in den entsprechenden Bereichen westlich der Bahntrasse außer Kraft gesetzt.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 17 sind für die verbleibenden Bereiche westlich und östlich der Bahntrasse weiterhin anzuwenden.

Auszug aus der Karte der Stadt Paderborn mit Abgrenzung des Aufhebungsplanes Nr. SN 17

Auszug aus dem Luftbild der Stadt Paderborn mit Abgrenzung des Aufhebungsplanes Nr. SN 17

Aus der Karte und dem Luftbild der Stadt Paderborn wird ersichtlich, dass die Grundstücke sowohl westlich als auch östlich der Bahntrasse weitgehend bebaut sind. Lediglich ein städtisches Grundstück im direkten Nahbereich der Panzerverladestation wurde noch keiner Bebauung zugeführt. Weitere bislang unbebaute Flächen und damit Entwicklungspotentiale stehen in beiden Teilflächen des Bebauungsplanes nicht zur Verfügung.

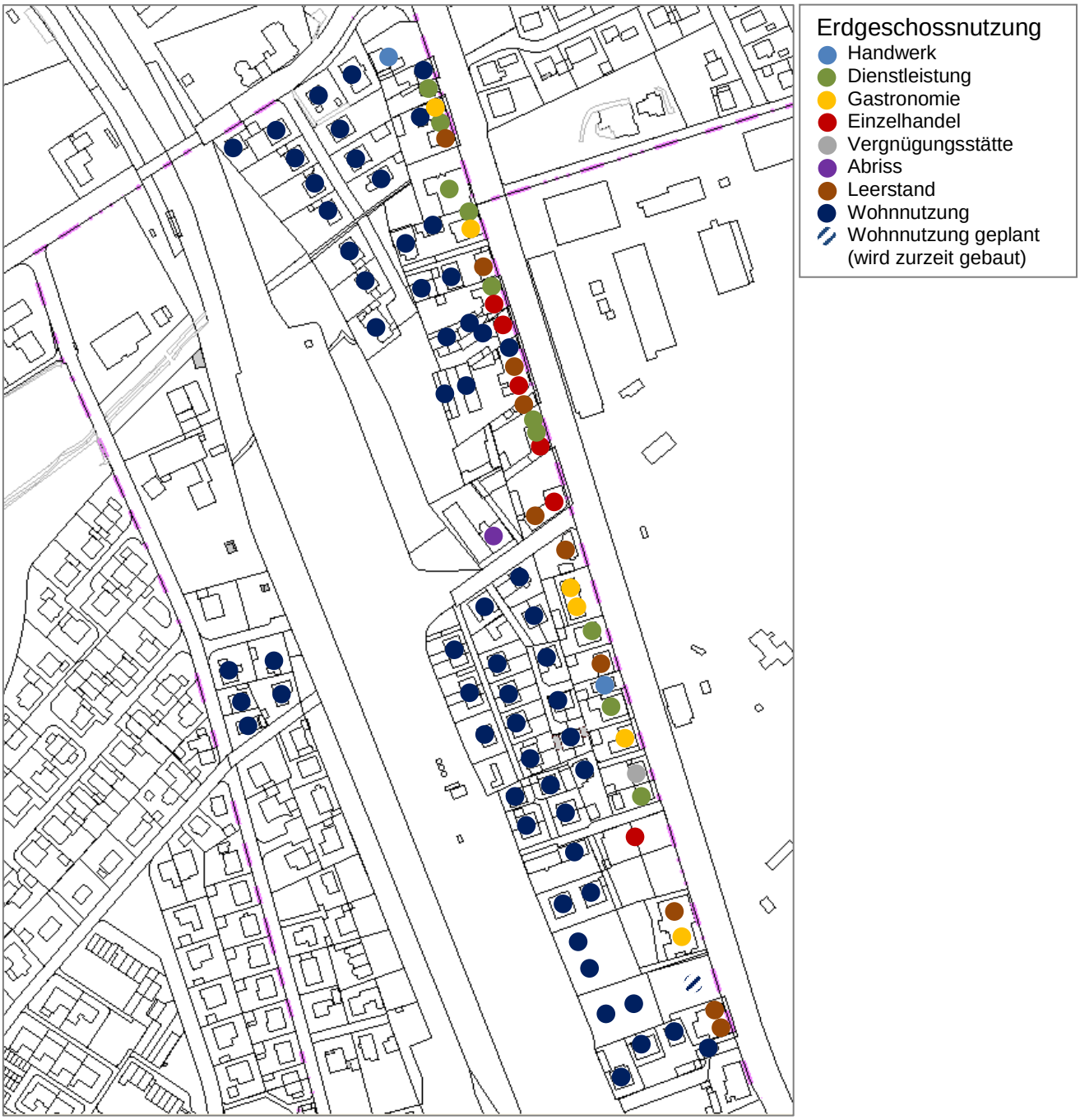


Abbildung mit Erdgeschossnutzungen – Stand September 2020

Für Flächen, die durch den Abriss von Bestandsgebäuden entstanden sind, liegen Planungen für Neubebauungen vor.

Aus der obigen Abbildung wird deutlich, dass die Bereiche westlich und östlich der Bahntrasse ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt sind. Der Bereich entlang der Bielefelder Straße zeichnet sich durch eine Mischung von Handwerks-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsbetrieben sowie einer Vergnügungsstätte und Wohnnutzungen aus.

Der Bereich östlich der Bahntrasse ist im Bebauungsplan teilweise als Kerngebiet (im Bereich Bielefelder Straße) und teilweise als Mischgebiet (entlang der Bahntrasse) festgesetzt.

Kerngebiete dienen gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) – hier anzuwenden ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 – vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung. Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschafte, Betriebe des Beherbergungsbetriebes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Tiefgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses.
Ausnahmsweise können unter bestimmten Bedingungen weitere Tankstellen und Wohnungen zugelassen werden. Zudem kann festgesetzt werde, dass in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebietes in Geschossen, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, nur bestimmte Nutzungsarten sowie sonstige Läden zulässig sind. Weiter können Kerngebiete einer Gemeinde oder Teile eines Kerngebietes im Bebauungsplan nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert werden. Entsprechende Einschränkungen oder Ausschließungen wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. SN 17 jedoch nicht getroffen.
Geprägt wird der Aufhebungsbereich mit Kerngebietsausweisung direkt an der Bielefelder Straße zurzeit durch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie- und Hotelnutzung, Einzelhandel, Praxen, teilweise aber auch durch Leerstand sowie durch Wohnnutzungen und eine Vergnügungsstätte im Erdgeschoss. Die Nutzung der Obergeschosse ist durch Wohnen geprägt. In den rückwärtigen Bereichen finden sich Wohnungen auch im Erdgeschoss sowie Garagen und Nebenanlagen.
Die faktische Nutzung im hier in Rede stehenden Aufhebungsgebiet entspricht somit nur bedingt der Zielsetzung des in der Baunutzungsverordnung beschriebenen Kerngebietes, das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung dienen soll. Vielmehr überwiegt in den Obergeschossen und in den rückwärtigen Bereichen das Wohnen. Gleichzeitig zeigt sich bei der geplanten Neubebauung von Brachflächen (nach Abriss von Bestandsgebäuden), dass die Ansiedlung von neuen Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Büro- und Verwaltungsnutzungen in diesem Bereich durch den fehlenden Bedarf kaum umzusetzen ist. Nachgefragt werden ausschließlich Wohnnutzungen. Investoren haben nach eigenen Angaben große Schwierigkeiten, bei Neubauplanungen die erforderlichen Gewerbeflächen zu vermarkten bzw. zu vermieten. Es drohen auch bei Neubauten mit gewerblichen Nutzflächen Leerstände, die neben den bereits bestehenden Leerständen an der Bielefelder Straße zu einem sogenannten Trading-Down-Effekt[1] führen können. Auf Grund der Kerngebietsfestsetzung können Wohngebäude ohne anteilige Gewerbeflächen allerdings zurzeit nicht genehmigt werden.

Mischgebiete, hier im Bereich östlich der Bahntrasse, dienen nach der BauNVO von 1968 dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetrie-

[1] Aus: https://de.wikipedia.org/wiki/Trading-Down_(Raumplanung): Der Begriff Trading-Down, auch Trading-Down-Effekt, bezeichnet in der Raumplanung den für ein Stadtteilzentrum typischen Entwicklungstrend vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben zu zunehmenden Leerständen inklusive ausbleibender Kundschaft. Neben Leerständen sind auch vermietete Gewerbeeinheiten ein Indikator für diesen Effekt, wenn ihre Nutzung nicht zur Nachfrage und zum Angebot des Standortes passt. [….]

be, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenstellen zugelassen werden. Weiter kann festgesetzt werden, dass in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebietes im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Läden zulässig sind.
Diesbezügliche Einschränkungen oder Ausschließungen wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. SN 17 jedoch nicht getroffen.
Eine Ortsbegehung im November 2018 und eine weitere Begehung im September 2020 zeigte, dass das festgesetzte Mischgebiet ausschließlich durch Wohnnutzung in Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Vereinzelt finden sich Nebenanlagen (Garagen und Schuppen). Eine für ein Mischgebiet typische Mischung von Wohnen und Arbeiten ist nicht gegeben.

Allgemeine Wohngebiete – hier westlich der Bahntrasse – dienen laut der BauNVO von 1968 vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zugelassen werden. Weiter kann festgesetzt werden, dass in bestimmten Teilen des Gebietes nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.
Diesbezügliche Einschränkungen oder Ausschließungen wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. SN 17 jedoch nicht getroffen.
Das Gebiet ist ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt.

Generell zeigt sich, dass der Bedarf an Wohnraum und die Nachfrage nach Bauland, wie in anderen Ortslagen Paderborns auch, gestiegen ist. Gleichzeitig ist die Ausweisung von neuen Bauflächen auf Freiflächen außerhalb bestehender Strukturen nach Möglichkeit zu vermeiden und die Nutzung von Brachflächen innerhalb der bestehenden Ortslagen zu fördern.
Wie oben beschrieben, werden Brachflächen innerhalb des Aufhebungsgebietes zurzeit nachgefragt, um diese der Wohnbebauung zuzuführen. Gleichzeitig ist die Umsetzung aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 17, die zudem nicht mehr den tatsächlichen Nutzungen entsprechen, kaum möglich.
Gerade im Hinblick auf die angestrebte Weiterentwicklung Sennelagers (Konversionsflächen, Sanierungsgebiet) erscheint die zeitnahe Nachverdichtung mit Wohnbebauung allerdings sinnvoll, um die Ortslage und damit einhergehend auch die bestehenden Gewerbe-, Handels und Gastronomieeinrichtungen zu stärken. Dieses entspricht auch der Zielsetzung des genannten Sanierungsgebietes in Sennelager, für welches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Aufwertung der öffentlichen Bereiche sowie der privaten Gebäudebestände angestrebt wird. Durch die zukünftige Beurteilung nach § 34 BauGB kann das Einfügen eines Bauvorhabens in bestehende städtebauliche Strukturen gewährleistet werden. Zugleich entfallen die nicht mehr umsetzbaren Restriktionen des Bebauungsplanes Nr. SN 17 bezüglich der Kerngebietsausweisung.
Die vorhandenen Nutzungen bleiben auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. SN 17 in ihrem Bestand unangetastet. Jedoch können durch den Wegfall des Bebauungsplanes und damit einhergehend der bestehenden Festsetzungen vor allem Grundstücke im

Bereich des bisherigen Kerngebietes an der Bielefelder Straße im Fall eines Um- oder Neubaus einer optimierten und nachgefragten Nutzung zugeführt werden.

6. Auswirkung der Aufhebung

6.1 Zukünftiges Planungsrecht

Das Wohngebiet westlich der Bahntrasse ist vollständig bebaut. Östlich der Bahntrasse befindet sich lediglich, wie oben beschrieben, eine unbebaute Fläche bzw. wenige nach Abriss von Bestandsgebäuden freigewordene Brachflächen. Beide Bereiche liegen in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Danach sind Bauvorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. SN 17 gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Entsprechend ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
Durch die bereits weitgehend vorhandene Bebauung und das Einfügen neuer Nutzungen bzw. Bebauung in den Bestand werden seitens der Belange der vorhandenen Bahntrasse keine nachteiligen Auswirkungen erwartet.
Um den Nachbarschutz zu gewährleisten und das Einfügen eines Bauvorhabens zu gewährleisten, ist ferner der § 15 Baunutzungsverordnung (Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen) anzuwenden. Danach ist ein Vorhaben im Einzelfall unzulässig, wenn es nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widerspricht. Auch ist es unzulässig, wenn von dem Vorhaben Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn es im Umkehrschluss solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt wäre.
Aufgrund der bereits nahezu vollständig bestehenden Bebauung und der Beurteilung neuer Bauvorhaben nach § 34 BauGB kann eine Fehlentwicklung oder eine Störung durch zukünftige Nutzungen weitgehend vermieden werden. Gleichzeitig könnten in dem derzeitigen Kerngebiet, welches zukünftig als Mischgebiet zu beurteilen wäre, Vergnügungsstätten in einem bestimmten Umfang nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Aus diesem Grund und um den Ortskern von Sennelager weiter aufzuwerten, wird zeitgleich zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. SN 17 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. SN 335 „Ortskern Sennelager“ für einen Bereich an der Bielefelder Straße vorbereitet, der die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regeln soll (siehe Sitzungsvorlage Nr. 0163/21).

6.2 Bestand / Rechtliche Auswirkungen

Gemäß der hier anzuwendenden Baunutzungsverordnung von 1968 liegt die Grundflächenzahl (GRZ) für Kerngebiete bei 1,0, für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete bei 0,4. Das heißt, dass die Grundstücke im Kerngebiet derzeit bis zu 100 Prozent überbaut werden dürften; Grundstücke im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet bis zu 40 Prozent
In Bezug auf die Geschossflächenzahl (GFZ) gilt, dass die GFZ im Kerngebiet zwischen 1,0 und 2,2 (abhängig von dem hier jeweils zulässigen Maximalgeschoss) liegt, die GFZ in Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten bei 0,5 (eingeschossige Bauweise) bzw. bei 0,8 (zweigeschossige Bauweise).

Nach derzeitigem Planungsrecht sind Nebenanlagen zulässig. Auf die jeweils zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (1968) nicht angerechnet.
Weiter setzt der Bebauungsplan für das Kerngebiet die geschlossene Bauweise fest. Das heißt, dass Gebäude ohne Grenzabstand zu errichten sind. Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind die Gebäude entsprechend der zulässigen offenen Bauweise mit Grenzabstand zu errichten.
Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. SN 17 würde bei Neu- und Umbauten nur noch der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB angewandt werden. Das bedeutet, dass sich das jeweilige Bauvorhaben an der umgebenden Bebauung orientieren muss.
In den Bereichen des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes ist diesbezüglich nicht mit Einschränkungen zu rechnen, da derzeit schon lediglich 40 Prozent des jeweiligen Grundstückes überbaut werden darf und ein Gebäude in der offenen Bauweise mit Grenzabstand zu errichten ist.
Dahingegen kann die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. SN 17 im Bereich des derzeit festgesetzten Kerngebietes durchaus zu Einschränkungen führen. In weiten Teilen des Kerngebietes sind die Gebäude nicht, wie festgesetzt, in der geschlossenen Bauweise ohne Grenzabstand, sondern vielmehr mit Grenzabständen errichtet worden. Zudem wurde die mögliche 100 prozentige Überbaubarkeit nicht ausgenutzt. Wird der Bebauungsplan nun durch Beschluss aufgehoben, fällt die Möglichkeit der 100 prozentigen Überbaubarkeit der Grundstücke weg, da die Neubebauung entsprechend der umgebenden Bebauung und nicht entsprechend der bisherigen Festsetzungsmöglichkeiten zu errichten ist.
Hier greift § 42 Abs. 2 BauGB, wonach Entschädigungsansprüche bei einer Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplanes nur innerhalb einer Frist von 7 Jahren nach Zulässigkeit des Bebauungsplanes geltend gemacht werden können. Da die bisher festgesetzten Möglichkeiten des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht ausgenutzt wurden, können Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB nicht geltend gemacht werden.
Dem reduzierten Bauvolumen steht im Gegenzug die Option einer nachgefragten Nutzungsart durch die Aufhebung der Kerngebietsfestsetzung gegenüber.

Für die genehmigten Nutzungen besteht Bestandsschutz.

6.3 Erschließung / Stellplätze / Garagen

Die im Aufhebungsbereich vorhandenen Straßen befinden sich teilweise in städtischem und teilweise in Privatbesitz. Die Lage und Ausdehnung der städtischen Straßen entspricht nicht in Gänze den Darstellungen des Bebauungsplanes. Die Lage der vorhandenen Privatstraßen ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.
Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt weiterhin auf den Privatgrundstücken. Teilweise befinden sich in den städtischen Straßen einzelne ausgewiesene Stellplätze.
Da der Bebauungsplan Nr. SN 17 keine überbaubaren Flächen und keine Einschränkung hinsichtlich der Bebauung durch Garagen und Nebenanlagen festsetzt, ist bei der Errichtung dieser Anlagen auch derzeit schon die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) mit den entsprechenden Abstandsregelungen anzuwenden. Durch die Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. SN 17 würde sich hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit von Garagen und Carports keine Änderung zum Status Quo ergeben.

7. Umweltbelange

Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens sind die Umweltbelange, der Artenschutz und die Auswirkungen der Planung auf das Klima zu prüfen und zu bewerten.
Hierzu wurde ein Umweltbericht durch das Planungsbüro UIH aus Höxter erstellt[2]. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden betrachtet und in den Umweltbericht integriert (siehe hierzu auch Kapitel 8 – Artenschutzrechtliche Prüfung).

Nach einer Bestandserhebung des Planungsbüros ist das Untersuchungsgebiet entsprechend der bisherigen Festsetzungen nahezu vollständig bebaut. Es handelt sich demnach um ein Siedlungsgebiet mit Großbäumen, Heckenstrukturen und Gärten.

Betrachtet wurden die Schutzgüter Mensch (Wohn- und Wohnumfeldfunktion, Erholungs- und Freizeitfunktion), Arten- und Lebensgemeinschaften (Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt), Boden und Flächen, Wasser, Klima / Luftqualität, Landschaftsbild / Landschaftserleben, Kultur- und sonstige Sachgüter, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

7.1 Schutzgut Mensch

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Aufhebung von Teilen des Bebauungsplanes keine direkten baulichen Veränderungen im Bereich der Aufhebungsflächen verbunden sind, da sich eine zukünftige Bebauung gemäß § 34 BauGB in die vorhandene Bebauung einfügen muss. Auch hinsichtlich der Erholungs- und Freizeitfunktion wird keine direkte Änderung der Bestandssituation ausgelöst.

7.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Hinsichtlich der Arten- und Lebensgemeinschaften (Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt) ergeben sich ebenfalls keine Änderungen. Schon jetzt herrschen ein hoher Versiegelungsgrad und Grünbereiche in Form von intensiven Hausgärten vor, die für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften von untergeordneter Bedeutung sind.
Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und biologische Vielfalt kann für einen Großteil von planungsrelevanten Arten aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen ein Vorkommen ausgeschlossen werden. Vorstellbar ist allerdings das Vorkommen gebäudebewohnende Fledermausarten oder einiger Vogelarten als typische Siedlungsbewohner. Auch können planungsrelevante Arten Teilflächen des Geltungsbereichs als Teil ihres Nahrungshabitats aufsuchen. Allerdings kommt dem Gebiet für die biologische Vielfalt keine nennenswerte Bedeutung zu. Durch die Aufhebungsplanung ergeben sich keine Änderung hinsichtlich der Lebensbedingungen der vorkommenden Tierarten. Ein Tatbestand nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird durch die Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. SN 17 nicht ausgelöst.

7.3 Schutzgut Boden und Fläche

In Bezug auf das Schutzgut Boden und Fläche ist festzustellen, dass aufgrund der vorhandenen Bodenarten von einer eher geringfügigen Bedeutung für das Schutzgut auszugehen ist. Zudem liegen bereits eine weitgehende Bebauung und damit einhergehend eine bereits erfolgte Beeinträchtigung des Bodengefüges vor, so dass allein durch das Aufhebungsverfahren von keiner weiteren Beeinträchtigung auszugehen ist.

[2] Umweltbericht zur Aufhebung von Teilen des Bebauungsplans Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“ der Stadt Paderborn, UIH Planungsbüro – Landschaftsarchitekten Figura-Schackers PartGmbB, Höxter, August 2020

7.4 Schutzgut Wasser

Auch hinsichtlich des Schutzgutes Wasser kommt es zu keiner Betroffenheit von Wasserschutzgebieten, dem Grundwasser und natürlichen oder naturnahen Stillgewässern. Ebenso ist keine Beeinträchtigung des Mömmenbachs zu erwarten.

7.5 Schutzgut Klima / Luftqualität

Das Klima bzw. die Luftqualität wird durch die Aufhebung der Teilbereiche des Bebauungsplanes ebenfalls nicht beeinflusst, da sich künftige Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB an die nähere Umgebung anzupassen haben und dadurch eine klimawirksame Veränderung der Bebauung auch zukünftig ausgeschlossen sein wird.

7.6 Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftserleben

Da der Aufhebungsbereich vollständig in einem Siedlungsbereich ohne bedeutende Grünstrukturen liegt, von größeren Verkehrswegen umgeben ist und es sich hier zudem nicht um einen historischen Stadtkern oder eine ähnlich reizvolle Siedlungsstruktur handelt, wird dem Bereich keine Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftserleben zugesprochen. Negative Auswirkungen sind ausgeschlossen, da zukünftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind und damit eine grundlegende Veränderung des Gebietes ausgeschlossen werden kann.

7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind zurzeit keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter wie Bau- und Bodendenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften bekannt oder betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher im Zusammenhang mit dem Aufhebungsverfahren auszuschließen.

7.8 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Aufhebung von Teilen des Bebauungsplanes Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“ für keines der untersuchten Schutzgüter zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen führt.

8. Artenschutzrechtliche Prüfung

Unter den Punkten 2.2.1 und 2.2.2 des Umweltberichtes werden im Sinne einer artenschutzrechtlichen Prüfung die Schutzgüter „Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt“ sowie „Tiere und biologische Vielfalt“ untersucht.

Laut des Umweltberichtes ist der Aufhebungsbereich vollständig anthropogen überprägt. Es finden sich Grünbereiche in Form von intensiven Hausgärten mit einer Dominanz von Zierrasenflächen. In dem Gebiet herrscht ein hoher Versiegelungsgrad vor. Es finden sich keine besonderen oder schutzwürdigen Bereiche im Aufhebungsgebiet. Insgesamt ist festzustellen, dass das Gebiet für die biologische Vielfalt im Hinblick auf Pflanzen und Biotope ohne nennenswerte Bedeutung ist.

Laut der Untersuchung gibt es innerhalb der beiden Aufhebungsteilflächen aufgrund der innerstädtischen Lage keine besonderen Habitatstrukturen. Von den im 1. Quadranten des Messtischblattes 4218 gelisteten planungsrelevanten Arten kann für den Großteil aufgrund der störungsbeeinflussten Siedlungslage und dem Fehlen geeigneter Habitatstrukturen ein Vorkommen im Gebiet ausgeschlossen werden.

Für die gebäudebewohnenden Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus, Teichfledermaus, Großes Mausohr und Zwergfledermaus sind Sommerquartieren an Gebäuden vorstellbar.
Für die meisten planungsrelevanten Vogelarten sind Brutvorkommen auszuschließen. Lediglich für den Star sind diese vorstellbar.
Weitere typische Siedlungsbewohner wie Amsel, Kohl- und Blaumeise oder das Rotkehlchen sind als Brutvögel ebenfalls wahrscheinlich.

Wenige weitere planungsrelevante Arten können das Aufhebungsgebiet als Teil des Nahrungshabitats aufsuchen. Hier sind Sperber, Waldohreule, Mehlschwalbe, Turmfalke, Rauschschwalbe und Girlitz zu nennen.

Es bleibt festzuhalten, dass dem Gebiet für die biologische Vielfalt keine nennenswerte Bedeutung zukommt.

Durch die Aufhebung von Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“ werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

9. Bestandteile des Aufhebungsplanes

Der Aufhebungsplan Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Grenze des Aufhebungsgebietes. Eine Begründung ist beigefügt.

10. Kosten der Planung

Es entstehen keine Kosten, da durch die Planung keine baulichen Maßnahmen ausgelöst werden.

11. Gesamtabwägung

Bis auf wenige Teilflächen sind die Flächen des Aufhebungsbereiches bereits bebaut.
Der Aufhebungsbereich zeichnet sich durch eine Kerngebietsausweisung westlich der Bielefelder Straße, eine Mischgebietsausweisung östlich der Bahntrasse und die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes westlich der Bahntrasse aus.
Die faktische Nutzung in dem hier in Rede stehenden Aufhebungsgebiet entspricht allerdings nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. So ist das festgesetzte Kerngebiet geprägt durch mischgebietstypische Nutzungen und das festgesetzte Mischgebiet durch Wohnnutzungen.

Aktuell findet durch den Abriss von Bestandsgebäuden in Sennelager eine Entwicklung und Umstrukturierung statt. Nachgefragt werden zurzeit jedoch im Bereich des Kerngebietes nur Wohngebäude ohne weitere gewerbliche Nutzungen, was den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes widerspricht.
Im Hinblick auf die angestrebte Weiterentwicklung Sennelagers (Konversionsflächen, Sanierungsgebiet) erscheint die zeitnahe Nachverdichtung mit Wohnbebauung vor der Ausweisung neuer Wohnbauflächen außerhalb von erschlossenen städtebaulichen Strukturen sinn-

voll, um die Ortslage und damit einhergehend auch die bestehenden Gewerbe-, Handels und Gastronomieeinrichtungen zu stärken.
Gleichwohl sind auch gewerbliche Neuansiedlungen sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe durch die zukünftige Beurteilung nach § 34 BauGB nicht ausgeschlossen.

Es bestehen keine Umwelt- oder Artenschutzbelange, die gegen eine Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. SN 17 sprechen würden.

Aus Sicht der Verwaltung ist daher die Aufhebung der bislang nicht überplanten Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“ aus den vorgenannten Gründen städtebaulich sinnvoll und richtig.

II Umweltbericht

Der im Auftrag der Stadt Paderborn von dem Planungsbüro UIH – Landschaftsarchitekten Figura-Schackers PartGmbB erarbeitete Umweltbericht (Stand August 2020) ist als separates Dokument Teil dieser städtebaulichen Begründung.

III Monitoring

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

Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens für Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“ werden keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich, da mit der Aufhebung keine Veränderungen des Bestandes einhergehen.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen nach § 34 mit vorangegangenen Abrissvorhaben von Bestandsgebäuden hat die Überwachung der konkreten Umsetzung der Baumaßnahmen nach Maßgaben des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Aufgestellt:

Paderborn, 29.03.2021
Stadtplanungsamt
i. A. gesehen:

Doris Kohrs Thomas Jürgenschellert