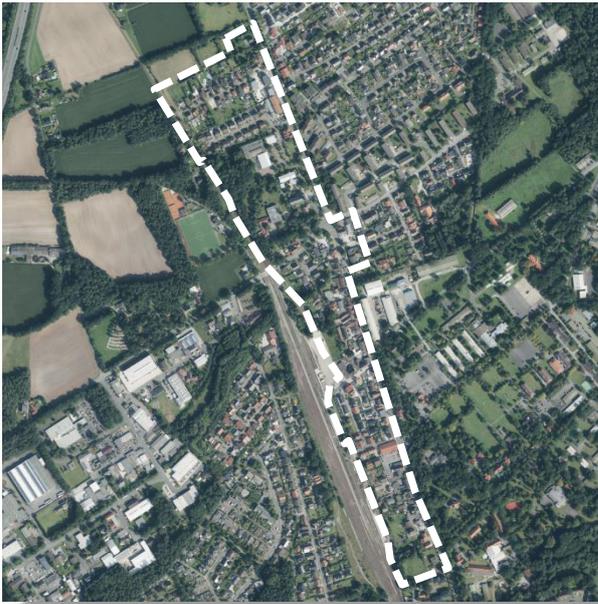


Begründung
zum Bebauungsplan
Nr. SN 335 „Ortskern Sennelager“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im März 2021

Verfahrensschritt:
Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. **Verfahrensstand**

2. **Hintergründe, Anlass und Ziele der Planung, Städtebauliche Konzeption**

- 2.1 Planungsanlass und bestehende Planungssituation
- 2.2 Erläuterungen zu § 9 Abs. 2b BauGB
- 2.3 Vergnügungsstättenkonzept / Einzelhandels- und Zentrenkonzept / Sanierungsgebiet für Teile der Ortslage Sennelager
- 2.4 Begriff der Vergnügungsstätte / Rechtliche Bestimmung
- 2.5 Generelle städtebauliche Zielsetzung der Stadt Paderborn

3. **Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich**

4. **Übergeordnete Vorgaben / Sonstige Planungsvorgaben**

- 4.1 Darstellung im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
- 4.2 Darstellung im Regionalplan
- 4.3 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes
- 4.4 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan
- 4.5 Überschwemmungsgebiete
- 4.6 Verkehrsplanerische Belange
- 4.7 Belange des Immissionsschutzes
- 4.8 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.9 Belange der Denkmalpflege
- 4.10 Belange des Umweltschutzes
 - 4.10.1 Fachbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange
 - 4.10.2 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 4.10.3 Kompensationsmaßnahmen

5. **Planung**

6. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

7. **Hinweise / Sonstiges**

8. **Flächenbilanzierung**

9. **Kosten der Planung**

10. **Gesamtabwägung**

II. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. SN 335 „Ortskern Sennelager“ dient der Steuerung von Vergnügungsstätten und wird auf Grundlage des § 9 Abs. 2b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Das Verfahren soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Aufgrund des normalen Planungsaufwandes wurde der Bebauungsplan 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. Ausgehend von den 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. Hintergründe, Anlass und Ziele der Planung, Städtebauliche Konzeption

2.1 Planungsanlass und bestehende Planungssituation

Der Bebauungsplan Nr. SN 335 „Ortskern Sennelager“ umfasst einen Bereich zwischen der Elisabethstraße, der Bahnlinie Paderborn-Bielefeld, der Straße Alte Waage und der Bielefelder Straße. Teilweise wird durch den hier in Rede stehenden Bebauungsplan ein Bereich des zurzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“ überplant. Die noch nicht durch andere Bebauungspläne überplanten Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. SN 17 sollen allerdings aufgehoben werden. Dieses Aufhebungsverfahren wird zeitgleich zu dem hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahren durchgeführt (siehe Sitzungsvorlage Nr. 0164/21). Nach dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung sind die aufgehobenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. SN 17 ebenso wie die weiteren durch den Bebauungsplan Nr. SN 335 überplanten Bereiche nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Danach 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. Auch darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Vorhaben können allerdings gemäß § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Innerhalb unbeplanter Innenbereiche nach § 34 (2) BauGB (faktische Baugebiete), die mit reinen und allgemeinen Wohngebieten gemäß § 3 und § 4 BauNVO vergleichbar sind, ist eine bauplanungsrechtliche Steuerung der Vergnügungsstätten entbehrlich, da diese in solchen Wohngebieten grundsätzlich nicht zulässig sind. In verdichteten, innerstädtischen

Quartieren mit einer Mischnutzung und ggf. Gemengelage aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung ist eine Steuerung nur nach § 34 (3) BauGB eher problematisch, da Vergnügungsstätten im Regelfall zulässig sein können, sofern nicht schädliche Auswirkungen auf die Umgebung und insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu erwarten sind.

Im Norden des Bebauungsplangebietes nördlich der Sennelager Straße befinden sich Wohngebäude, ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Getränkemarkt, Gemeinbedarfsnutzungen (Sport- und Schützenhalle Sennelager, katholischer Kindergarten und kath. Pfarrheim St. Michael, Kirche St. Michael, Grundschule Thune, Familienzentrum und Kindertagesstätte St. Christophorus) sowie Dienstleistungsnutzungen und Gastronomie.

Die Schützenhalle ist als eine der Geselligkeit dienende Vergnügungsstätte anzusehen, da diese auch für Feiern (Familienfeiern, Hochzeiten etc.) an den Wochenenden angemietet werden könnte, die über die Brauchtumpflege (Schützenfest, Karneval, Heimatfeste etc.) und das Maß einer Gaststätte hinausgehen.¹

Südlich der Sennelager Straße ist das Gebiet von den Nutzungen her ebenfalls unterschiedlich geprägt. Der Bereich entlang der Bielefelder Straße zeichnet sich durch eine Nutzungsmischung mit Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetrieben (Arzt, Fußpflege, Autowerkstatt, Friseur, Sparkasse, Fahrschule etc.), Einzelhandelsbetrieben (Fleischerei, Lebensmitteldiscounter, Bäckerei etc.), Gastronomiebetrieben (Restaurant, Pizzeria, Hotel mit Saalbetrieb) und zwei Vergnügungsstätten (Sportwettbüro und Spielhalle) in den Erdgeschossen aus.

Wohnnutzungen sind in den Erdgeschossbereichen der Innenbebauung und in den Obergeschossen zu finden. Teilweise sind auch Leerstände oder Brachflächen (durch Abriss der Bestandsgebäude) vorhanden.

Zur Bahnlinie hin finden sich Wohngebäude in Form von Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

Da eine weitere Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Spielbetrieben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch die bestehende Vorprägung nicht ausgeschlossen werden kann, besteht Handlungsbedarf. Der Bebauungsplan Nr. SN 335 „Ortskern Sennelager“ hat das Ziel, Vergnügungsstätten, die eine negative städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zur Folge haben könnten, auszuschließen. Dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2b BauGB, der nur die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

2.2 Erläuterungen zu § 9 Abs. 2b BauGB

Im Rahmen der Innenentwicklungsnovelle des Baugesetzbuches im Jahr 2013 wurde der § 9 Abs. 2b BauGB eingeführt, der eine Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ermöglicht. Die Aufstellung ist im einfachen Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB möglich.

Laut des Kommentars zum Baugesetzbuch von Battis/Krautzberger/Löhr² wurde mit dem Abs. 2b der sogenannte „Vergnügungsstättenbebauungsplan“ eingeführt und damit den Gemeinden eine zusätzliche städtebauliche Steuerungsmöglichkeit zur effektiven Bewältigung

¹ Siehe hierzu: Beschluss des VG München vom 09.06.2016 – M 11 SN 15.266 – Leitsätze: [...] Eine Vergnügungsstätte in Gestalt einer ca. 750 – 800 m² großen Halle mit einer Veranstaltungsfläche von mindestens 650 m² mit Platz für 500 Personen, in der gewerblich in der Regel jeden Samstag oder Sonntag oder an Feiertagen Veranstaltungen für ein größeres Publikum mit bis zu 500 Gästen aus einem überörtlichen Einzugsbereich mit einem Unterhaltungsprogramm mit mehrstündigem Abspielen von Musik in einer erheblichen Lautstärke auch in den Abendstunden organisiert werden, ist als kerngebietstypische Vergnügungsstätte einzuordnen (redaktioneller Leitsatz).

² Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 12. Auflage, 2014, S. 281ff

der mit Vergnügungsstätten einhergehenden Probleme (z. B. Trading-Down-Effekt³, Verdrängung hochwertiger Nutzungen, Lärmbelastigungen oder „Umkippen des Gebietes“) zur Verfügung gestellt.

Die Gemeinde kann schon im Vorfeld von schädlichen Auswirkungen vorsorgend einen Bebauungsplan aufstellen, damit durch Vergnügungsstätten hervorgerufene negative Auswirkungen erst gar nicht entstehen.

2.3 Vergnügungsstättenkonzept / Einzelhandels- und Zentrenkonzept / Sanierungsgebiet für Teile der Ortslage Sennelager

Im Vergnügungsstättenkonzept⁴ aus dem Jahr 2011 wird für die Ortslage Sennelager dargelegt, dass der Ort als Truppenlager des angrenzenden Truppenübungsplatzes Senne entstanden ist und zurzeit durch die britische Kaserne entscheidend geprägt wird.

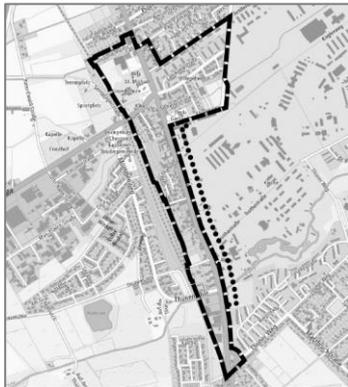
Nach Aussage des Konzeptes erstreckt sich das Kerngebiet Sennelagers einseitig entlang der Bielefelder Straße und wird durch die Elisabethstraße im Süden und die Sennelagerstraße im Norden begrenzt. Westlich schließt sich ein Mischgebiet an.

Kernaussage des Vergnügungsstättenkonzeptes ist, dass Vergnügungsstätten in Sennelager nicht zugelassen werden sollten.

Gleichzeitig zeigt das Konzept Alternativstandorte im Stadtgebiet Paderborns für die den Sexualtrieb und den Spieltrieb ansprechende Vergnügungsstätten auf.

Im Jahr 2013 beschloss der Rat der Stadt Paderborn das Vergnügungsstättenkonzept „Diskotheken, Nachbars und –clubs mit kulturellem Schwerpunkt“⁵. Danach sollen in Sennelager Vergnügungsstätten, die den Geselligkeitstrieb ansprechen, ausnahmsweise zugelassen werden können.

Im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept⁶ aus dem Jahr 2015 wird ein Bereich an der Bielefelder Straße als Nahversorgungszentrum eingeordnet.



Auszug aus dem Übersichtsplan Sanierungsgebiet Sennelager

Der Rat der Stadt Paderborn beschloss am 15.11.2018 die Festsetzung eines Sanierungsgebietes für Teile der Ortslage Sennelager⁷.

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.

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.

³ Aus: [https://de.wikipedia.org/wiki/Trading-Down_\(Raumplanung\)](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.

⁴ Planersocietät, Vergnügungsstättenkonzept, (Okt. 2011), S. 67

⁵ Stadt Paderborn, Stadtplanungsamt, Vergnügungsstättenkonzept „Diskotheken, Nachbars und –clubs mit kulturellem Schwerpunkt“, 2013

⁶ Stadt + Handel – Dortmund – Oktober 2015

⁷ Stadt Paderborn, Stadtplanungsamt, Festlegung eines Sanierungsgebietes für Teile der Ortslage Sennelager, 2018, Sitzungsvorlage-Nr. 0241/18

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“ 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.

2.4 Begriff der Vergnügungsstätte / Rechtliche Bestimmung

Der städtebauliche Begriff der Vergnügungsstätte ist in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht abschließend geregelt bzw. eindeutig definiert.

Generell sind Vergnügungsstätten von Schank- und Speisewirtschaften und von Anlagen für kulturelle und / oder sportliche Zwecke abzugrenzen.

Im Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler wird definiert, was unter dem Begriff Vergnügungsstätte aus bauordnungsrechtlicher Sicht zu verstehen ist. Es handelt sich demnach um gewerbliche Nutzungsarten, „die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und / oder Geselligkeitsbetriebs einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“- Unterhaltung widmen.“⁸ Voraussetzung für die Definition ist zudem, dass die Betriebsstätte standortgebunden ist.

Weiter führt Fickert/Fieseler aus, dass es „im Wesentlichen fünf Gruppen von (ganz) unterschiedlicher Vergnügungsweise [...], die sich als Unterarten des Begriffs „Vergnügungsstätten“ bezeichnen lassen (gibt):

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Peep-Shows und Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und Internetcafés,
- Wettbüros sowie

⁸ Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 13. Auflage, 2019, S. 616

-Swinger-Clubs.“⁹

Aber auch Multiplexkinos und Hochzeitssäle sind als Vergnügungsstätte einzuordnen.¹⁰

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen laut Fickert/Fieseler „alle Einrichtungen und Anlagen, die im weitgefassten Verständnis sportlichen Zwecken (freizeitmäßiger Betätigung und Fitnessstraining) dienen.“¹¹ Hierzu zählen z. B. auch gewerblich betriebene Tennis-, Eislauf- und Squashhallen sowie Sportcenter oder Bowling- und Kegelbahnen (soweit es sich um eigenständige Anlagen handelt). Ebenso zählen zeitlich begrenzte Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätten wie z. B. Jahr- und Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte oder musikalische Großveranstaltungen nicht zu den Vergnügungsstätten.

In dem vom Rat der Stadt Paderborn am 15.12.2011 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept¹² erfolgt eine Zuordnung von Anlagen und Einrichtungen als Vergnügungsstätte oder sonstigen Anlagen.

Hinsichtlich der Vergnügungsstätte, die der Freizeit / Kultur zuzuordnen sind, werden folgende Nutzungen benannt:

- Disothek
- Tanzlokal / -café
- Hochzeitssaal
- Nachtlokal mit „kulturellem Schwerpunkt“
- Varieté
- Multiplexkino
- ggf. Bowlingcenter
- ggf. Billardclub

Hinsichtlich der Vergnügungsstätte, die dem Spiel zuzuordnen sind, werden folgende Nutzungen benannt:

- Spiel- / Automatenhalle
- Casino
- Wettbüro
- ggf. Internetcafé

Hinsichtlich der Vergnügungsstätte, die der Erotik zuzuordnen sind, werden folgende Nutzungen benannt:

- Stripteaselokal
- Videoshow
- Sexkino
- Swinger-Club

2.5 Generelle städtebauliche Zielsetzung der Stadt Paderborn

Das Vergnügungsstättenkonzept zeigt ein räumliches Konzept auf, das eindeutige Ausschluss- und Vorranggebiete für die unterschiedlichen Arten von Vergnügungsstätten bestimmt.¹³

Hinsichtlich Diskotheken, Nachtbars und –clubs mit „kulturellem Schwerpunkt“ sind die Standortanforderungen sehr anlagenspezifisch und es wurden entsprechend nur generelle

⁹ Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 13. Auflage, 2019, S. 61

¹⁰ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.11.2006 – 4 B 56.06

¹¹ Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 13. Auflage, 2019, S. 624

¹² Planersocietät, Vergnügungsstättenkonzept, (Okt. 2011), S. 12

¹³ Vgl. Planersocietät, Vergnügungsstättenkonzept, (Okt. 2011), S. 74 ff

Leitlinien formuliert. Eine räumliche Steuerung sollte auf der Ebene der Baugenehmigung erfolgen. Dort kann beurteilt werden, ob sich die Anlage ausreichend in das städtebauliche Umfeld integrieren lässt. Diese Zielsetzung wird auch durch das Vergnügungsstättenkonzept „Diskotheken, Nachtbars und –clubs mit kulturellem Schwerpunkt“¹⁴ der Stadt Paderborn bestätigt.

Dahingegen wird für Wett- und Glückspielanlagen eine Feinsteuerung empfohlen, um die Gefahr von negativen städtebaulichen Auswirkungen zu minimieren. Nach Aussage des Konzeptes sollten Wett- und Glückspielanlagen in Sennelager unzulässig sein.

Hierbei ist anzumerken, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten, sofern sie nicht bereits planungsrechtlich ausgeschlossen sind, nur in Kerngebieten allgemein und in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind. Das Bebauungsplangebiet Nr. SN 335 ist nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“ als Mischgebiet einzustufen. Entsprechend sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten auch nach der Beurteilung gemäß § 34 BauGB nicht zulässig. Gleichwohl könnten die Ansiedlung nicht-kerngebietstypischer Vergnügungsstätten in Form von kleinen Spielhallen (< 100 m²) nicht ausgeschlossen werden. Hier besteht somit nach Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzeptes Handlungsbedarf.

Auch für Vergnügungsstätten, die den Erotikbereich betreffen, ist eine Feinsteuerung und Begrenzung auf bestimmte Gebiet laut Vergnügungsstättenkonzept sinnvoll. Hier sieht das Vergnügungsstättenkonzept einen Ausschluss der entsprechenden Nutzungen in Sennelager vor. Gleichwohl die genannten Vergnügungsstätten nur in Kerngebieten zulässig wären, ist ein Ausschluss mittels Bebauungsplan sinnvoll, um diese Nutzungen bei unterschiedlichen Auffassungen hinsichtlich der Beurteilung nach § 34 BauGB in jedem Fall ausschließen zu können.

Um die dargelegten städtebaulichen Ziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umsetzen zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 335 „Ortskern Sennelager“ notwendig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Nahversorgungszentrum Sennelager auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und zum Zwecke der Entwicklung des Ortsteils gestärkt werden.

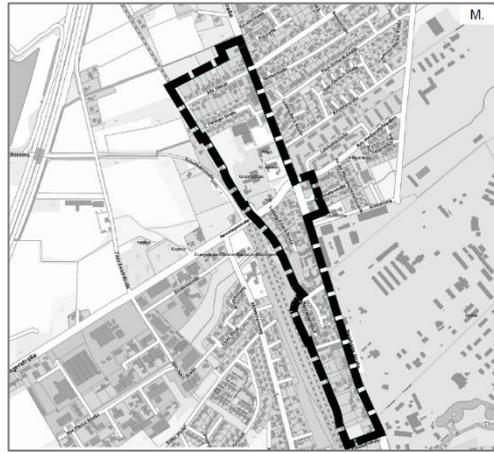
Für die genehmigten Nutzungen besteht Bestandsschutz.

¹⁴ Stadt Paderborn, Stadtplanungsamt, Vergnügungsstättenkonzept „Diskotheken, Nachtbars und –clubs mit kulturellem Schwerpunkt“, 2013

3. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich



Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Paderborn mit Abgrenzung des Bebauungsplangebietes



Auszug aus dem Übersichtsplan

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich zwischen Elisabethstraße, Bahnlinie Paderborn-Bielefeld, Alte Waage und Bielefelder Straße. Das Gebiet liegt in der Flur 17, 18 und 19, Gemarkung Schloß Neuhaus. Die exakte Abgrenzung ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

4. Übergeordnete Vorgaben / Sonstige Planungsvorgaben

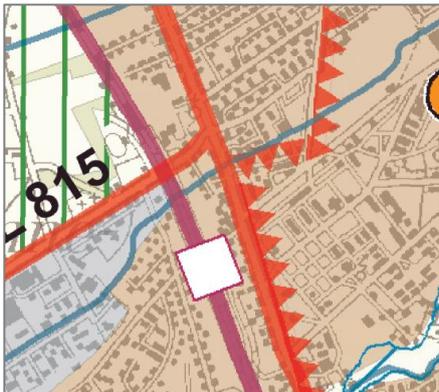
4.1 Darstellung im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

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

4.2 Darstellung im Regionalplan



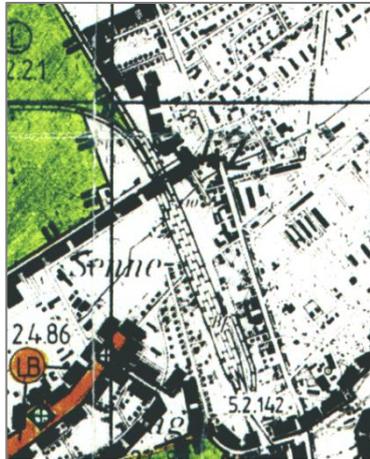
Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilschnitt Paderborn-Höxter

Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilschnitt Paderborn-Höxter - stellt den Bebauungsplanbereich als „Allgemeinen Siedlungsbe-
reich“ (ASB) dar, der durch ein Oberflächengewässer (Fließgewässer) durchzogen wird.
Entgegenstehende Ziele sind nicht enthalten.

4.3 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes



Auszug aus dem Landschaftsplan „Sennelandschaft“ – Entwicklungsziele



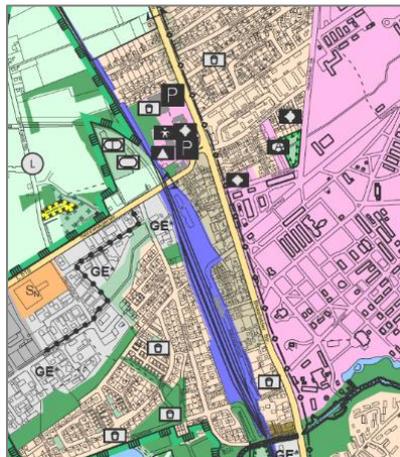
Auszug aus dem Landschaftsplan „Sennelandschaft“ – Festsetzungen

Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Sennelandschaft.

Im Nordosten ist eine Fläche betroffen, für die der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 1 benennt. Dieses dient der Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.

Der Landschaftsplan Sennelandschaft trifft für den Bebauungsplanbereich allerdings keine Festsetzungen.

4.4 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn werden im Bebauungsplanbereich Wohngebiets- und Mischgebietsflächen sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf (Spielplatz, öffentliche Parkfläche, Kindergarten, Kirche, Schule) und Fläche für Wald dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. SN 335 beinhaltet keine Festsetzungen von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung oder ermöglicht zusätzliche Bebauung, die nicht nach § 34 BauGB zulässig wäre. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht notwendig.

4.5 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

4.6 Verkehrsplanerische Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 335 erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB und dient ausschließlich der Erhaltung und positiven Entwicklung des Kernbereiches von Sennelager sowie der Vermeidung eines Trading-Down-Effektes durch städtebaulich negativ besetzte Nutzungen.

Auf Grund der besonderen Vorgaben des § 9 Abs. 2b BauGB können nur Festsetzungen getroffen werden, nach denen Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden kön-

nen. Weitergehende Regelungen hinsichtlich verkehrsplanerischer Belange sind nicht möglich.

4.7 Belange des Immissionsschutzes

Wie unter Punkt 4.6 erläutert, werden weitergehende Regelungen auch zum Immissionsschutz nicht getroffen.

4.8 Belange der Ver- und Entsorgung

Der vorstehende Zusammenhang gilt auch hier.

4.9 Belange der Denkmalpflege

Der vorstehende Zusammenhang gilt auch hier.

4.10 Belange des Umweltschutzes

Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. SN 335 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Danach sind die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht notwendig.

Weiter beschränkt sich der Regelungsumfang des Bebauungsplanes Nr. SN 335 im Sinne des § 9 Abs. 2b BauGB ausschließlich auf Festsetzungen, die die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regeln.

Gleichwohl sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

4.10.1 Fachbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange

Grundlage für die o. g. Abwägung der Umweltbelange bildet der Fachbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange¹⁵ des Ingenieur- und Planungsbüros UIH aus Höxter, der auch die Untersuchung artenschutzrechtlicher Belange beinhaltet (siehe hierzu Kapitel 4.10.3 – Artenschutzrechtliche Prüfung).

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.

Generell stellt sich das Plangebiet nach einer Bestandserhebung durch das Planungsbüro als ein nahezu vollständig bebautes Siedlungsgebiet mit Großbäumen, Heckenstrukturen und Gärten dar. Lediglich im Bereich der Grundschule Thune und der Schützenhalle findet sich ein nennenswerter Grünbestand.

Schutzgut Mensch

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SN 335 hinsichtlich des Verbots von Vergnügungsstätten des Glücksspiels und der Erotik sind in Bezug auf das Schutzgut Mensch eher positiv zu werten. Das Gebiet ist durch einen hohen Wohnanteil geprägt. Somit kann das Verbot der vorgenannten Nutzungen auch zur Abwehr etwaiger Nutzungskonflikte beitragen.

¹⁵ Fachbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. SN 335 „Ortskern Sennelager“ der Stadt Paderborn, UIH Ingenieur- und Planungsbüro, Höxter, August 2020

Im Plangebiet finden sich keine öffentlich zugänglichen Erholungs- und Freizeitnutzungen, so dass die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Bezug unbedeutend sind.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften (Artenschutz)

Im Plangebiet herrscht ein hoher Versiegelungsgrad vor. Grünbereiche in Form von intensiven Hausgärten sind für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften von untergeordneter Bedeutung. Im Bereich der Grundschule Thune und der Schützenhalle ist ein geschlossener Gehölzbestand vorhanden. Dieser ist laut Landschaftsplan zu erhalten. Die Umsetzung des Bebauungsplanes und der entsprechenden Regelungen haben keinen Einfluss auf den Schutzgutbestandteil. Weder negative noch positive Auswirkungen sind erkennbar.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und biologische Vielfalt kann für einen Großteil von planungsrelevanten Arten aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen ein Vorkommen ausgeschlossen werden. Lediglich der Grünbereich zwischen der Grundschule Thune und der Schützenhalle weist ein größeres Habitatpotenzial auf. Doch auch dieser Bereich ist stark störbeeinflusst.

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. Aufgrund des vorhandenen Grünbereichs zwischen der Grundschule Thune und der Schützenhalle kommt dem Gebiet eine untergeordnete Rolle für die biologische Vielfalt zu. Allerdings stellt die Bahnlinie aufgrund der Trennwirkung für viele Arten ein Hindernis im Biotopverbund dar.

Durch die Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ergeben sich keine direkten Änderungen der Lebensbedingungen für die vorkommenden Tierarten. Geringfügige Auswirkungen zukünftig ausnahmsweise zulässiger Vergnügungsstätten sind voraussichtlich ohne Bedeutung für die Habitatqualität. Es lassen sich allenfalls geringfügige lärmbedingte Beeinträchtigungen konstruieren. Laut des Fachbeitrags sind für den Schutzgutbestandteil Arten- und Lebensgemeinschaften keine negativen und nur sehr bedingt positive Umweltwirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ersichtlich.

Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

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. Da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine direkten Baumaßnahmen und Flächeninanspruchnahmen verbunden sind, kommt es zu keinerlei Umwelteinwirkungen für das Schutzgut Boden und Fläche.

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.

Schutzgut Klima / Luftqualität

Auf das städtische Innenklima sowie die Luftqualität haben die Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten keine Auswirkungen. Somit sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftserleben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in einem Siedlungsbereich ohne bedeutende Grünstrukturen für die Naherholung und ist von größeren Verkehrswegen umgeben. Da hier zudem kein historischer Stadtkern oder eine ähnlich reizvolle Siedlungsstruktur vorliegt, wird dem Bereich keine Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftserleben zugesprochen. Allerdings kommt dem Grünbereich zwischen der Grundschule Thune und der Schützenhalle eine gewisse Bedeutung als Siedlungseingrünung im Übergang zum Offenland zu.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Umweltauswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftserleben haben werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind zurzeit keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter wie Bau- und Baudenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften bekannt oder betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher auszuschließen.

Zusammenfassung des Fachbeitrages

Der Fachbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. SN 335 „Ortskern Sennelager“ für keines der untersuchten Schutzgüter zu erheblich negativen Umweltauswirkungen kommt. Vielmehr kommt die Prüfung zu dem Schluss, dass teilweise positive Wirkungen zu erwarten sind.

4.10.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Unter den Punkt 2.4.1 (Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt) und 2.4.2 (Tiere und biologische Vielfalt) des Fachbeitrages zur Prüfung der Umweltbelange werden im Sinne einer artenschutzrechtlichen Prüfung die Schutzgüter „Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt“ sowie „Tiere und biologische Vielfalt“ untersucht.

Laut des Fachbeitrages ist der Geltungsbereich vollständig anthropogen geprägt. Grünbereiche finden sich in Form von intensiven Hausgärten mit einer Dominanz an Zierrasenflächen. Insgesamt ist das Gebiet stark versiegelt. Lediglich der kleine Grünbereich mit geschlossenem Gehölzbestand im Bereich der Grundschule Thune und der Schützenhalle stellt einen nennenswerten Grünbestand dar.

Es finden sich keine besonderen oder schutzwürdigen Bereiche. Im Hinblick auf Pflanzen oder Biotope ist das Gebiet ohne nennenswerte Bedeutung. Nur dem Grünbereich an der Grundschule und der Schützenhalle kann eine untergeordnete Rolle des Biotopverbundes zugesprochen werden.

Allerdings haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes keinen Einfluss auf die Grünstrukturen, so dass gemäß der Aussage des Fachbeitrages weder negative noch positive Auswirkungen ersichtlich sind.

Laut Untersuchung ist der Geltungsbereich für störungsempfindliche Tierarten aufgrund der deutlich siedlungsgeprägten Situation und der verkehrsbeeinflussten Lage zwischen der Bahnlinie und der Bielefelder Straße uninteressant.

Auch der einzige Bereich mit größerem Habitatpotential ist stark störbeeinflusst.

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 Sommerquartiere und Wochenstuben an Gebäuden vorstellbar.

Für die meisten planungsrelevanten Vogelarten sind Brutvorkommen auszuschließen. Lediglich für den Kuckuck und 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 lediglich aufgrund des Grünbereiches zwischen der Grundschule Thune und der Schützenhalle nennenswerte Bedeutung zukommt. Jedoch stellt auch hier die Bahnlinie für viele Arten ein Hindernis im Biotopverbund dar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 335 „Ortskern Sennelager“ werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

4.10.3 Kompensationsmaßnahmen

In dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. SN 335 werden lediglich Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2b BauGB getroffen. Somit kann an dieser Stelle von einem Sonderfall ausgegangen werden, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet werden. Vielmehr handelt es sich um eine Feinsteuerung hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Entsprechend sind Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB nicht zu erwarten. Kompensationspflichtige Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

5. Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 335 „Ortskern Sennelager“ soll die bestehende städtebauliche Struktur im Plangebiet erhalten und geschützt werden. Dieses schließt mit ein, dass die Beeinträchtigung bzw. die Verdrängung vorhandener Nutzungen durch die Ansiedlung städtebaulich negativ zu beurteilenden Vergnügungsstätten verhindert werden soll.

Zu den Vergnügungsstätten, die ausgeschlossen werden sollen, zählen solche, die den Spieltrieb und den Sexualtrieb ansprechen.

Gleichzeitig sollen Vergnügungsstätten, die den Geselligkeitstrieb ansprechen, weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden können, um so zu einer Belebung des Kernbereiches von Sennelager beizutragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 9 Abs. 2b BauGB, der dem Ausschluss bzw. der Feinsteuerung von Vergnügungsstätten dient. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) in einem Bebauungsplan [...] festgesetzt werden, dass Ver-

gnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.

Im Bebauungsplangebiet finden sich Leerstände und Brachflächen (nach Abriss von Bestandsgebäuden). Gleichzeitig ist auch in Sennelager zurzeit eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen. Nachgefragt werden im Neubausegment vor allem Wohnnutzungen. Es besteht allerdings aufgrund der Vorprägung durch vorhandene Spielbetriebe, der Einordnung des Gebietes als Mischgebiet und die Nähe zu der britischen Kaserne die Gefahr, dass sich bei einem Leerstand von Gewerbe- und Einzelhandelsflächen an der Bielefelder Straße als Haupterschließungsstraße mit mehreren Nahverkehrshaltestellen weitere Vergnügungsstätten mit unterschiedlicher Ausprägung ansiedeln könnten.

Dieses würde bei dem vorhandenen Nebeneinander von kinderbetreuenden, schulischen, sportlichen und kirchlichen Einrichtungen sowie Gewerbe, Handel, Gastronomie und Wohnen zu einem erheblichen Störpotential führen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn (Okt. 2015) dargestellten Nahversorgungszentrums. Die Nahversorgungszentren gewährleisten nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Gleichzeitig stellt ein Nahversorgungszentrum häufig einen Ortsmittelpunkt dar, der auch auf der gesellschaftlichen und kommunikativen Ebene gestärkt werden soll.

Aus diesem Grund sollen in dem hier in Rede stehenden Bereich Vergnügungsstätten, die den Geselligkeitstrieb ansprechen, ausnahmsweise zulässig sein. Ziel ist die Stärkung und Belebung des Ortes. Gleichzeitig müssen sich die entsprechenden Vergnügungsstätten in die Ortsstruktur einfügen und dürfen die vorhandenen Nutzungen nicht stören. Durch die Festsetzung wird auch die vorhandene Schützenhalle hinsichtlich ihrer Nutzung weiterhin planungsrechtlich zulässig sein sofern sie sich in die Umgebung einfügt.

Zu den angedachten Nutzungen können ggf. Tanzlokale und Tanzcafés, Musik-Clubs, Nachlokale mit kulturellem Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt und im Einzelfall auch Varietés sowie Discotheken, Festhallen und Hochzeitssäle zählen.

Nicht unter den Begriff Vergnügungsstätte im städtebaulichen Sinn fallen Einrichtungen und Anlagen für kulturelle oder sportliche Zwecke, Theater jeglicher Art, Kleinkunstabühnen oder Programmkinos sowie Sport- und Fitnesscenter.

Weiter sind auch reine Sexshops (Einzelhandel) oder Bordelle (Gewerbe) nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen. Hier erfolgt eine Prüfung hinsichtlich des Einfügens in die vorhandenen Strukturen allein auf Grundlage des § 34 BauGB.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zeitgleich mit dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan soll der Bebauungsplan Nr. SN 17 „Sennelager-Mitte“ aufgehoben werden.

Dieser weist zurzeit noch in dem von dem Bebauungsplan Nr. SN 335 überlagerten Bereich ein Mischgebiet und ein Kerngebiet aus.

Die faktischen Nutzungen entsprechen jedoch weder denen eines Kerngebietes, welches vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung dienen soll, noch denen eines Mischgebietes, welches dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen soll.

Vielmehr zeigte eine Ortsbegehung im November 2018 und eine weitere Begehung im September 2020, dass das festgesetzte Kerngebiet eher einem Mischgebiet entspricht und das festgesetzte Mischgebiet ausschließlich durch Wohnnutzung in Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern geprägt ist.

Durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. SN 17 werden die Festsetzungen außer Kraft gesetzt und das Gebiet ist zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das bedeutet, dass sich das jeweilige Bauvorhaben an der umgebenden Bebauung orientieren und insgesamt den in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen entsprechen muss.

Das heißt aber auch, dass die städtebaulich nicht gewünschten Nutzungen wie Vergnügungsstätten mit unterschiedlicher Ansprache ggf. zulässig sein könnten. Um dieses zu verhindern, soll der hier in Rede stehende Bebauungsplan Nr. SN 335 die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten - wie nachfolgend dargelegt - regeln.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden üblicherweise rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung sowie für die zum Vollzug des Baugesetzbuches notwendigen Maßnahmen geschaffen.

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

Wie bereits erläutert wurde, dient die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 335 ausschließlich der Erhaltung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums Sennelager auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Entwicklung der Gemeinde.

In diesem Zusammenhang erfolgt bei dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan die Aufstellung nach § 9 Abs. 2b BauGB. Dabei richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben – mit Ausnahme der hier getroffenen Festsetzungen – weiterhin nach § 34 BauGB.

Gemäß § 9 Abs. 2b BauGB sind Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig, sofern sie den Sexualtrieb und / oder den Spieltrieb ansprechen.

Die Festsetzung wird nicht weiter differenziert, da davon auszugehen ist, dass sich im Hinblick auf den jeweiligen Störfaktor und -grad alle Unterarten dieser Vergnügungsstätten städtebaulich negativ auf das Bebauungsplangebiet auswirken werden.

Grundsätzlich wird jedoch zur besseren Ein- und Zuordnung der Hinweis gegeben, welche Nutzungen den nicht zulässigen Vergnügungsstätten zuzuordnen sind. Die Liste ist lediglich als Hinweis und nicht als abschließend zu verstehen, um auch einer zukünftigen Entwicklung mit neuen Geschäftsbereichen und weiteren Differenzierungen Rechnung zu tragen.

Zu den Vergnügungsstätten, die den Sexualtrieb ansprechen (Erotikbereich) zählen u. a. Stripteaselokale, Videoshows mit erotischem Inhalt bzw. Programm (Peepshows), Sexkinos, Swinger-Clubs, Saunaclubs mit erotischem Schwerpunkt und Nachtlokale mit erotischem Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt.

Zu den Vergnügungsstätten, die den Spieltrieb ansprechen zählen u. a. Spiel- und Automatenhallen, Casinos, Wettbüros und im Einzelfall ggf. Internetcafés.

Der Ausschluss der Vergnügungsstätten, die den Sexual- bzw. den Spieltrieb ansprechen, ist mit dem hohen Störpotential im Hinblick auf die bestehenden Nutzungen (Wohnen im Planbereich und in der unmittelbaren Umgebung, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, kirchliche Einrichtungen, Schule, Kinderbetreuung) zu begründen.

Ausgehend von sehr langen Öffnungszeiten, einem hohen Besucher- und Verkehrsaufkommen und bei „Rotlichtangeboten“ auch zu befürchtenden milieubedingten Unruhen, Vandalismus, Drogen- und Alkoholproblemen, ist eine Regelung zu den oben genannten Vergnügungsstätten im Bereich von Sennelager zwingend notwendig, da durch die bestehende Vorprägung (z. B. Spielhalle) und der Einordnung als Mischgebiet eine Genehmigung weiterer Anlagen nach § 34 BauGB nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Gleichzeitig ist durch die Nähe zur der vorhandenen Kaserne zu befürchten, dass für die oben genannten Vergnügungsstätten ein Bedarf besteht.

Zudem kann, sollten entsprechende Vergnügungsstätten genehmigungsfähig sein, ein Verdrängungswettbewerb zu Ungunsten bestehender Nutzungen nicht ausgeschlossen werden, da z. B. Spielhallen oder Wettbüros aufgrund der i. d. R. deutlich höheren Gewinnerträge Miet- und Grundstückspreise in die Höhe treiben könnten. Weiter gelten Spielhallen als ein Indikator für den schon beschriebenen Trading-Down-Effekt. Hierunter ist, durch einen Verdrängungswettbewerb ausgelöst, ein Rückgang von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zu verstehen, der zu einem Qualitätsverlust des Gesamtgebietes führen kann.

Dahingegen sollen Vergnügungsstätten, die den Geselligkeitstrieb ansprechen, ausnahmsweise zugelassen werden können.

Auch hier wird zur besseren Einordnung der Hinweis gegeben, welche Vergnügungsstätten diesen zuzuordnen sind. Die Liste ist auch in diesem Fall nur als Hinweis und nicht als abschließend anzusehen. Zu den Vergnügungsstätten, die den Geselligkeitstrieb ansprechen zählen z. B. Diskotheken, Tanzlokale / -cafés, Musik-Clubs, Festhallen und Hochzeitssäle, Nachtlokale mit kulturellem Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt und im Einzelfall ggf. Varietés, Bowlingcenter oder Billardclubs.

Diese Vergnügungsstätten sollen weiterhin zugelassen werden können, sofern von ihnen keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind und sie sich u. a. vom Umfang und von den Emissionen her in die Umgebung einfügen. Sie können ggf. zu einer Belebung des Ortes beitragen und sich positiv auf den Kernbereich von Sennelager auswirken.

Die Zulässigkeit unterliegt der Einzelfallprüfung.

7. Hinweise / Sonstiges

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. SN 335 „Ortskern Sennelager“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Eine Begründung ist beigefügt.

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 19,2 ha.

9. Kosten der Planung

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

10. Gesamtabwägung

Das Hauptziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Feinsteuerung bzw. der Ausschluss bestimmter Vergnügungsstätten, um den Kernbereich von Sennelager vor einer Beeinträchtigung durch städtebaulich negativ besetzte Vergnügungsstätten und somit vor einem zu befürchtenden Trading-Down-Effekt zu schützen.

Die Planung setzt die Vorgaben der einzelnen für die Stadt Paderborn erarbeiteten und beschlossenen Konzepte (Vergnügungsstättenkonzept, Vergnügungsstättenkonzept „Diskotheken, Nachtbars und –clubs mit kulturellem Schwerpunkt“, Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Sanierungsgebiet für Teile der Ortslage Sennelager) um.

Zudem werden im Vergnügungsstättenkonzept Alternativstandorte im Gesamtstadtgebiet für hier ausgeschlossene Vergnügungsstätten aufgezeigt, in denen eine Ansiedlung nach Einzelfallprüfung ggf. möglich ist.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sprechen keine Umweltbelange oder Belange des Artenschutzes gegen eine Steuerung der Vergnügungsstätten.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 335 „Ortskern Sennelager“ aus Sicht der Verwaltung städtebaulich sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig.

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.

Ein Monitoring im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SN 335 „Ortskern Sennelager“ ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig, da in dem Bebauungsplan lediglich Aussagen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen werden.

Aufgestellt:

Paderborn, 29.03.2021
Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Doris Kohrs

Thomas Jürgenschellert