

Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Rathausplatz“

Erstellt vom
Stadtplanungsamt Paderborn

Verfahrensschritt:
Aufhebungsbeschluss

Stand:
September 2007



I. Begründung

1. Planungsanlass

Durch die Fusion der Volksbank Paderborn und der Volksbank Höxter-Beverungen ist die dringende Notwendigkeit entstanden, den Sitz in Paderborn zum neuen Standort für die gemeinsame Hauptstelle auszubauen. Zur Hebung entsprechender Synergieeffekte ist die Erweiterung der Altsubstanz, die sich zwischen Kötterhagen und Scharnegasse unmittelbar östlich des historischen Rathauses befindet, durch Bau der notwendigen Bankbüroflächen sowie entsprechender Mietflächen im Erdgeschoss zur Attraktivitätssteigerung des Areals geplant. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die o. g. Freiflächen zwischen Kötterhagen und Grube sind inzwischen vollständig im Eigentum der Volksbank und damit für einen Erweiterungsbau prädestiniert.

Die Spielstätte der Westfälischen Kammerspiele befindet sich seit 1965 im Gebäude der Volksbank neben dem historischen Rathaus. Die Theaterräume genügen nicht mehr den neuesten technischen und behördlichen Anforderungen und können deshalb nur noch befristet genutzt werden. Eine Modernisierung ist auf Grund der beengten Verhältnisse weder möglich noch sinnvoll, zumal ein Theater in der heutigen Zeit deutlich höhere Repräsentationsansprüche erfüllen muss. Deshalb besteht ein großes Interesse seitens der Leitung der Kammerspiele und der Stadt Paderborn, möglichst schnell eine angemessene Lösung zu entwickeln.

Beide haben ebenso wie die Volksbank Paderborn-Höxter ein nachhaltiges Interesse daran, die langjährige Partnerschaft fortzusetzen. Es ist deshalb vorgesehen, dass das von der Volksbank geplante Bauvorhaben ähnlich der bisherigen Lösung die Spielstätte der Kammerspiele enthält.

Das geplante Bauvorhaben soll durch den Bebauungsplan Nr. 275 „Kötterhagen“ planungsrechtlich abgesichert werden. Der Rat der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung am 16.08.2007 das Aufstellungsverfahren beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" liegt im Stadtkern von Paderborn östlich des historischen Rathauses. Er umfasst das gesamte Quartier zwischen Scharnegasse, Schildern, Markt, Grube, Kamp und Kötterhagen. Ebenfalls einbezogen werden Teilflächen des früheren Gaukirchklusters (Eckbereich Grube / Krumme Grube) und der Straßenraum An der Burg einschließlich seiner südlichen Randbebauung. Damit überdeckt der Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" zum Teil den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A "Rathausplatz". Mit dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 275 „Kötterhagen“ soll dieser Teil des Bebauungsplanes Nr. 25 A aufgehoben werden.

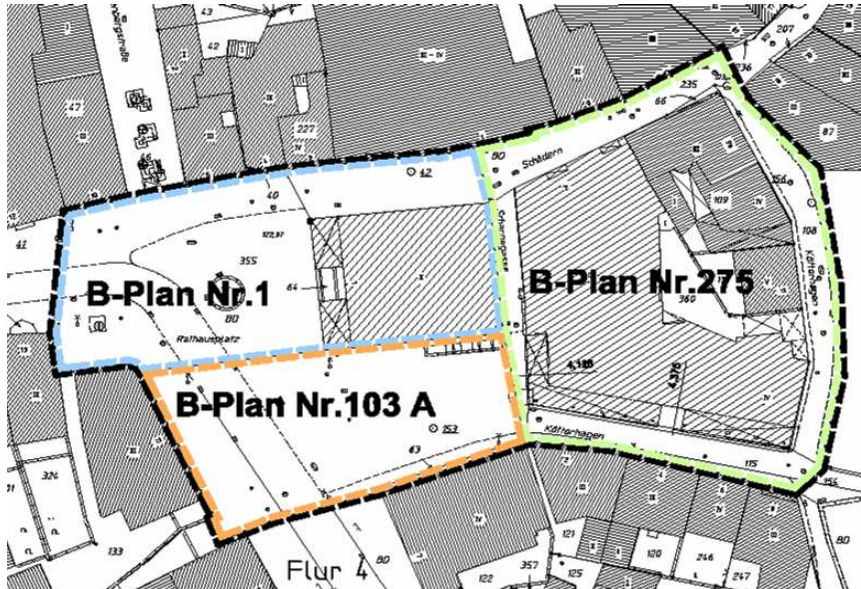
Ein weiterer Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 A ist durch den Bebauungsplan Nr. 103 überdeckt, so dass zukünftig nur noch die Verkehrsflächen vor dem historischen Rathaus und das Rathaus selber durch den Bebauungsplan Nr. 25 A planungsrechtlich geregelt würden.

Um eine eindeutige Rechtslage zu schaffen, wird die verbleibende Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 25 A "Rathausplatz" parallel zum Bauleitplanverfahren im Bereich Kötterhagen in einem eigenständigen Verfahren aufgehoben.

2. Geltungsbereich

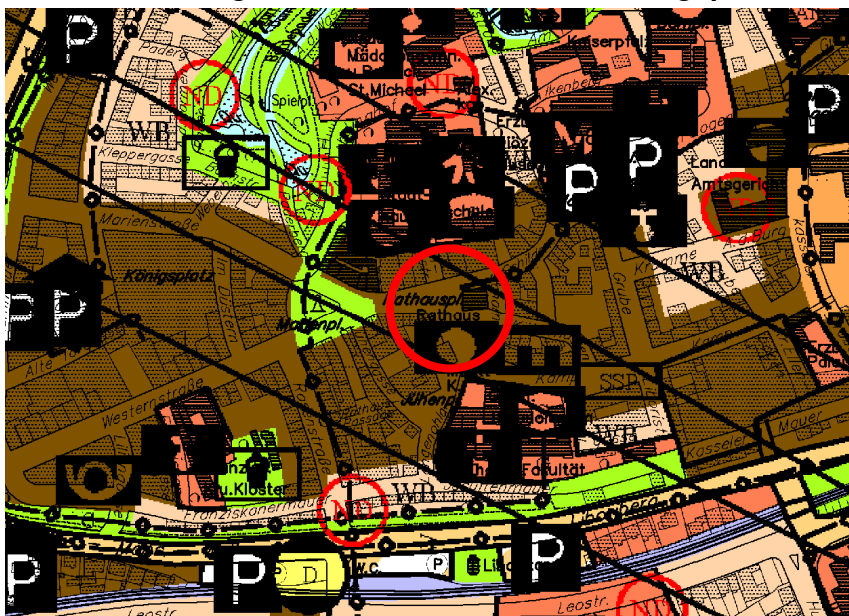
Der Bebauungsplan Nr. 25 A umfasst die Flächen Rathausplatz und die zwischen den Straßen Kötterhagen und Schildern. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

Der Aufhebungsbereich bezieht sich auf den Rathausvorplatz, die Grundflächen des historischen Rathauses sowie einem Teilbereich der Straße Schildern.



3. Planerische Ausgangslage

3.1 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan



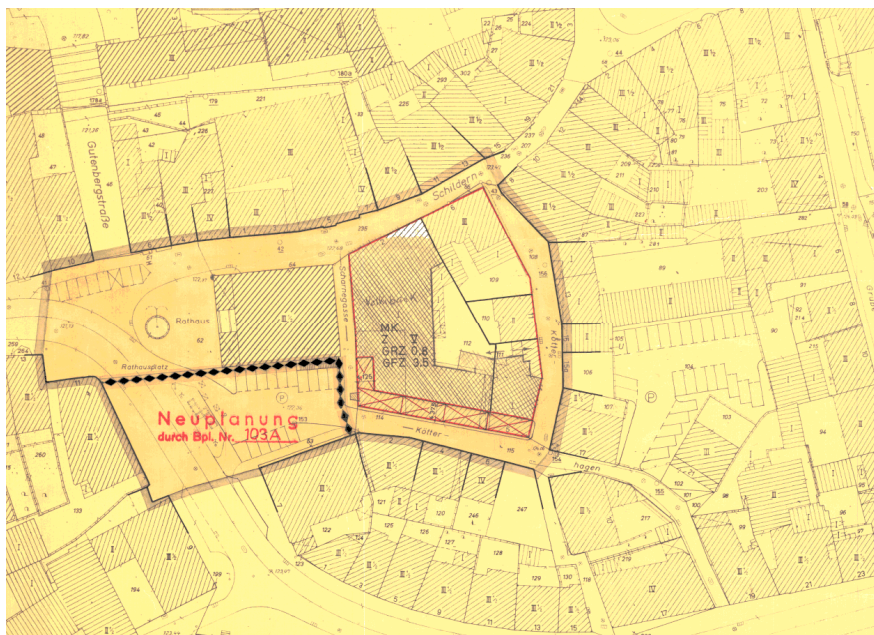
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die im Geltungsbereich der Aufhebung liegenden Flächen als Kerngebiet dargestellt. Zukünftig sind die Teilflächen des jetzigen Bebauungsplanes Nr. 25 A nach dem Bebauungsplan Nr. 1 in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahr 1963 sieht zwar für den Aufhebungsbereich Mischgebiet vor und geht damit nicht konform mit der Darstellung des Flächennutzungsplans, allerdings ist der Flächennutzungsplan nach dem Bebauungsplan Nr. 1 erstellt worden

und zeigt damit die städtebauliche Entwicklung auf. Ein neuer Bebauungsplan hätte sich daher zukünftig nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu richten. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches und der vorhandenen Nutzungen wird eine Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesehen (s. a. Punkt 5)

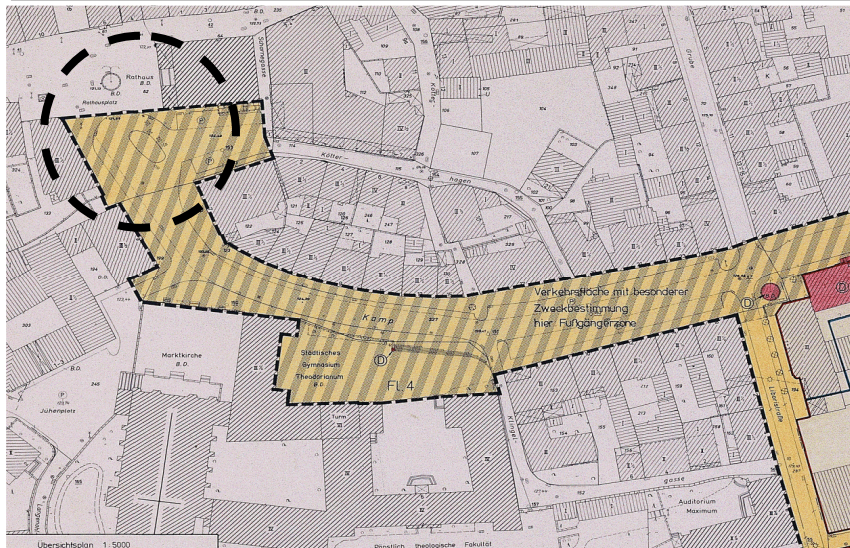
3.2 Vorhandenes Baurecht

Der Bebauungsplan Nr. 25 A ist seit 1966 rechtsverbindlich und setzt ein Kerngebiet für den Bereich östlich der Scharnegasse fest. Planerische Aussagen zu dem Bereich des historischen Rathauses sind nicht getroffen worden.



Bebauungsplan Nr. 25 A

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ging es auch zum damaligen Zeitpunkt bereits um die planungsrechtliche Absicherung der Volksbank einschließlich der Kammerspiele. Dieser Bereich östlich der Scharnegasse wird nun parallel zu diesem Aufhebungsverfahren durch den neuen Bebauungsplan Nr. 275 „Kötterhagen“ überplant und abschließend außer Kraft gesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 103 A I. Änderung

Für den Bereich, der durch den Bebauungsplan Nr. 103 A I. Änderung verdrängt worden ist, wird das Planungsrecht nicht verändert. Auch weiterhin gelten dort die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 A I. Änderung.

4. Städtebauliche Bestandsanalyse

Der Rathausplatz ist einer der zentralen Orte Paderborns und Scharnier zwischen dem zentralen Einkaufsbereich vom Westerntor über die Westernstraße und den Hauptachsen Kamp und Schildern, die die Funktionsschwerpunkte Markt/Dom und Libori-Galerie erschließen und miteinander verbinden.

Das Rathaus und der Vorplatz sind von historischer Bedeutung. Das Rathaus wird bereits im Jahr 1276 erwähnt, nachweislich gibt es zu diesem Zeitpunkt bereits Verkaufsstände wie Pelzer, Schuster, Wandmacher, Lohgerber und Brothalle auf dem Vorplatz. In einem Stadtgrundriss von 1857 stellt sich der Platz bereits ähnlich wie heute dar und dient dem bischöflichen Regiment auch als Parade- und Exerzierplatz.



Rathaus



Rathausplatz

Die heutige Platzgestaltung stellt sich reduziert dar; ein Brunnen (ehem. Kump) befindet sich vor dem Eingang des historischen Rathauses. Ansonsten ist der Platz unmöbliert und unbegrünt. In den letzten Jahren hat sich an zwei Stellen eine Außengastronomie etabliert.

5. Planungsziel / zukünftiges Baurecht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 A aus dem Jahr 1966 ist der Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Paderborn überplant worden. Bebauungspläne sind auch ohne ausdrücklichen Aufhebungsbeschluss nicht anwendbar, wenn durch einen neuen Bebauungsplan neues, entgegenstehendes Recht von der Gemeinde erlassen wird. Das bisherige Recht - der ursprüngliche Bebauungsplan - wird nach dem Grundsatz „das spätere Gesetz verdrängt das frühere Gesetz“ nur überlagert. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 A ist nicht der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 1 für den Geltungsbereich außer Kraft gesetzt worden, sondern nur überlagert worden. Im Umkehrschluss heißt dies, dass bei der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 A in Zukunft wieder der Bebauungsplan Nr. 1 anzuwenden ist.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Paderborn ist ein einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan. Zur Qualifizierung eines Bebauungsplanes sind mindestens Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festzulegen. Fehlt es an einem dieser vier Festsetzungselemente richtet sich die Zulässigkeit nach dem einfachen Bebauungsplan und bei den fehlenden maßgeblichen Kriterien nach dem § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 1 legt für diesen Bereich ein Mischgebiet fest mit folgenden Vorschriften:

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 4. Wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen, kann im Einzelfall für die Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschossflächenzahl von 2,0 nicht überschritten werden.

Es ist eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
1 - 2	0,8	1,1
3	0,6	1,5
4	0,6	1,8

Die Festsetzungen sind nicht in allen Punkten kompatibel mit der jetzigen Bebauung. Allerdings war bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 die Situation (Gebäude, Straßenverkehrsfläche) ähnlich wie heute. Der Bebauungsplan Nr. 1 hatte damals auch nicht das Ziel jeden einzelnen Aspekt zu regeln, sondern ist eher als übergeordnete Planung zu verstehen. Da auch im Bebauungsplan Nr. 25 A keine eindeutigen Festsetzungen im Bereich des historischen Rathauses getroffen wurden, muss davon ausgegangen werden, dass zum damaligen Zeitpunkt kein Regelungsbedarf gesehen wurde.

Auch heute ist der Regelungsbedarf durch einen Bebauungsplan für den Bereich der Aufhebung eher gering. An der städtebaulichen und der räumlichen Situation wird es keine Änderungen geben. Das historische Rathaus ist gerade renoviert worden und stellt mehr denn je für die Stadt einen repräsentativen Ort dar, der u. a. für die Sitzungen der politischen Gremien, als Begegnungsstätte und für Trauungen genutzt wird. Auch in der Außenwirkung des Gebäudes in Verbindung mit dem öffentlichen Raum ist keine maßgebliche Änderung absehbar, da dieser Standort als einer der wichtigsten Identifikationsmerkmale für Paderborn zu sehen ist.

Das städtebauliche Ziel der Erhaltung des historischen Rathauses ist über einen Bebauungsplan nicht möglich. Allein durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nimmt das Gebäude nicht am planungsrechtlichen Schutz des Bauleitplanes teil. Erst die „Unterschutzstellung“ durch den landesrechtlichen Denkmalschutz bietet die notwendige Sicherheit. Das historische Rathaus ist schon seit langer Zeit in der Liste der Denkmäler aufgenommen und nimmt damit an den Ausstrahlungswirkungen des Denkmalschutzes teil.

Die Absicherung des vorhandenen Denkmals „Historisches Rathaus“ außerhalb des Bebauungsplanes und der daraus resultierende Ausschluss von erheblichen Veränderungen der städtebaulichen Situation für den Aufhebungsbereich lässt ein außer Kraft setzen des Bebauungsplanes Nr. 25 A in Teilbereichen zu.

6. Kosten

Der Stadt Paderborn entstehen keine Kosten aufgrund der Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 A

Paderborn, 2.05.2008

i. A. gesehen:

Deppe

Schultze

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Gründe für die Aufhebung des Bebauungsplanes

Da das östlich des historischen Rathauses vorhandene Gebäude der Volksbank Paderborn-Höxter den veränderten Anforderungen nicht mehr genügt und sich auch die im Gebäude mit untergebrachten Westfälischen Kammerspiele als technisch veraltet und wenig repräsentativ darstellen, ist geplant, die bestehende Bausubstanz zu erweitern und für die Kammerspiele neue Räumlichkeiten, die die heutigen Ansprüche an ein modernes Theater erfüllen, zu schaffen.

Das geplante Bauvorhaben und damit verbundene Änderungen der Infrastruktur sollen durch den Bebauungsplan Nr. 275 „Kötterhagen“ planungsrechtlich abgesichert werden, wobei der räumliche Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 A „Rathausplatz“, der durch die Straßen Schildern im Norden und Kötterhagen im Osten und Süden begrenzt wird, überlagert. Ein weiterer Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 A wurde bereits in den Bebauungsplan Nr. 103 mit einbezogen. Dessen planungsrechtliche Festsetzungen haben weiterhin Bestand. Der Teil des Plangebietes, der nicht durch die beiden Bebauungspläne Nr. 103 und Nr. 275 überlagert wird, soll aufgehoben werden.

Schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 A im Jahr 1963 ging es um die planungsrechtliche Absicherung der Volksbank Paderborn einschließlich der Kammerspiele. Dieser Bereich östlich der Scharnegasse wird parallel zum Aufhebungsverfahren durch den neuen Bebauungsplan Nr. 275 „Kötterhagen“ überplant und abschließend außer Kraft gesetzt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan relevanten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung

Von den Planungsträgern wird als Vorsorgegrundsatz ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß erwartet (§ 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch -BauGB- und § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz -LBodSchG-). Bei der baulichen Veränderung eines Gebietes, das bereits durch verdichtete Siedlungsstrukturen (Blockbebauung) vorgeprägt ist, wird dieser Grundsatz von der Stadtplanung berücksichtigt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Eingriffsregelung nach §§ 18 – 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach §§ 4 – 6 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG) zu beachten. Sie besagt, dass unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen sind. Mit Durchführung der Umweltprüfung werden durch das Aufhebungsverfahren verursachte Eingriffe bewertet sowie bei Erfordernis entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Nach § 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen. Ebenso verlangt § 1 Abs. 6 BauGB unter Punkt 5 von der Bauleitplanung eine Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Durch Ausgrabungen und wissenschaftliche Bestandsaufnahmen wurde die historische Bausub-

stanz erfasst. Alle Baumaßnahmen, insbesondere an historischen Gebäuden, werden auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse eng mit den für den Denkmalschutz zuständigen Behörden abgestimmt.

2. Umweltprüfung

2.1 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Rathausplatz“ erfasst einen Teil der historischen Kernstadt Paderborns mit dem von 1613 bis 1620 im Stil der Weserrenaissance erbauten Rathaus als markantestem Gebäude. Wie archäologische Ausgrabungen belegen, wird das Gebiet nördlich und östlich des Rathauses bereits seit dem frühen Mittelalter besiedelt (erste Erwähnung des Rathauses im Jahr 1276).

Im Verlauf der Jahrhunderte wurde das Stadtbild, insbesondere nach einschneidenden Auswirkungen, wie z. B. durch Brand oder kriegsbedingte Zerstörungen (Zweiter Weltkrieg), immer wieder umgestaltet. D. h. die natürlichen Grundlagen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 A sowie in seinem näheren und weiteren Umfeld sind als anthropogen stark überformt und nachhaltig verändert anzusehen. Daher erübrigt sich eine Bestandsaufnahme der belebten (z. B. Fauna und Vegetation) und unbelebten Bestandteile (z. B. Boden und Wasser) von Natur und Landschaft, die im Zuge der Stadtentwicklung entweder beseitigt wurden und allenfalls noch rudimentär vorhanden oder einer kontinuierlichen Einflussnahme durch den Menschen ausgesetzt sind und deren aktueller Zustand sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 A nicht verändert.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wie bereits erwähnt wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Rathausplatz“ selbst der Zustand der im Plangebiet anzutreffenden örtlichen Gegebenheiten nicht verändert, so dass irgendwie geartete Auswirkungen auf die Umweltsituation der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaft von vornherein ausgeschlossen werden können. Erst mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 „Kötterhagen“ und der teilweisen Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 25 A werden neue planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen, für die unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage gegebenenfalls eine eigenständige Umweltprüfung durchzuführen ist.

2.2.1 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch Ausgrabungen und wissenschaftliche Bestandsaufnahmen wurde insbesondere im Umfeld des Rathauses die historische Bausubstanz erfasst. Der Neubau bzw. bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden können in diesem Bereich nur unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes erfolgen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist daher durch die Aufhebung des Bebauungsplanes, ebenso wie bei den anderen Schutzgütern (s. o.), nicht zu erwarten.

2.2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Da durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 A die Umweltsituation der einzelnen Schutzgüter nicht verändert wird, bleiben Wechselwirkungen, die sich gegebenenfalls zwischen bestimmten Schutzgütern eingestellt haben (z. B. zwischen den Schutzgütern Mensch und Luft/Klima), auch weiterhin bestehen.

2.3 Prognose / Variantenvergleich

2.3.1 Entwicklung bei Aufhebung des Bebauungsplanes

Mit der Aufhebung der nicht überplanten Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 25 A erfolgt keine Veränderung der im Aufhebungsbereich vorhandenen Bestandssituation. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275 „Kötterhagen“, der das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 A östlich des historischen Rathauses mit einbezieht, werden die dringend notwendige Erweiterung der Volksbank Paderborn-Höxter sowie der Neubau der veralteten Westfälischen Kammerspiele planungsrechtlich gesichert.

2.3.2 Entwicklung bei Erhalt der Rechtskraft des Bebauungsplanes (Nullvariante)

Bleibe die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 25 A erhalten, würde sich zwar die aktuelle Bestandssituation ebenfalls nicht verändern. Eine umsichtige Stadtplanung sollte allerdings auf die veränderten Anforderungen an eine moderne Großstadt wie Paderborn reagieren und sich die Perspektiven einer sinnvollen Stadtentwicklung nicht durch das Festhalten an überkommenen planungsrechtlichen Festsetzungen verbauen.

2.4 Ergebnis der Umweltprüfung

Die Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Rathausplatz“ führt zu keiner Veränderung der derzeitigen Umweltsituation. Nachhaltige Auswirkungen auf die zu prüfenden Schutzgüter, insbesondere negativer Art, können ausgeschlossen werden.

Die vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen durchgeführte Umweltprüfung kommt daher zu dem Ergebnis, dass gegen eine Aufhebung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen und von der Aufhebung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen, die entsprechende Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich erfordern.

3. Monitoring

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 A bedingte nachteilige Auswirkungen auf die Umweltsituation der Schutzgüter können ausgeschlossen werden. Daher erübrigt sich eine Überprüfung oder Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4 c BauGB.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund eines umfangreichen Bauvorhabens östlich des historischen Rathauses ist beabsichtigt, eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Rathausplatz“ aufzuheben. Parallel dazu wird der Bebauungsplan Nr. 275 „Kötterhagen“ aufgestellt, der den Bebauungsplan Nr. 25 A teilweise überplant und die Erweiterung der Volksbank Paderborn-Höxter sowie die Schaffung neuer, repräsentativer Räumlichkeiten für die Westfälischen Kammerspiele planungsrechtlich absichern soll.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes verbundene Auswirkungen auf die Umweltsituation, insbesondere negativer Art, sind nicht zu erwarten.

5. Benutzte Informationsquelle

Schriftliche Begründung des Stadtplanungsamtes zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Rathausplatz“.

i. A.

Moritz