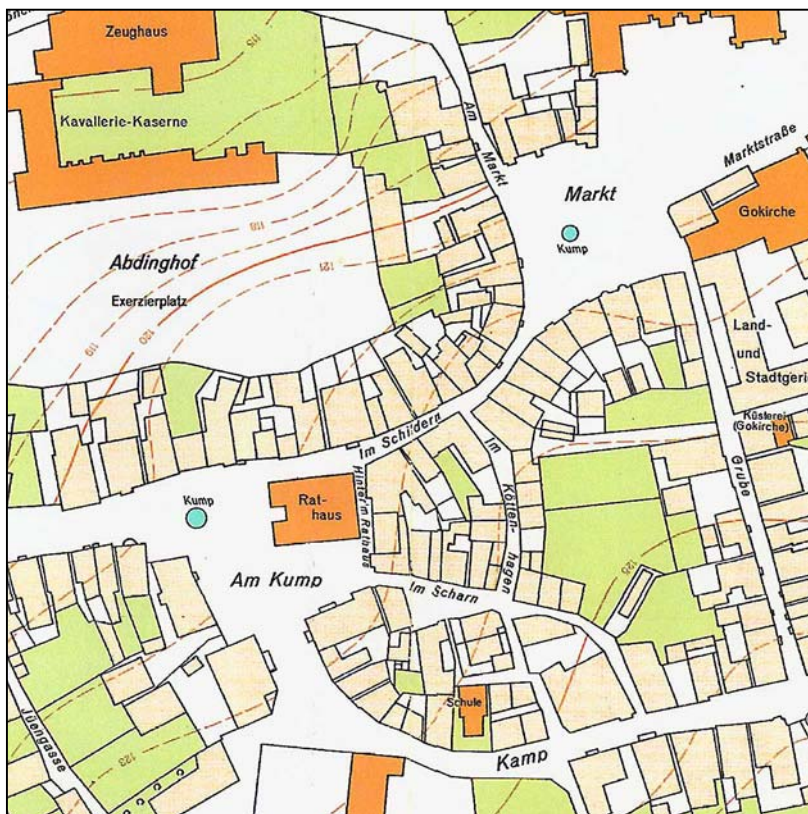


Begründung
zur
I. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 275

„Kötterhagen“

Erstellt vom
Büro für Stadtplanung Dr. Schwerdt
in Abstimmung mit dem
Stadtplanungsamt Paderborn

Verfahrensabschnitt:
Satzungsbeschluss



Historische Flurkarte von 1830

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsform der Planung / Verfahrensstand	5
2. Planungsanlass	5
3. Räumlicher Geltungsbereich.....	6
4. Übergeordnete Vorgaben	6
4.1 Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan.....	6
4.2 Landschaftsplan	7
4.3 Flächennutzungsplan	7
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse	7
5.1 Bestehende Nutzungen	7
5.2 Planungsrechtliche Situation	7
5.3 Bisherige Erschließungssituation	8
6. Planung	8
6.1 Städtebauliche Konzeption und Entwurfsalternativen	8
6.2 Denkmalpflegerische Zielsetzungen	9
6.3 Erschließung	10
6.4 Versorgung	10
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
7.1 Art der baulichen Nutzung	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung	11
7.2.1 Grundflächenzahl	11
7.2.2 Geschossflächenzahl	11
7.2.3 Höhe baulicher Anlagen	12
7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	12
7.4 Gebäudeabstände	13
7.5 Verkehrsflächen	14
7.6 Denkmalpflege	14

7.7	Ver- und Entsorgung	15
7.8	Altlasten.....	16
7.9	Immissionsschutz	16
8.	Flächenbilanzierung.....	17
9.	Kosten	17
10.	Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen	17
11.	Umweltbelange	18
11.1	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	18
11.2	Bestandsbewertung und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	18
11.2.1	Schutzgebiete und schutzwürdige Biotop e	18
11.2.2	Schutzgut Mensch	18
11.2.3	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	18
11.2.4	Schutzgut Boden	18
11.2.5	Schutzgut Wasser	18
11.2.6	Schutzgut Klima/Luft	18
11.2.7	Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild	19
11.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
11.2.9	Wechselwirkung der Schutzgüter	19
11.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	19
11.4	Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	20
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	20
11.6	Monitoring.....	20
11.7	Hinweise/Sonstiges	20
Anlage zur Begründung.....		20

I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 „Kötterhagen“

Stand 11/2009 - Satzungsbeschluss

Aufgestellt:

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt

Braunschweig, 20.11.2009



Gräsle

Paderborn,
Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Schultze

Begründung

1. Rechtsform der Planung / Verfahrensstand

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat am 18.06.2009 den Beschluss zur Aufstellung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, auf den Bebauungsplan der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB (Baugesetzbuch) anzuwenden. Bereits der Ursprungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche die in § 13a (1) Satz 1 BauGB festgelegte Grenze von 20.000 m² unterschreitet. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die insgesamt festgesetzte Grundfläche reduziert. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht nicht. Wegen der geringen Auswirkungen der Planänderung auf die Belange Dritter und der Eilbedürftigkeit der Planung (s. u. 2) werden die Vorschriften gem. § 13 (2) Nr. 1 i. V m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB angewendet und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) und § 4(1) BauGB abgesehen; eine Bekanntmachung gem. 13a (3) BauGB ist erfolgt. Eine Umweltprüfung i. S. v. § 2 (4) BauGB ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Die Betrachtung und Abwägung der umweltrelevanten Belange erfolgt jedoch in Anlehnung an die für Umweltprüfungen übliche Gliederung (s. u. 11).

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat am 18.06.2009 dem Entwurf der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgten in der Zeit vom 27.07.2009 bis zum 28.08.2009. Die vorliegende Begründung wurde nach Durchführung des Planverfahrens unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen und der Abwägung des Rates der Stadt Paderborn abschließend überarbeitet als Grundlage für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB.

2. Planungsanlass

Mit dem Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" hat die Stadt Paderborn im Jahre 2008 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Neubaus für die Westfälischen Kammerspiele und die Erweiterung der Hauptverwaltung der Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold im Bereich zwischen den Straßen Kötterhagen und Grube geschaffen. Städtebauliches Ziel war die Sanierung einer innerstädtischen Brachfläche und die funktionale Aufwertung des unattraktiven Bereichs zwischen den Haupt-Einkaufsachsen Schildern/ Markt und Kamp.

Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" ging eine mehrjährige Planungs- und Abstimmungsphase zwischen der Volksbank als Trägerin des Bauvorhabens, der Leitung der Kammerspiele und der Stadt Paderborn voraus. Dabei ging man davon aus, dass die bereits von der Volksbank genutzten Altgebäude zwischen Schildern, Kötterhagen und Rathausplatz auf absehbare Zeit unverändert bestehen bleiben. Mit der Fusion der Volksbank Paderborn mit der Volksbank Höxter-Beverungen und 2007 mit der Volksbank Detmold wuchs allerdings der Raumbedarf der gemeinsamen Hauptverwaltung. Um die zeitgerechte Fertigstellung der neuen Kammerspiele und des Bankneubaus nicht zu gefährden, wurde der

Bebauungsplan zunächst unverändert zur Satzungsreife gebracht und mit der Baumaßnahme begonnen. Parallel dazu begann die Volksbank mit Überlegungen zum "2. Bauabschnitt", d. h. der Sanierung und Umgestaltung der Altgebäude.

Nach Analyse der vorhandenen Bausubstanz durch die beauftragten Architekten sind vor allem aus funktionalen und energetischen Gründen erhebliche Investitionen erforderlich, um einen zeitgemäßen Gebäudestandard zu erreichen. Im Gegensatz zur ursprünglich geplanten Binnensanierung unter Beibehaltung der äußeren Gebäudeform wurde deshalb auch ein vollständiger oder teilweiser Abriss in Betracht gezogen.

Nach Prüfung mehrerer Alternativen hat sich die Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold in Abstimmung mit der Stadt Paderborn entschlossen, einen großen Gebäudeteil im Südosten am Kötterhagen bis auf das Straßenniveau zurückzubauen und so vor dem Haupteingang des Theaters und der neubauinternen Passage einen stadträumlich befriedigenden Platz zu schaffen. Die durch den Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" und das Bauvorhaben Volksbank/ Kammerspiele begonnene Entwicklung und Attraktivitätssteigerung des Quartiers wird damit konsequent weitergeführt.

Das Zurücknehmen der bisherigen Gebäudeflucht widerspricht ebenso wie die Umwandlung von privatem Baugebiet in eine öffentliche Verkehrsfläche den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der weiterentwickelten städtebaulichen und hochbaulichen Ziele zu schaffen, wird ein Verfahren zur I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" durchgeführt.

Der äußere Umbau der Altgebäude und die Herstellung des neuen Platzes soll vor der Eröffnung der Kammerspiele im September 2010 abgeschlossen sein, um eine fertige Gesamtlösung zu präsentieren und den Spielbetrieb nicht von Beginn an durch weitere Baumaßnahmen zu belasten. Dieser Zeitplan kann nur dann umgesetzt werden, wenn der Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplans im ersten Halbjahr 2009 gefasst wird.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" liegt im Stadtkern von Paderborn unmittelbar östlich des historischen Rathauses. Er umfasst den gesamten Baublock zwischen Scharnegasse, Schildern und Kötterhagen einschließlich der angrenzenden Verkehrsflächen.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan

Paderborn hat als Oberzentrum die Aufgabe, insbesondere auch Einrichtungen des spezialisierten, höheren Bedarfs (LEPro § 22) ¹⁾ bereitzustellen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" ist an die im Regionalplan ²⁾ konkretisierten Ziele der Raumordnung angepasst und wird durch die vorliegende Planung inhaltlich nicht verändert.

¹⁾ Landesregierung NRW: Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro); Bekanntmachung der Neufassung vom 5. Oktober 1989

²⁾ Bezirksregierung Detmold: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn-Höxter; 01/2008

4.2 Landschaftsplan

Der Stadtkern von Paderborn liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist der Planbereich als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde für die aktuell überplante Fläche i. S. v. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse

5.1 Bestehende Nutzungen

Der derzeit bebaute Teil des Planbereichs wird vollständig von der Hauptstelle der Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold, der zugehörigen Verwaltung und den im Hause befindlichen Räumen der westfälischen Kammerspiele eingenommen. Im Inneren des Baublocks befindet sich ein Innenhof, der über eine Durchfahrt vom nordöstlichen Kötterhagen aus erreicht wird.

Die einbezogenen Verkehrsflächen sind Teil der Fußgängerzone der Innenstadt von Paderborn.

Im Westen grenzt das Plangebiet an den Rathausplatz und das historische Rathaus der Stadt Paderborn. Die Straße Schildern im Norden bildet den nordöstlichen Teil des Haupteinkaufsbereichs mit einer innenstadttypischen Mischung aus Geschäften im Erdgeschoss sowie Büros, Praxen und Wohnen in den Obergeschossen. An der Südseite des südlich gelegenen Kötterhagen sind die ehemaligen Einzelhandelsbetriebe sämtlich aufgegeben worden. Hier und in Teilen der Obergeschosse sind Büronutzungen, z. T. durch die Volksbank, nachgerückt, die jedoch in ihrer Außenwirkung eher provisorischen Charakter aufweisen. Östlich des Plangebiets befindet sich die Baustelle Volksbank/ Kammerspiele.

Alle Bauflächen im räumlichen Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" und in seinem Umfeld sind auf Grund der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan und der vorhandenen Nutzungen als Kerngebiet (MK) gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen.

5.2 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" ist am 04.07.2008 in Kraft getreten. Die vorliegende I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" betrifft den nordöstlichen Teil des Ursprungsplans. Dieser ist zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planänderung der Begründung als Anlage beigefügt.

Für die westlich und nördlich an den räumlichen Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" angrenzenden Gebiete gelten die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 1 der Stadt Paderborn. Dieser stammt aus den 60er Jahren und regelt Art und Maß der baulichen Nutzung für die gesamte Kernstadt. Das angesprochene Umfeld des aktuellen Plangebiets liegt im festgesetzten Mischgebiet III. Bei 1 - 2 Vollgeschossen beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ – s. § 19 BauNVO) 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ – s. § 20 BauNVO) 1,1. Bei 3 - 4 Vollgeschossen ist die GRZ mit 0,6 festgesetzt, die GFZ mit 1,5 bei 3 bzw. 1,8 bei 4 Vollgeschossen.

5.3 Bisherige Erschließungssituation

Die das Plangebiet tangierenden Straßen Schildern im Norden Kötterhagen im Osten und Süden sowie Scharnegasse im Westen sind als Fußgängerzone gewidmet und nur entsprechend eingeschränkt befahrbar. Der ruhende Verkehr und Teile der Anlieferung werden nach Fertigstellung über die östlich angrenzende Tiefgarage abgewickelt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet eine als Geh- und Fahrrecht festgesetzte öffentliche Passage zur Grube durch den Neubau der Volksbank (s. Anlage zur Begründung). Diese stößt etwa mittig auf den nördlichen Teil des Kötterhagen und das dahinterliegende Altgebäude.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption und Entwurfsalternativen

Die Entscheidung, die Westfälischen Kammerspiele und die Hauptverwaltung der Volksbank auch bei einer umfassenden Neubau- und Erweiterungsmaßnahme am bisherigen Standort zu belassen und diesen in seinen kernstädtischen Funktionen zu festigen, wurde von einem breiten Konsens in den Entscheidungsgremien getragen. Die Hochbau- und Bauleitplanung stand damit vor der Aufgabe, die erforderliche Baumasse in die gewachsene Umgebung angemessen einzufügen. Die gefundene Lösung ließ hinsichtlich der Repräsentationswirkung des Theaters und der Einbindung der gebäudeinternen Passage in das innerstädtische Wegenetz (s. o. 5.3) noch Wünsche offen. Die vorhandene Bebauung am Kötterhagen schafft enge Räume vor beiden Eingängen. Während die Hauptfassade des Theaters in der Achse des westlichen Kötterhagen liegt und vom Rathausplatz aus noch wahrgenommen werden kann, wird der Westeingang der Passage erst aus kürzester Entfernung beim Durchschreiten des nördlichen Kötterhagen erkennbar. Die Halbkreisform des Theaterfoyers ist mangels Abstand von außen nur eingeschränkt erlebbar.

Mit der Entscheidung der Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold, im Rahmen des "2. Bauabschnitts" (s. o. 2) die Altgebäude zwischen Schildern und Kötterhagen zur Disposition zu stellen, sind jetzt mehrere städtebauliche Lösungen grundsätzlich denkbar:

- A Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" festgesetzten Baulinien bleiben bestehen und werden durch Binnensanierung der Altsubstanz oder Neubau eingehalten. Die städtebauliche Situation bleibt unverändert ("Nullvariante").
- B Die Variante A wird durch eine zweigeschossige Passage durch das Altgebäude ergänzt, die eine geradlinige Verbindung vom Rathausplatz zur Passage im Neubau schafft.
- C Das Altgebäude wird in Verlängerung der Neubaupassage und südlich davon abgebrochen. Der Rathausplatz erhält eine Erweiterung bis vor die Eingänge von Theater und Passage.
- D Das Altgebäude wird in Verlängerung der Neubaupassage in seinem südöstlichen Teil abgebrochen. Es entsteht ein eigenständiger Platz vor Passage und Theater, der durch den verbliebenen Gebäudeteil vom Rathausplatz erkennbar abgetrennt wird.

Bei den Varianten A und B bleiben die Altgebäude und damit die städtebaulichen Schwächen der bisherigen Plansituation bestehen. Die Passage in Variante B verbessert zwar die *funktionale* Anbindung der Neubaudurchwegung an den Rathausplatz, die räumliche Enge

vor dem Neubau und die mangelnde Erkennbarkeit der Eingangssituation bleiben jedoch unverändert. Die Varianten C und D erlauben die Ausbildung eines Platzes vor dem Neubau mit deutlicher Betonung der beiden Haupteingänge. Vor dem Hintergrund der inzwischen gegebenen Realisierungsmöglichkeit sind die Varianten C und D städtebaulich und funktional eindeutig zu bevorzugen.

Die Vor- und Nachteile der verbliebenen Varianten sind in mehreren Abstimmungsgesprächen zwischen der Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold und ihren Architekten, der Stadt Paderborn und Vertretern der Denkmalpflege ausführlich diskutiert worden. Für die Bewertung im Rahmen der Bauleitplanung sind in erster Linie städtebauliche und denkmalpflegerische Aspekte maßgebend.

In Variante C entsteht durch geradliniges Abschneiden des Altgebäudes eine breite Öffnung zu Rathausplatz, die zwar eine im Vergleich zu den anderen Lösungen bessere Sicht auf den Neubau erlaubt, aber gleichzeitig den Rathausplatz in seinen ohnehin heterogenen Begrenzungen weiter verunklärt. Die neu gewonnene Freifläche gehört optisch weder eindeutig zum Rathausplatz, noch wirkt sie eigenständig. Variante D dagegen lässt die Begrenzung des Rathausplatzes – von einer geringfügigen Aufweitung der Einmündung Kötterhagen abgesehen – unverändert. Der Durchblick zum Neubau wird damit verbessert, ohne den Rathausplatz in seiner Geschlossenheit zu beeinträchtigen. Der Platz vor Theater und Bankpassage wirkt ebenfalls als Einheit und ist eindeutig auf den Neubau ausgerichtet. Die Verbindung zum Rathausplatz ist gut ablesbar. Auf historischen Karten der Stadt Paderborn ist erkennbar, dass ein dreieckiger Platz an dieser Stelle bis ins 19. Jahrhundert hinein bestanden hat, allerdings mit einer Aufweitung des Kötterhagen in südliche statt nördliche Richtung.

6.2 Denkmalpflegerische Zielsetzungen

Denkmalpflegerische Belange spielen bei der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" eine herausragende Rolle. Insbesondere das unmittelbar westlich des Plangebiets gelegene historische Rathaus der Stadt Paderborn ist ein Baudenkmal von hohem Rang. Es steht in seiner räumlichen Wirkung nicht *an*, sondern *auf* dem Rathausplatz; die Scharnegasse ist eigentlich der Platzfläche zuzurechnen.

Von entscheidender Bedeutung für die Präsentation des Rathauses ist die dahinter liegende Platzwand, d. h. die westliche Fassade des Gebäudes der Volksbank, als ablesbarer Hintergrund des Solitärbaus. In Variante C wird diese Fassade im Süden so weit gekürzt, dass der rückwärtige "Schirm" des Rathauses in seiner Wirkung beeinträchtigt wird. Darüber hinaus wird der mittelalterliche Stadtgrundriss so stark verändert, dass Rathausplatz und Kötterhagen in ihrer historisch gewachsenen Beziehung zueinander nicht mehr ablesbar sind. Aus denkmalpflegerischen Gründen ist Variante D deshalb eindeutig zu bevorzugen, zumal sie strukturell den dreieckigen Platz der Zeit vor 1900 aufgreift. In Abstimmung zwischen Volksbank, Stadt Paderborn und Denkmalpflege wird Variante D der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" zu Grunde gelegt.

Im Zuge der Hochbau- und Bauleitplanung wird weiterhin angestrebt, die Altgebäude der Volksbank in ihrer Traufflinie und Fassadengestaltung zu vereinheitlichen und damit die o. g. Rahmenwirkung für das historische Rathaus zu verbessern. Insbesondere die derzeitige Betonung der Horizontale durch die auskragende Erdgeschossdecke mit Werbeanlagen und das Fensterband des darüber liegenden Zwischengeschosses passt nicht zu den reich gegliederten, vertikal betonten Fassaden des Rathauses. Die neu gestalteten Fassaden der Volksbank werden deshalb möglichst ruhig angelegt und erhalten hochrechteckige Fenster-

formate sowie erkennbar bis zum Erdboden herabgeführte Tragelemente. Am Schildern wird die historische Struktur mit drei Einzelhäusern durch Gliederung der Fassaden ablesbar gemacht.

Die derzeitige Traufhöhe an Schildern und Scharnegasse ist aus denkmalpflegerischer Sicht beizubehalten und durch die Bauleitplanung zu sichern. Die darüber liegenden Staffelgeschosse sollen möglichst einheitlich und zurückhaltend gestaltet werden. Das optisch sehr schwer wirkende dunkle Schrägdach wird ersetzt und das entstehende Geschoss mit dem darunter liegenden durch eine transparente Glasfassade zusammengefasst.

Besondere Aufmerksamkeit wurde in der Vorabstimmung dem Eckbereich Rathausplatz/ Kötterhagen gewidmet. Die Aufweitung des Kötterhagen auf 8 m stellt einen sinnvollen Kompromiss zwischen den Belangen des Denkmalschutzes (Breite der Platzwand hinter dem Rathaus, historischer Stadtgrundriss; s. o.) und städtebaulichen Zielen (Verknüpfung der beiden Plätze, Sichtbeziehungen) sowie den Anforderungen des Brandschutzes dar. Der vor die neue Südfassade des Bankgebäudes am westlichen Ende hervortretende Gebäudeteil benötigt gestalterische Eigenständigkeit, um nicht als störende "Warze" empfunden zu werden. Deshalb werden seine Fassaden zum Rathausplatz im Westen, zum Kötterhagen im Süden und zum neuen Platz im Osten einheitlich in Naturstein ausgeführt, der sich deutlich von den angrenzenden Putzfassaden abhebt und die historischen Materialien der Umgebung aufnimmt. Am Rathausplatz wird die Natursteinfassade bis dicht an das Rathaus herangeführt und in der Höhe an das Gebäude Rathausplatz 7 (ehemaliges Jüdisches Kaufhaus) angeglichen, so dass eine deutlich betonte Ecksituation entsteht, die gleichzeitig einen ruhigen und in der Materialität harmonischen Hintergrund für das Rathaus bildet. Die derzeit vorhandenen vorspringenden Teile der Fassade und insbesondere des Staffelgeschosses entfallen zu Gunsten einer geraden Bauflucht.

6.3 Erschließung

Die bisher festgesetzte Erschließung wird im Prinzip nicht geändert. Durch die Schaffung eines Platzes vor dem Neubau Volksbank/ Kammerspiele wird jedoch die Fußwegebeziehung zwischen Rathausplatz und Neubaupassage – und damit auch zur Grube – deutlich direkter gestaltet. Für den Fahrverkehr bleibt die Führung über die Fläche des ehemaligen Kötterhagen bestehen, da die im Bereich der zurückgebauten Gebäude weiterhin unterkellerte Platzfläche nur eingeschränkt befahrbar ist und außerdem für Außengastronomie u. ä. genutzt werden soll.

Zusätzliche Geschoßflächen und damit verbundene zusätzliche fließende und ruhende Verkehre sind auf Grundlage des geänderten Bebauungsplans nicht zu erwarten.

6.4 Versorgung

Die innerstädtischen Ver- und Entsorgungsnetze sind in ausreichendem Umfang vorhanden bzw. werden im Zuge der Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" ergänzt. Unterhalb des Straßenniveaus ergeben sich durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Veränderungen, da die Kellergeschosse der Altgebäude bestehen bleiben.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" festgesetzte Nutzung Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO wird beibehalten; dies entspricht der bereits ausgeübten Nutzung. Allerdings wird die bisher ausgewiesene Fläche im Südosten deutlich verkleinert zugunsten einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (s. u. 7.5).

Mit der Festsetzung eines Kerngebiets besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung für alle in § 7 (2) BauNVO genannten Nutzungen. Im Planbereich unerwünschte Nutzungen müssen deshalb durch einschränkende Festsetzungen i. S. v. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO ausgeschlossen werden, auch wenn ihre Realisierung absehbar nicht vorgesehen ist. Die für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden I. Änderung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" durch die textlichen Festsetzungen Ziffer 1 und 2 getroffenen Regelungen werden deshalb zur Wahrung eines einheitlichen Festsetzungsrahmens unverändert übernommen. Damit sind Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter, Sex-shops und Spielhallen im gesamten Plangebiet weiterhin unzulässig, da die Stadt Paderborn diese in Bereichen, die stark von Kindern und Jugendlichen frequentiert werden (Schulumfeld, Einkaufsbereich) sowie im Umfeld wichtiger kirchlicher Einrichtungen für unzutraglich hält. Tankstellen werden wegen der damit verbundenen Fremdverkehre und der betriebsbedingten Emissionen generell ausgeschlossen. Ebenfalls beibehalten wird die Zulässigkeit des "sonstigen Wohnens" (d. h. über Hausmeister, Bereitschaftspersonal und Betriebsleiter hinaus) gem. § 7 (1) Nr. 7 BauNVO, für das Erdgeschoss werden allerdings Wohnnutzungen ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 16 (2) Nr. 1 i. V. m. § 17 (1) BauNVO wie bisher mit 1,0 festgesetzt, d. h. es ist eine vollständige Überbauung bzw. Versiegelung des Baugrundstücks möglich. Dies entspricht dem Bestand.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die bisher zulässige Grundfläche um ca. 570 m² reduziert.

7.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. 16 (2) Nr. 2 BauNVO mit 5,6 festgesetzt. Die Erhöhung der bisher mit 4,0 festgesetzten GFZ dient dazu, einen Ausgleich für die weggefallene Baumasse am Kötterhagen zu schaffen. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" waren theoretisch ca. 8480 m² Geschossfläche realisierbar, die geänderten Festsetzungen erlauben ca. 8600 m² Geschossfläche. Damit ist die Umwandlung des bisherigen Dachaufbaus in ein nutzbares Geschoss möglich. In der Berechnung enthalten ist ferner eine Angleichung des Bestandsgebäudes Kötterhagen 9a (derzeit 3 Vollgeschosse mit ausgebautem Steildach), das in anderem Eigentum steht. Es nimmt voraussichtlich an der Umbaumaßnahme nur eingeschränkt und ohne Geschossflächenvergrößerung teil, wird hinsichtlich der Festsetzungen aber einheitlich behandelt.

Zum Ausschöpfen der GFZ wäre außerdem eine vollständige Überbauung des Innenhofs erforderlich, der zu Belichtungszwecken jedoch erhalten bleibt. Durch den konkret geplanten Umbau ergibt sich somit trotz annähernd gleicher rechnerisch zulässiger Geschossfläche im

Bebauungsplan eine deutliche Verringerung der bisher von der Volksbank genutzten Flächen.

Mit Ausnutzungsziffern oberhalb 3,0 wird die Obergrenze für Kerngebiete nach § 17 BauNVO überschritten. Dies entspricht den bestehenden Verhältnissen in der Kernstadt und insbesondere innerhalb des Planbereichs.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" sind für die Altbebauung zwischen Rathausplatz, Schildern und Kötterhagen keine Festsetzungen zur Geschossigkeit bzw. zur Höhe baulicher Anlagen getroffen worden. Einerseits macht der sehr heterogene Gebäudebestand einheitliche Regelungen schwer, andererseits sind durch das Bauordnungsrecht und die Mitwirkung der Denkmalpflege im Baugenehmigungsverfahren genügend Bindungen gegeben.

Da im Gegensatz zu der bisher angenommen Beibehaltung und Weiterentwicklung des Gebäudebestands nunmehr die städtebauliche und hochbauliche Situation entscheidend verändert werden soll, sind im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" konkrete Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Bebauung erforderlich.

Entscheidend für die Einfügung der Gebäude in die gewachsene Innenstadtstruktur und insbesondere in das Umfeld wichtiger Baudenkmäler sind die Traufhöhen sowie die weitere Höhenentwicklung im Dachbereich. Aus diesem Grunde wird nicht die Zahl der Vollgeschosse, sondern die absolute Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Zur Vermeidung von Unklarheiten bei der Ermittlung des Bezugspunkts erfolgt die Festsetzung als absoluter Wert über Normal-Null (NN) auf Grundlage örtlich eingemessener Höhen.

An Scharnegasse und Schildern wird die Traufhöhe mit 136 m über NN entsprechend dem Bestand festgesetzt zuzüglich einer Konstruktionsreserve von 20 cm (z. B. erhöhte Wärmedämmung). Der Eckbereich Rathausplatz/Kötterhagen und die Südfassade erhalten eine Traufhöhe von 138,8 m; dies entspricht der Festsetzung für die Südseite des Kötterhagen im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Der Gebäudebestand am nördlichen Kötterhagen und im Eckbereich zum Schildern bleibt voraussichtlich unverändert. Im Falle eines Umbaus ergibt sich die maximale Traufhöhe von 137,7 m mittelbar aus der textlichen Festsetzung Ziffer 12; dies entspricht dem vorhandenen viergeschossigen Gebäude im mittleren Abschnitt des nördlichen Kötterhagen.

Staffelgeschosse sind bereits vorhanden. Durch den Bebauungsplan wird ein Mindestabstand von 3 m zur Traufe festgelegt; dies entspricht ebenfalls dem Bestand.

7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Baustruktur im Planbereich und seinem gesamten Umfeld ist geprägt durch eine geschlossene Grenzbebauung entlang der Verkehrsflächen. Dem gemäß werden Baulinien (entlang derer gebaut werden *muss*) auf den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die an der Nordseite des Kötterhagen dem Gebäudebestand folgende Baulinie im rechtskräftigen Bebauungsplan wird entsprechend der geänderten Gesamtkonzeption zurückgenommen. Es verbleibt eine unterirdische Baugrenze, die die nunmehr unter der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegenden Kellerräume abgesichert.

An Baulinien muss gem. § 23 (2) BauNVO in allen Geschossen angebaut werden. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dabei eingeschlossen. Ein städtebauliches Erfordernis zur Einhaltung der Baulinie besteht jedoch weder für die Untergeschosse noch

für Staffelgeschosse oberhalb einer städtebaulich wirksamen Traufhöhe. Um ein Zurückbleiben hinter der Baulinie zu ermöglichen, werden in der textlichen Festsetzung Ziff. 6 entsprechende Ausnahmen definiert. Im vorliegenden Fall ergibt sich die Mindesthöhe der straßenbegleitenden Fassade von 134,5 m über NN aus dem Gebäudebestand am Schildern zwischen Markt und Kötterhagen und der entsprechenden Traufhöhe im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen".

Andererseits werden im Planbereich und im umliegenden Bestand die straßenseitigen Grundstücksgrenzen durch einzelne Bauteile (Vordächer, Erker, Balkone) überschritten. Dies ist bei Festsetzung von Baulinien nur in geringem Maße zulässig. Um die vorhandene Struktur abzusichern und sinnvoll zu entwickeln, wird eine ausnahmsweise Überschreitung der straßenseitigen Baulinie bis 1,2 m festgesetzt. Die Möglichkeit zur Überschreitung ist im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall zu prüfen, ein Rechtsanspruch besteht nicht. Auf die Notwendigkeit entsprechender Sondernutzungserlaubnisse (Luftraum oberhalb der Verkehrsfläche) wird hingewiesen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein zweigeschossiger Verbindungsgang zur Verknüpfung der Räume der derzeitigen Hauptverwaltung der Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold westlich des Kötterhagen mit dem Neubau östlich des Kötterhagen festgesetzt. Die zugehörige textliche Festsetzung Ziffer 9 wird unverändert in den Bebauungsplan übernommen.

Im Plangebiet sind unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes, der städtebaulichen Einfügung und denkmalpflegerischer Belange bis zu zwei Staffelgeschosse möglich. Um die Wahrnehmbarkeit aus dem Straßenraum zu minimieren und einen ausreichenden Abstand zur gegenüberliegenden Bebauung an Scharnegasse, Schildern und Kötterhagen sicher zu stellen, wird für bauliche Anlagen oberhalb einer Höhe von 137,7 m (Bestandshöhe am nördlichen Kötterhagen, s. o. 7.2.3) eine Baugrenze festgesetzt.

Im gesamten Planbereich wird entsprechend der vorhandenen Struktur geschlossene Bauweise festgesetzt. Im straßennahen Bereich ist an die Grundstücksgrenze bzw. an vorhandene Gebäude anzubauen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind zusätzlich die Abstandsvorschriften der Bauordnung zu beachten, so dass der Innenhof des Quartiers bestehen bleibt, solange mehrere Eigentümer beteiligt sind und keine vertraglichen Regelungen bestehen.

7.4 Gebäudeabstände

Die Abstände baulicher Anlagen von den Grundstücksgrenzen und voneinander werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nur mittelbar bestimmt und ergeben sich darüber hinaus aus den Regelungen der Landesbauordnung (BauO NRW).

Die Stadt Paderborn verfolgt weiterhin das im Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" formulierte Ziel, den historisch gewachsenen Stadtgrundriss zu erhalten und in seiner baulichen Struktur sinnvoll zu entwickeln. Sie setzt deshalb Baulinien entlang der Verkehrsflächen fest (s. o. 7.3). Die maßgebende Tiefe der Abstandsfläche nach Bauordnung beträgt innerhalb von Kerngebieten 0,5 H (H = maßgebende Gebäudehöhe), zu öffentlichen Verkehrsflächen 0,25 H. Diese Abstände werden an einigen Stellen z. T. erheblich unterschritten (Eckbereich Kötterhagen/ Schildern und nördliche Scharnegasse). Hier gelten die Regelungen von § 6 (16) BauO NRW für überwiegend bebaute Gebiete. Die dabei angesprochenen besonderen städtebaulichen Verhältnisse und die Gestaltung des Straßenbildes sind im Prinzip für den gesamten Planbereich maßgebend.

Durch die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" werden die derzeitigen Verhältnisse nicht grundsätzlich verändert. Die festgesetzten Traufhöhen an Schildern und Scharnegasse entsprechen dem vorhandenen Bestand. An der Nordseite des Kötterhagen werden nach dem Zurückweichen hinter die bisherige Gebäudeflucht die Abstandsvorschriften der BauO NRW eingehalten. Für das Gebäude Kötterhagen 9a ist eine Erhöhung der Traufe nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zwar möglich, derzeit aber nicht vorgesehen. Sollte in Zukunft eine Aufstockung erwogen werden, ist über ihre Zulässigkeit auf Grundlage der bestehenden Verhältnisse nach § 6 (16) BauO NRW zu entscheiden.

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Staffelgeschosse halten einen Abstand von 3 m zur Traufe ein. Die durch sie erforderlich werdende Abstandsfläche liegt damit immer innerhalb der von der Traufe verursachten Fläche.

7.5 Verkehrsflächen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Straße Kötterhagen als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt. Dies entspricht der bereits vorhandenen Situation. Durch die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" wird der westliche Abschnitt des Kötterhagen deutlich nach Norden erweitert, so dass ein Platz entsteht. Die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" wird entsprechend ausgedehnt. Es ist nachdrücklich darauf hinzuweisen, dass mit der planungsrechtlichen Ausweisung und späteren verkehrsrechtlichen Widmung als öffentliche Verkehrsfläche zwar entsprechende Rechte und Pflichten auf die Stadt Paderborn bzw. die Allgemeinheit übergehen, das Eigentum an der Fläche aber davon getrennt zu betrachten ist. Die Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold wird Eigentümerin der Fläche bleiben, zumal die darunter liegenden Kellerräume erhalten und weiter genutzt werden.

Die Herstellung der Verkehrsflächen, ihre Gestaltung, die Führung des Fahrverkehrs und die gegenseitige Gestattung von Nutzungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Einzelheiten werden in einer fachbezogenen Ausbauplanung sowie durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Paderborn und der Volksbank geregelt. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass der Fahrverkehr weiterhin die bisherige Trasse des Kötterhagen nutzt, um eine Belastung des Kellergeschosses zu vermeiden. Außerdem ist anzunehmen, dass die nördliche Platzfläche durch Sondernutzungen, z. B. Außengastronomie, in Anspruch genommen wird.

7.6 Denkmalpflege

Der historische Siedlungskern von Paderborn ist auf Grund seiner langen Geschichte geprägt von zahlreichen Boden-, Bau- und anderen Denkmälern. Sie erhalten ihren Status auf der Grundlage des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) durch Eintragung in die Denkmalliste. Ihre Übernahme in den Bebauungsplan erfolgt nachrichtlich gem. § 9 (6) BauGB zur Information der Beteiligten und zum besseren Verständnis der Planung. Es handelt sich nicht um Festsetzungen i. S. des Planungsrechts, d. h. die Denkmaleigenschaft kann von der zuständigen Behörde durch Eintragung in die Denkmalliste gem. § 3 (2) DSchG oder durch Löschung gem. § 3 (4) DSchG ohne Anpassungserfordernis für den Bebauungsplan geändert werden. Zur besseren Lesbarkeit sind die geschützten Kultur- und Bodendenkmäler in einer gesonderten Planzeichnung dem Bebauungsplan beigelegt. Dabei sind auch Denkmäler außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterha-

gen" dargestellt, da diese entscheidenden Einfluss auf die Planungsziele haben (s. o. 6.2). Die Anstoßwirkung für einen ggf. zu beachtenden Umgebungsschutz ist damit ebenfalls gegeben.

Im Planbereich selbst befindet sich nur das Bodendenkmal "Steinbruch Grube – Westteil". Da beim Umbau der Volksbank in den unterirdischen Gebäudebestand nicht eingegriffen wird, besteht keine Möglichkeit bzw. Notwendigkeit für denkmalbezogene Grabungen. Eine Ausnahme bildet die Unterquerung des Kötterhagen zwischen Alt- und Neubau; die denkmalpflegerische Bestandsaufnahme wurde bereits im Rahmen der Ursprungsplanung geregelt.

Die an den Planbereich unmittelbar angrenzenden Baudenkmäler Rathausplatz 1 (Rathaus), Rathausplatz 7 und Schildern 1 dürfen durch Maßnahmen in ihrer Umgebung nicht übermäßig beeinträchtigt werden. Vor diesem Hintergrund wurden bereits vor Beginn des Planverfahrens Abstimmungsgespräche mit Vertretern der Denkmalpflege geführt. Der Hochbauentwurf wurde gemäß den vorgetragenen Anregungen überarbeitet. Die denkmalbezogenen Ziele (s. o. 6.2) werden im Bebauungsplan durch den Verlauf der Baulinien und durch die Höhenfestsetzungen berücksichtigt. Die Gestaltung der Baukörper und Fassaden im Einzelnen wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben, auch wenn die vorliegende Begründung entsprechende Beschreibungen enthält. Einerseits ist der Regelungsbedarf zu komplex für abstrakte Festsetzungen, andererseits besitzt die Denkmalpflege im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens genügend Einflussmöglichkeiten. Die begonnene Abstimmung zwischen Volksbank und Denkmalbehörden wird parallel zum Bauleitplanverfahren fortgesetzt und konkretisiert, so dass von einer Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags auszugehen ist.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass der Umgebungsschutz für Baudenkmäler unabhängig vom Bebauungsplan dauerhaft bestehen bleibt. Auf dieser Grundlage sind auch bauliche Anlagen oder gestalterische Maßnahmen, die gemäß BauO NRW sonst genehmigungsfrei sind (z. B. Werbeanlagen, Fensteraustausch, Außenanstriche) *genehmigungspflichtig*. Betroffen sind in diesem Sinne nicht nur die Volksbank als Eigentümerin, sondern auch zukünftige Mieter und Nutzer.

Die derzeitigen Räume der Westfälischen Kammerspiele sind in das bestehende Gebäude der Volksbank vollständig integriert. Die Außendarstellung des Theaters zum Rathausplatz hin erfolgt durch einen besonders gestalteten Teil der Westfassade, der vom Paderborner Bildhauer Josef Rikus geschaffen wurde: das zweigeschossige Fenster des Theaterfoyers mit einer dreidimensionalen Struktur aus Kupferblech. Das Fenster ist ein gelungenes Beispiel für "Kunst am Bau" und eine prägnante Arbeit im reichhaltigen Oeuvre von Josef Rikus. Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben zur Baugestaltung im Allgemeinen und insbesondere *keine* Regelungen zum Umgang mit dem Rikus-Fenster. Die städtebauliche Konzeption (s. o. 6.1) erlaubt grundsätzlich seine Erhaltung. Für Festsetzungen im Bebauungsplan zur Erhaltung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen gibt es keine Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch, dies bleibt dem Denkmalrecht vorbehalten.

Nach Aussage der zuständigen Denkmalbehörden erfüllt das Rikus-Fenster nicht die Voraussetzungen zur Eintragung als Baudenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG). Diese formale Betrachtung bezieht neben dem künstlerischen Wert weitere Kriterien ein und ist an einen durch die Rechtspraxis definierten Rahmen gebunden. Mit dem Umzug der Kammerspiele in den Neubau und der Umnutzung der Altsubstanz als Verwaltungsgebäude entfällt die Funktion, der das Rikus-Fenster Ausdruck verleihen sollte. Die "Kunst am Bau" verliert unabhängig von der Veränderung der Baulinie gewissermaßen ihre hinweisgebende Funktion ("Theater im Bankgebäude") und wird zu einem Kunstwerk, für das eine geeignete

Funktion bzw. ein angemessener Ort gefunden werden muss, wenn eine Erhaltung überhaupt sinnvoll sein soll.

Eine Erhaltung des Fensters *an der derzeitigen Stelle* ist aus mehreren Gründen voraussichtlich nicht möglich.

- Eine zum äußeren Erscheinungsbild passende Nachnutzung der ehemaligen Theaterräume steht nicht zur Verfügung; vielmehr benötigt die Volksbank die Flächen für Büro-zwecke.
- Die geplante städtebauliche Lösung (Platz vor dem Theater, Blickbeziehungen – s. o. 6.1) verändert das bisherige Umfeld des Fensters, das die Grundlage für den künstlerischen Entwurf bildete, nachhaltig.
- Aus Sicht der Stadtgestalt und der Denkmalpflege ist die derzeitige Gesamtfassade trotz der unbestrittenen künstlerischen Qualität des Rikus-Fensters unbefriedigend, vor allem die beiden unteren Geschosse und die Dachzone. Die geplante Lösung mit einer vertikal betonten Fassadengliederung hebt die Bedeutung des Rathauses heraus und verbessert die Geschlossenheit der Platzwand (s. o. 6.2).

Um das Rikus-Fenster dennoch erhalten zu können, wird seine Translozierung an eine *geeignete Stelle* in Paderborn angestrebt. Voraussetzung dafür ist, dass ein in seiner Fassadengestaltung und Funktion passendes Gebäude gefunden wird und weiterhin für die Allgemeinheit die Möglichkeit besteht, das Fenster zu betrachten.

7.7 Ver- und Entsorgung

Festsetzungen im Bebauungsplan zur Regelung der Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich. Die vorhandenen bzw. neu zu verlegenden Trassen sind durch ihre Lage innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen abgesichert. Da keine zusätzlichen Nutzungen bzw. Geschossflächen geschaffen werden, sind die Kapazitäten der Netze für den absehbaren Bedarf ausreichend.

Sämtliche Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits versiegelt; das Aufkommen an abzuleitendem Niederschlagswasser wird sich deshalb nicht verändern. Eine Versickerung oder die Einleitung in ein Oberflächengewässer kommt lagebedingt nicht in Betracht. Das Entwässerungsnetz ist nach den vorliegenden Erfahrungswerten ausreichend leistungsfähig.

7.8 Altlasten

Vorhandene Altlasten sind nicht bekannt. Da Bodeneingriffe mit Ausnahme der Herstellung bzw. Erneuerung von Verkehrsflächen und Leitungen nicht vorgesehen sind, sind andere Erkenntnisse nicht zu erwarten. Sollten dennoch im Verlauf von Bauarbeiten Bodenunregelmäßigkeiten oder Kampfmittelreste gefunden werden, sind umgehend die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

7.9 Immissionsschutz

Der Planbereich unterliegt den typischen Immissionen eines innerstädtischen Kerngebiets. Der Busverkehr über Kamp und Rathausplatz verursacht zwar eine merkbare Schallbelastung der westlichen Fassaden, bei Tag dürften aber nach den im Verfahren zum Bau-

ungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" gewonnenen Erkenntnissen ³⁾ die einschlägigen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der Tatsachen, dass die Immissions-situation seit langen Jahren unverändert ist, schutzwürdige Wohnnutzungen nicht vorhanden sind und die maßgebenden Innenraumpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bereits bei Einhaltung der Vorschriften zum Wärmeschutz gewährleistet sind, sind weitere Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Da die geplante Nutzung im Prinzip der bereits ausgeübten entspricht, ist davon auszugehen, dass aus der städtebaulichen Planung selbst keine Immissionskonflikte entstehen. Der Nachweis, dass eine konkrete Nutzung keine Beeinträchtigungen des Umfeldes verursacht, ist unter detaillierter Untersuchung der Emissionsquellen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Da eine Erhöhung des Kfz-Verkehrs durch die Planung ebenfalls nicht anzunehmen ist, sind keine zusätzlichen Emissionen von Luftschadstoffen zu erwarten.

8. Flächenbilanzierung

Die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" umfasst eine Fläche von 3.090 m². Davon werden 1.550 m² als Kerngebiet (MK) und 1.540 m² als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Für etwa 570 m² wird die Festsetzung von Kerngebiet in Verkehrsfläche geändert.

9. Kosten

Die Herstellung bzw. Erneuerung von Verkehrsflächen und von Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" und ist hinsichtlich der Kosten im betreffenden Verfahren behandelt worden. Durch die vorliegende I. Änderung des Bebauungsplans entstehen zusätzliche Kosten für die Herstellung der ausgeweiteten Platzfläche am westlichen Kötterhagen. Die Höhe der Aufwendungen hängt in hohem Maße von der gewählten Platzgestaltung und den technischen Anforderungen aus den Verkehrslasten ab. Diese sind im Rahmen einer separaten Ausführungsplanung zu klären. Die Aufteilung der Kosten erfolgt durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Paderborn und der Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold.

10. Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans der Innenentwicklung ist gem. § 13a BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Auch ohne Berücksichtigung dieser Rechtslage sind keine Eingriffe in Naturpotenziale zu erwarten (s. u. 11 ff.). Im Bebauungsplan werden keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

³⁾ Bonk – Maire – Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 258 "Kötterhagen" der Stadt Paderborn; Garbsen, 23.03.2007 sowie vorbereitende Einzelberechnungen

11. Umweltbelange

11.1 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 13a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Umweltprüfung nicht erforderlich, sofern die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Dennoch sind die einschlägigen Bestimmungen der umweltbezogenen Bundes- und Landesgesetze sowie EU-Richtlinien zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet im Stadtkern von Paderborn sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

11.2 Bestandsbewertung und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

11.2.1 Schutzgebiete und schutzwürdige Biotope

Im räumlichen Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" und seinem engeren Umfeld sind keine geschützten oder schützenswerten Naturpotenziale vorhanden.

11.2.2 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut wird im Wesentlichen berührt durch in den Planbereich einwirkende Immissionen bzw. durch die Planung verursachte Emissionen. Da diesbezüglich keine Änderungen planerisch vorbereitet werden (s. o. 7.9), sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

11.2.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet weist keinerlei Bewuchs auf. Als Tiere sind ausschließlich Arten des engeren Siedlungsbereichs zu erwarten, v. a. Gebäude bewohnende Vögel und Fledermäuse. Eine erhöhte Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat hat der Planbereich strukturbedingt nicht. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

11.2.4 Schutzgut Boden

Der Boden im räumlichen Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" ist vollständig versiegelt. Auswirkungen auf das Schutzgut werden nicht eintreten.

11.2.5 Schutzgut Wasser

Eine Verminderung der örtlichen Grundwasserneubildung oder der Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen der schon vorhandenen vollständigen Versiegelung nicht zu erwarten. Eingriffe in das Grundwasser im Zuge von Baumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

11.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Kleinklimatisch wird das Plangebiet aufgrund der realen Nutzung und baulichen Struktur als Stadtklimatop eingestuft. Es ist gekennzeichnet durch eine erhebliche Dämpfung der Klimatelemente; starke Veränderung des Strahlungshaushaltes; geringe nächtliche Abkühlung;

starke Veränderung des Windfeldes sowie höhere Belastungen der Luft mit Schadstoffen durch die Emittenten Hausbrand und Verkehr.

Auf Grund der bestehenden Vorbelastung besitzt das Schutzgut insgesamt geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Die Veränderung der Baumassenverteilung am Kötterhagen wird vor diesem Hintergrund nur geringen Einfluss auf Lokalklima und Luftqualität haben.

Durch die Planung werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.

11.2.7 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Der Planbereich besitzt keinen Bezug zum Landschaftsraum. Die Beurteilung des Stadtbildes unterliegt in besonders hohem Maß dem subjektiven Empfinden. Die bis in die Fassadengestaltung hineinreichende Abstimmung des Bauvorhabens der Volksbank mit der Stadt Paderborn und der Denkmalpflege lässt jedoch nach einhelliger Auffassung eine Verbesserung des Stadtbildes erwarten (s. o. 6.1, 6.2).

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

11.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das im räumlichen Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" gelegene Bodendenkmal wird durch das konkrete Bauvorhaben nicht berührt. Betroffen sind dagegen mehrere Baudenkmäler in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets, insbesondere das historische Rathaus. Die zukünftige Höhenentwicklung der Bebauung und die Gestaltung der Fassaden sind deshalb mit den zuständigen Denkmalbehörden vorabgestimmt worden. Auf Basis des bereits erreichten Konsenses ist davon auszugehen, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter eintreten. Allerdings ist absehbar mit der Baumaßnahme der Volksbank die Entfernung des vom Paderborner Künstler Josef Rikus gestalteten Fensters am Foyer der Kammerspiele verbunden. Dessen Translozierung wird deshalb angestrebt.

Wesentliche negative Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht zu befürchten. Insbesondere die bauordnungsrechtlich relevanten Abstandsflächen werden nicht verändert; am westlichen Kötterhagen kommt es durch den Rückbau der Altgebäude zu einer Verbesserung. Ebenfalls positiv auf die Umgebung wirkt sich die Aufwertung der Erdgeschosse durch Einzelhandels- und Gastronomienutzungen aus.

11.2.9 Wechselwirkung der Schutzgüter

Eine gegenseitige Steigerung der Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter ist nicht erkennbar, zumal generell keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

11.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Verzicht auf die vorliegende Planung bleiben die städtebaulich und gestalterisch z. T. unbefriedigenden Verhältnisse bestehen. Gegenüber der vorliegenden Planung günstigere Verhältnisse sind an keinem Punkt festzustellen.

11.4 Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Da erheblich nachteilige Umweltauswirkungen nicht erkennbar sind, sind Maßnahmen zum Ausgleich nicht erforderlich. Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf Kulturdenkmale trägt die Berücksichtigung der Anregungen der Denkmalbehörden bei.

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Aktualisierung einer bestehenden, zwingend an den Standort gebundenen Nutzung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen unter diesem Gesichtspunkt nicht.

11.6 Monitoring

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist ein gesondertes Monitoring nicht erforderlich. Die Stadt Paderborn wird im Rahmen ihrer allgemeinen Planungs- und Genehmigungstätigkeit die Wirksamkeit der Festsetzungen überwachen.

11.7 Hinweise/Sonstiges

Die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" liegt im räumlichen Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung⁴⁾.

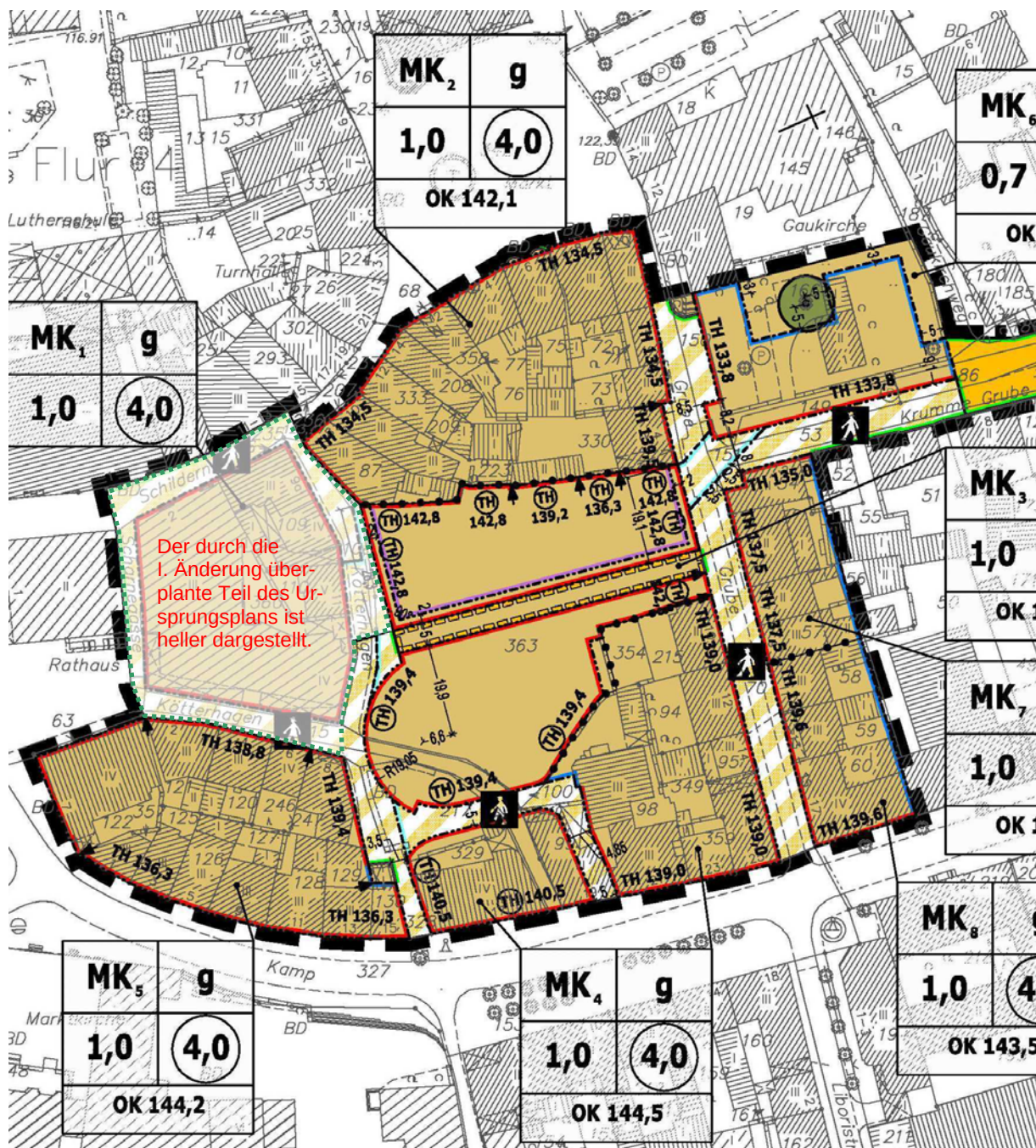
Bestandteile des Bebauungsplans

- Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen) mit Planzeichenerklärung
- Planzeichnung Denkmalrechtliche Regelungen
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Anlage zur Begründung (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen")

⁴⁾ Stadt Paderborn: Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Werbeanlagen und Warenautomaten im Kernbereich der Stadt Paderborn; 14.05.1990

I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 „Kötterhagen“ Anlage zur Begründung

Stand 11/2009 - Satzungsbeschluss



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" – verkleinerter Ausschnitt

Diese Anlage dient ausschließlich der Information und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.