

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 288 "MARIENPLATZ / AM ABDINGHOF"



Erstellt vom
Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
in Zusammenarbeit mit
dem
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Oktober 2023

Verfahrensschritt:
erneute Offenlage

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Planungsanlass**

- 2. Entscheidungs- bzw. Verfahrensschritte**
 - 2.1 Ratsbeschluss zur zukünftigen Unterbringung der Verwaltung
 - 2.2 Werkstatt-Verfahren
 - 2.3 Bauleitplanung – 1. Abschnitt
 - 2.4 Wettbewerbsverfahren
 - 2.5 Bürgerbeteiligung "Stadthaus-Dialog"
 - 2.6 Ratsbeschluss über die Beauftragung der Hochbau-Entwurfsplanung
 - 2.7 Bauleitplanung – 2. Abschnitt

- 3. Räumlicher Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Bestandsaufnahme**
 - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse
 - 3.3 Aktuelle Nutzung

- 4. Derzeitige planungsrechtliche Situation**
 - 4.1 Durchführungsplan Nr. 5
 - 4.2 Bebauungsplan Nr. 1, II. Änderung
 - 4.3 Bebauungsplan Nr. 142 – Paderberg –

- 5. Planungsvorgaben / Fachplanungen / fachliche Belange**
 - 5.1 Regionalplan
 - 5.2 Landschaftsplan
 - 5.3 Flächennutzungsplan
 - 5.4 Verkehrsplanerische Belange
 - 5.5 Hydrogeologische Belange
 - 5.6 Kartengrundlage

- 6. Planung**
 - 6.1 Städtebauliche Konzeption
 - 6.2 Erschließung
 - 6.3 ÖPNV-Anbindung
 - 6.4 Versorgung

- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2 Bauweise und Baugrenzen
 - 7.3 Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- 7.4 Ver- und Entsorgung
- 7.5 Denkmäler
- 7.6 Altlasten
- 7.7 Kampfmittelfunde
- 7.8 Einzelhandel
- 7.9 Werbeanlagen

8. Immissionsschutzbelange

- 8.1 Schallimmissionen
- 8.2 Luftschadstoffe (Feinstaub NOx)
- 8.3 Klimaschutz
- 8.4 Lichtimmissionen

9. Sonstige Belange des Umweltschutzes / einschließlich Umweltprüfung

- 9.1 Umweltbericht
- 9.2 Eingriffsregelung
- 9.3 Artenschutz
- 9.4 Hydrogeologie / Bodenverhältnisse

10. Flächenbilanzierung

11. Hinweise / Sonstiges

12. Bestandteile des Bebauungsplans

1. Planungsanlass

Das Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erstreckt sich mit einer längeren Unterbrechung über mehr als 10 Jahre. Dementsprechend ist zwischen dem ursprünglichen Planungsanlass und Planungskonzept und der durch die aktuelle Beschlusslage modifizierten Zielsetzung zu unterscheiden. Ausgangspunkt war und ist die z. T. unbefriedigende räumliche Situation der städtischen Verwaltung.

Der Rat der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung am 28.06.2012 für die Unterbringung der Stadtverwaltung Eckpunkte zu den Standorten, zu den Nutzungsalternativen, aber auch zu dem anzustoßenden Prozess beschlossen. Eine aus 12 Mitgliedern der im Rat vertretenen Fraktionen sowie weiteren Mitgliedern der Stadtverwaltung bestehende Arbeitsgruppe hatte zuvor in ihrer Sitzung am 15.06.2012 mehrheitlich die maßgeblichen Eckpunkte verabschiedet.

Mit den Überlegungen zur Neustrukturierung der bisher bestehenden Verwaltungsstellen im Stadtgebiet kristallisierten sich damals zwei räumlich getrennte Standorte heraus, die zukünftig als Sitz der verschiedenen Gemeindeorgane bzw. Dienststellen dienen sollten. Für die Standorte Bahnhofstraße / Florianstraße und Am Abdinghof / Marienplatz sollten 2 unterschiedliche Varianten entwickelt werden, die zum einen die Mehrzahl der Verwaltungseinheiten am Standort Am Abdinghof / Marienplatz darstellen und in der zweiten Variante den Schwerpunkt der Verwaltung im Bereich Bahnhofstraße/ Florianstraße vorsehen sollten. Die Arbeitsgruppe hat empfohlen, die Erstellung städtebaulicher und architektonischer Lösungen für die beiden Standorte sowie die Objektplanungen und die Bauausführungen in einem geeigneten Ausschreibungsverfahren extern zu vergeben. Dabei sollten auch die Leistungen Finanzierung, Bewirtschaftung und Bauunterhaltung einbezogen werden (ÖPP-Verfahren).

Im Rahmen der Vorbereitung des Ausschreibungsverfahrens wurde deutlich, dass parallel zum Vergabeverfahren eine planungsrechtliche Absicherung für die beiden Standorte erfolgen musste, um für die Stadt Paderborn und mögliche privatwirtschaftliche Partner gesicherte Rahmenbedingungen zu schaffen. Die Realisierung der vorgesehenen Nutzungen erforderte eine Anpassung der bisher maßgeblichen Bebauungspläne.

In diesem Zusammenhang sollte der Bereich des bestehenden Verwaltungsstandortes Am Abdinghof durch den Bebauungsplan Nr. 288 "Marienplatz/Am Abdinghof" städtebaulich und planungsrechtlich neu geordnet werden.

Kurz vor dem Abschluss des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan wurde bekannt, dass nach Abzug der britischen Truppen mehrere Kasernengelände in Paderborn für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen. Daraufhin entstand die Überlegung, 11 denkmalgeschützte Gebäude der Alanbrooke-Kaserne für die Stadtverwaltung umzunutzen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 288 "Marienplatz/Am Abdinghof" wurde deshalb zunächst nicht weitergeführt.

Nachdem der Standort Alanbrooke-Kaserne nach eingehender Prüfung verworfen und ein neues Konzept zur Verteilung der Verwaltungsstandorte entwickelt wurde, hat sich die Absicht der Stadt Paderborn, das zentral gelegene Grundstück am Marienplatz/Abdinghof für die Errichtung eines neuen Stadthauses zu nutzen, bis zu einer fortgeschrittenen Hochbauplanung konkretisiert. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird deshalb weitergeführt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

2. Entscheidungs- bzw. Verfahrensschritte

2.1 Ratsbeschluss zur zukünftigen Unterbringung der Verwaltung

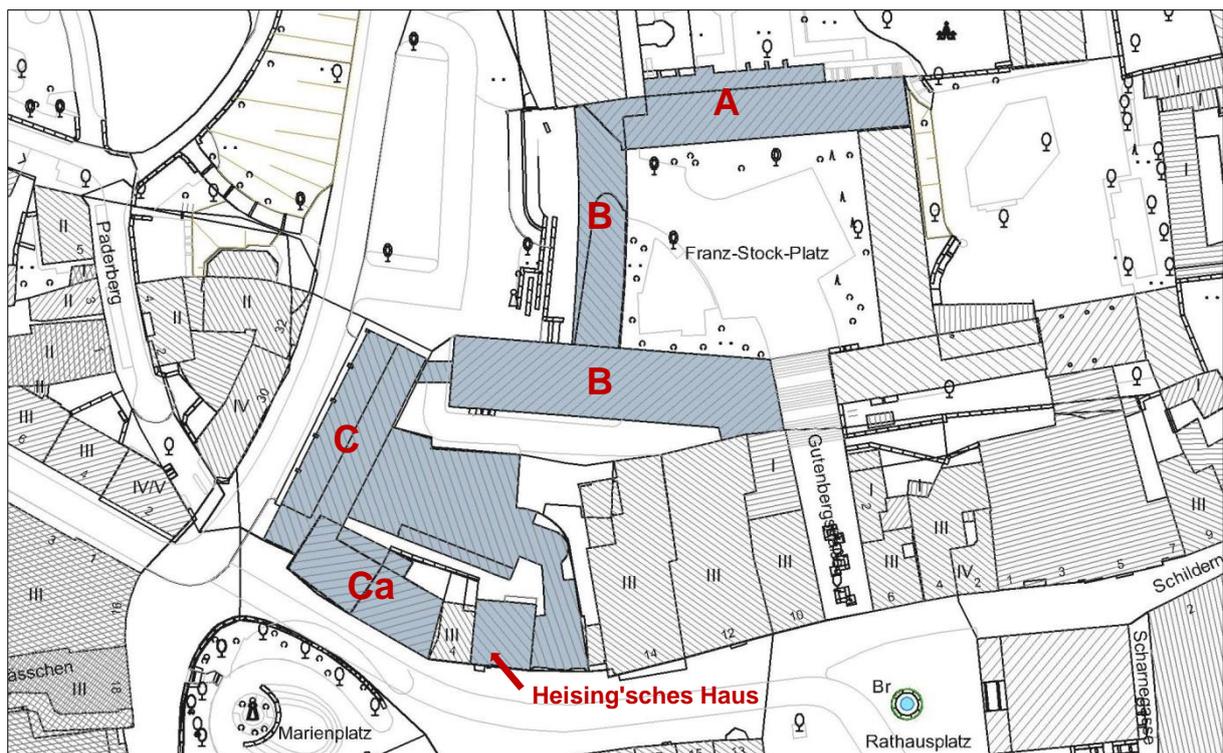
Der Rat der Stadt Paderborn beschloss am 28.06.2012 die Empfehlungen der Arbeitsgruppe Stadtverwaltung zur zukünftigen Unterbringung der Verwaltung.

Die aus 12 Mitgliedern der im Rat vertretenen Fraktionen sowie weiteren Mitgliedern der Stadtverwaltung bestehende Arbeitsgruppe hatte zuvor in ihrer Sitzung am 15.06.2012 mehrheitlich die maßgeblichen Eckpunkte verabschiedet.

Bei dem von der vorgenannten Arbeitsgruppe erstellten Raumkonzept und der daraus entwickelten idealisierten Neubauplanung wurde ein Bruttogeschossflächenbedarf von rd. 25.500 m² im Falle eines Komplettneubaus ermittelt.

Der Rat beschloss für die Unterbringung der Verwaltung u. a. folgende Punkte, die den Standort Marienplatz / Am Abdinghof betreffen:

1. Alle Grundstücke am Verwaltungsstandort Am Abdinghof 11, am Marienplatz 2a sowie das derzeit unbebaute Grundstück Florianstraße verbleiben im Eigentum der Stadt Paderborn.



Vorhandene Verwaltungsgebäude Marienplatz/Am Abdinghof mit Kennzeichnung der Gebäudeteile

Das Verwaltungsgebäude Am Abdinghof – errichtet Ende der 1950er Jahre – liegt im städtebaulich sensiblen Innenstadtbereich. Die Fassaden der Gebäudeteile A und B sind zudem als stadtbildprägend anzusehen und damit erhaltenswert. Diese Auffassung wird auch durch das Westfälische Amt für Denkmalpflege vertreten. Zudem hat der Heimatverein Paderborn e. V. diese Sichtweise in einer eigenen Stellungnahme gegenüber der Stadt Paderborn unterstrichen. Im Rahmen des gesamtstädtischen Kontextes sollte nach Auffassung der Arbeitsgruppe Stadtverwaltung die Stadt weiterhin Einfluss auf die Gestaltung dieses Bereichs

nehmen können, was nur dadurch erreicht werden kann, dass die vorhandenen Grundstücke im Eigentum der Stadt Paderborn verbleiben.

2. Die Gebäudeteile A und B des Verwaltungsgebäudes Am Abdinghof 11 werden kernsaniert und weiterhin für die Verwaltung genutzt. Hierzu wird ein detailliertes Sanierungskonzept mit dem Ziel erstellt, eine optimale Ausnutzung der Flächen für die Verwaltung zu gewährleisten.

Gebäudeerhaltungsmaßnahmen für die Gebäudeteile A und B sind aufgrund des Ratsbeschlusses vom 18.12.2003 nur in sehr geringem Maße vorgenommen worden. Aufgrund dessen besteht derzeit ein Sanierungsstau. Bei einer Weiternutzung der Gebäudeteile A und B sind umfangreiche Planungen erforderlich, die auch die Erschließungssituation in Richtung Marienplatz berücksichtigen müssen. Einzubeziehen in die Planungen sind auch die Bereiche Abdinghof, Franz-Stock-Platz und der Bereich der Gutenbergstraße zum Rathaus als einheitlich geplanter und städtebaulich zu erhaltender innerstädtischer Bereich. Die Sanierung ist nicht Bestandteil des Vergabeverfahrens.

3. Die Überplanung und die Realisierung von Bauvorhaben auf den Flächen der Gebäudeteile C und Ca am Abdinghof 11 werden in einem geeigneten Ausschreibungsverfahren abgefragt:

Innerhalb der Arbeitsgruppe wurden unterschiedliche Positionen über die weitere Nutzung des Areals Florianstraße sowie der Gebäudeteile C und Ca am Standort Abdinghof vertreten. Einerseits besteht die Auffassung, aus Gründen der Wirtschaftlichkeit möglichst viele Flächen der Verwaltung am Standort Florianstraße zu generieren. Demgegenüber wird die Meinung vertreten, dass eine Konzentration der Verwaltung am Standort Abdinghof städtebauliche Vorteile beinhaltet und hierdurch eine Stärkung der Innenstadt zu erwarten ist. Da der bestehende Zielkonflikt innerhalb der Arbeitsgruppe nicht abschließend ausgeräumt werden konnte, war beabsichtigt, für die genannten Flächen durch eine Marktabfrage geeignete Nutzungskonzepte erarbeiten zu lassen, die die gesamte städtebauliche Situation angemessen berücksichtigen.

Die Arbeitsgruppe hat empfohlen, die Erstellung städtebaulicher und architektonischer Lösungen für die beiden Standorte sowie die Objektplanungen und die Bauausführungen in einem geeigneten Ausschreibungsverfahren extern zu vergeben. Dabei sollten auch die Leistungen Finanzierung, Bewirtschaftung und Bauunterhaltung einbezogen werden (ÖPP-Verfahren). Im Rahmen des Verfahrens sind in einer Vorbereitungsphase städtebauliche, technische, wirtschaftliche und vertragliche Anforderungen und Ziele formuliert worden. Nach Abgabe von sieben Angeboten wurden nach der Auswahl geeigneter Bewerber von fünf Bietern Angebote abgefragt.

2.2 Werkstatt-Verfahren

Im Rahmen eines Werkstatt-Verfahrens zum Neubau der Stadtverwaltung wurden am 31.08. und 01.09.20012 für beide Standorte wesentliche städtebauliche Leitziele für den Neubau der Stadtverwaltung erarbeitet.

Für den Bereich der Marienplatz / Am Abdinghof ergaben sich folgende Funktionszuweisungen:

- Das historische "Stadthaus" aus den 50er-Jahren (Gebäudeteile A und B) um den Franz-Stock-Platz soll repräsentative bzw. öffentlichkeitsbezogene Teile der Stadtverwaltung

beibehalten und wenn möglich weiterentwickeln. Die Sanierung der Gebäudeteile A und B soll als ein Baustein des 1950er-Jahre Gesamtensembles des Gartenbaudenkmals Paderquellgebiet, des Franz-Stock-Platzes und der Stadtverwaltung erfolgen.

- Die Gebäudeteile C und Ca am Abdinghof und an der Nordostseite des Marienplatzes erhalten eine kerngebietstypische gemischte Nutzung. Neben Geschossflächen für die Stadtverwaltung sind Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen und Wohnen möglich.
- In der Untergeschoss-Ebene ist die Realisierung einer Tiefgarage grundsätzlich möglich, für die städtischen Nutzungen aber nicht zwingend erforderlich.

Weitere Rahmenbedingungen sind:

- Die Höhenentwicklung der Bebauung der städtischen Grundstücke orientiert sich an den vorhandenen Traufhöhen (Marienplatz) bzw. am Stadthaus (Am Abdinghof). Im Eckbereich Marienplatz / Am Abdinghof ist eine städtebauliche Betonung durch einen höheren Gebäudeteil vorgesehen.
- Die historisch gewachsene Baustruktur mit geschlossener Bebauung, einheitlichen Traufhöhen und Satteldächern wird beibehalten.
- Der durch den Gebäudeteil C überbaute Fußweg parallel zur Straße Am Abdinghof entfällt.
- Hinter dem Heising'schen Haus soll ein öffentlicher oder halböffentlicher Innenhof mit Aufenthaltsqualität entstehen.
- Die fußläufige Verbindung vom Rathausplatz über Gutenbergstraße, Franz-Stock-Platz und weiter zum Abdinghof soll gestalterisch aufgewertet werden.
- Die Verkehrsfläche Am Abdinghof einschließlich des Parkplatzes wird in das Gestaltungskonzept einbezogen.

Die erarbeiteten städtebaulichen Rahmenbedingungen sind soweit rechtlich möglich in die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 288 eingeflossen.

2.3 Bauleitplanung – 1. Abschnitt

Auf Grundlage des Ratsbeschlusses und der Ergebnisse des Werkstattverfahrens wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 288 "Marienplatz / Am Abdinghof" entwickelt.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 25.10.2012 den Vorentwurf gebilligt und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 288 "Marienplatz / Am Abdinghof" beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 29.10.2012 - 26.11.2012, die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom 04.03.2013 - 05.04.2013. Nach der Offenlage wurde das Verfahren zunächst nicht weitergeführt.

2.4 Wettbewerbsverfahren

Bei Wiederaufnahme der Planung am Standort Marienplatz / Am Abdinghof wurde die ursprüngliche Absicht, das Gebäude auf Grundlage eines EU-weiten Bieterverfahrens durch einen Investor errichten zu lassen, aufgegeben. Die Stadt Paderborn bestimmt damit allein

über die Nutzungen und die bauliche Gestaltung innerhalb der städtischen Grundstücke. Zur Entwicklung von geeigneten architektonischen Alternativen beschloss der Rat der Stadt Paderborn am 22.06.2017 die Beauftragung der Verwaltung, ein offenes, zweistufiges Wettbewerbsverfahren für Hochbau und Freiraum durchzuführen. Bei dem Verfahren wurden die bisherigen städtebaulichen Überlegungen den Teilnehmenden zwar zur Kenntnis gegeben, gleichzeitig jedoch auch die Möglichkeit von abweichenden städtebaulichen Ansätzen eröffnet.

Die Preisgerichtssitzungen fanden am 21.12.2017 (erste Stufe) und nach vertiefter Bearbeitung der ausgewählten Entwürfe am 19.04.2018 (zweite Stufe) statt.

Am 15.11.2018 beschloss der Rat der Stadt Paderborn, den Entwurf des Wettbewerbssiegers zur Grundlage der Umsetzung zu machen.

2.5 Bürgerbeteiligung "Stadthaus-Dialog"

In der Öffentlichkeit ist der Wettbewerbsentwurf insbesondere hinsichtlich der Umgestaltung des Marienplatzes mit Verlegung der Busspur und Fällung der Linden kontrovers diskutiert worden. Am 18.06.2019 beschloss der Rat der Stadt Paderborn einstimmig folgende Eckpunkte für die weiteren Planungen am Marienplatz:

- Die zwölf Linden am Marienplatz sind zu erhalten.
- Die bestehende Führung der Busspur am Marienplatz wird beibehalten.

Außerdem wurde beschlossen, eine umfassende Bürgerbeteiligung durchzuführen, deren Ergebnisse in Abstimmung mit dem Rat und seinen Ausschüssen in den Planungsprozess einzubringen sind und dem Rat einen geänderten Entwurf – auf der Basis der Entscheidung des Preisgerichtes – zur Entscheidung vorzulegen.

In der Zeit vom 26.10. bis 09.11.2019 wurde die Bürgerbeteiligung "Stadthaus-Dialog" als Präsenzveranstaltung und Online-Dialog durchgeführt. Dabei wurden zahlreiche, z. T. inhaltlich konträre Anregungen zu 218 Einzelaspekten vorgetragen. Daraus wurden für 23 Handlungsfelder 26 Handlungsempfehlungen entwickelt. Im Folgenden sind die für die Bauleitplanung nicht unmittelbar relevanten Empfehlungen auf Stichworte reduziert und grau gesetzt. Für die vollständige Fassung und die aktuelle Beschlusslage wird auf die Dokumentation¹ auf der Stadthaus-Website bzw. das Sitzungsarchiv verwiesen.

- Nr. 1: Vor dem Hintergrund der geänderten Voraussetzungen am Marienplatz erfolgt eine Anpassung der Gebäudefront. Ein Rücksprung des Gebäudes um zwei Fensterachsen wird Grundlage des weiteren Planungsverfahrens sein. Die zur städtebaulichen Einfügung entwickelte Staffelung des Gebäudevolumens in Höhe und Grundriss soll im Grundsatz erhalten bleiben.
- Nr. 2: Aussichtsbereich im oberen Geschoss bzw. auf dem Dach
- Nr. 3: Lage des Haupteingangs am Marienplatz wird beibehalten.
- Nr. 4: Erschließung Bürgerservice zusätzlich über den Eingang in den Neubau Am Abdinghof, alle Außeneingänge barrierefrei
- Nr. 5: Fläche für Außengastronomie in Kombination mit dem Café im Bürgerservice
- Nr. 6: Fassade vor dem Hintergrund energetischer und wirtschaftlicher Aspekte prüfen

¹

https://www.paderborn.de/microsite/stadthaus-paderborn/informationen/index.php.media/221511/Dokumentation_der_Handlungsempfehlungen_Rat_09.02.23.pdf

- Nr. 7: Die vorgeschlagene Dachform (Flachdach) wird in der Planung weiterverfolgt. Die Idee einer geneigten Dachform wird nicht aufgegriffen. Des Weiteren soll die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik und als Gründächer aufgenommen werden.
- Nr. 8: identitätsstiftendes Element im Kontext des Gebäudes
- Nr. 9: Konzept eines attraktiven Bürgerservices in der Innenstadt wird weiterentwickelt.
- Nr. 10: weitere Angebote und Dienstleistungen der Verwaltung
- Nr. 11: Aufenthaltsqualität im Gebäude
- Nr. 12: Einzelhandelsflächen im Stadthaus**
- Nr. 13: Stellplätze für Kinderwagen und Fahrradanhänger
- Nr. 14: Schließfächer als Bürgerservice
- Nr. 15: Grünanteil im Freiraum erhöhen, Biodiversität
- Nr. 16: Trinkbrunnen; harmonische Beleuchtung
- Nr. 17: keine zusätzliche Außengastronomie in den Platzbereichen (Am Abdinghof und Franz-Stock-Platz). Zum Marienplatz wird gemäß Handlungsempfehlung Nr. 5 die Realisierung von Außengastronomie geprüft.
- Nr. 18: Lage der Bühne/Veranstaltungsfläche wird unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen und urheberrechtlichen Belange untersucht.
- Nr. 19: Bei der Sanierung und Neugestaltung der Plätze sollen nach Möglichkeit Angebote für Kinder integriert werden.
- Nr. 20: Bei der Neugestaltung des Abdinghof-Platzes soll nach Möglichkeit das Thema Wasser integriert werden und es soll ein harmonischer Übergang zum Paderquellgebiet entstehen.
- Nr. 21: **Der Wunsch, auf Stellplätze jeglicher Art auf dem Abdinghof-Platz zu verzichten, wird in den anstehenden Planungsprozess mit aufgenommen. Entsprechend ist zu prüfen, ob die Stellplätze für Behinderte und Taxen verlegt werden können, um den Platz gestalterisch aufzuwerten.**
- Nr. 22: Aspekte Baumerhalt / Aufenthaltsqualität / stadtklimatische Gesichtspunkte und die Wiederherstellung der Sichtachsen aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten berücksichtigen
- Nr. 23: Das Gebäude soll CO₂-neutral betrieben werden können; eine Zertifizierung nach DGNB-Kriterien und ein energetisches Gesamtniveau, das vergleichbar ist zum Passivhaus-Plus, werden angestrebt.
- Nr. 24: Alternative Konstruktionen und Materialien mit dem Ziel Wiederverwendbarkeit und Nachhaltigkeit werden im weiteren Planungsprozess geprüft, ebenso die Wiederverwertung von Konstruktionen und Baustoffen bestehender Gebäude(-teile).
- Nr. 25: Optimierung der Lebenszykluskosten (Bauweise und Baustoffe, Energie-, Reinigungs- und Instandhaltungskosten, Flexibilität der Gebäudestruktur, Wiederverwertbarkeit der Konstruktionen und Baustoffe des Neubaus
- Nr. 26: Information der Öffentlichkeit über den Fortgang des Planungsprozesses einschließlich des aktuellen Sachstands der Kostensituation

Am 30.01.2020 fasste der Rat der Stadt Paderborn folgenden Beschluss:

1. *"Der Rat der Stadt Paderborn beschließt die Realisierung des Projektes, das Gegenstand des hochbaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs „Abdinghof Paderborn“ war (Neubau Gebäudeteile C/Ca und Plätze), unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen zu den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung..."*
2. *Der Marienplatz ist nicht Gegenstand des weiteren Verfahrens.*
3. *Die Vorplanung und die Entwurfsplanung erfolgen in Abstimmung mit der AG Stadtverwaltung, den entsprechenden Fachausschüssen und dem Rat."*

In der zugehörigen Begründung heißt es: *"Die kompletten Ergebnisse des Stadthaus-Dialogs wurden in der Zwischenzeit ausgewertet, den Themenbereichen zugeordnet und zu Handlungsfeldern zusammengefasst. Zu jedem Handlungsfeld mit verschiedenen Einzelaspekten wurden durch die Verwaltung jeweils konkrete Handlungsempfehlungen formuliert, die als Weiterentwicklung der Planung unmittelbar Teil der Beschlussfassung sind. Daraus ergibt sich die konkrete Fortentwicklung des Wettbewerbsergebnisses. Darüber hinaus ist ein Teil der Anregungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht entscheidbar. Sie werden im Sinne eines Prüfungsauftrages in den anstehenden Planungsprozess mit aufgenommen."*

2.6 Ratsbeschluss über die Beauftragung der Hochbau-Entwurfsplanung

Am 09.02.2023 stimmte der Rat der Stadt Paderborn der von den Architekten vorgelegten Vorplanung für den Hochbau zu und gab die Beauftragung für die Ausarbeitung der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) frei.

In Umsetzung des Ratsbeschlusses vom 30.01.2020 wurden zwischen der Stadtverwaltung und den Architekten die Umsetzungsmöglichkeiten für die Handlungsempfehlungen aus dem Stadthaus-Dialog geprüft. Mit Ausnahme der Handlungsempfehlungen 15 – 22, die vor allem den Freiraum betreffen und erst später berücksichtigt werden können, und der Empfehlungen 2 und 12 sind alle Handlungsempfehlungen im überarbeiteten Vorentwurf berücksichtigt worden.

Empfehlung Nr. 2 (Aussichtsbereich im obersten Geschoss) ist aufgrund der inzwischen geforderten Trennung von internen und externen (öffentlich zugänglichen) Bereichen im Gebäude nicht umsetzbar.

Empfehlung Nr. 12: Einzelhandelsflächen für externe Anbieter können aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen aktuell nicht realisiert werden. Durch die gemeinsame Nutzung der EG-Fläche des Heising'schen Hauses vom Ticket-Center und der Tourist Information ergibt sich jedoch die Möglichkeit, das Sortiment mit hochwertigen heimischen Produkten zu erweitern und diese mit zu verkaufen.

Für die Bauleitplanung sind folgende Änderungen des Wettbewerbsentwurfs relevant:

Durch die Zurückverlegung der Fassade am Marienplatz um 2,8 m (Empfehlung Nr. 1) kann der Marienplatz in seiner jetzigen Form einschließlich Busspur erhalten werden. Ca. 550 m² Nutzfläche im neuen Stadthaus entfallen damit und werden durch die Verlängerung des Gebäudes in Richtung Abdinghof-Platz teilweise ersetzt.

Durch den nachträglich unter Denkmalschutz gestellten rückwärtigen Keller des Heising'schen Hauses (Marienplatz 2) ist die Tiefgarage in der ursprünglich geplanten Form nicht umsetzbar. Der Neubau wird entsprechend angepasst, für das Heising'sche Haus wird eine bauliche Verlängerung in nördlicher Richtung oberhalb des denkmalgeschützten Kellers vorgesehen, um ein neues Treppenhaus mit Aufzug anbinden zu können.

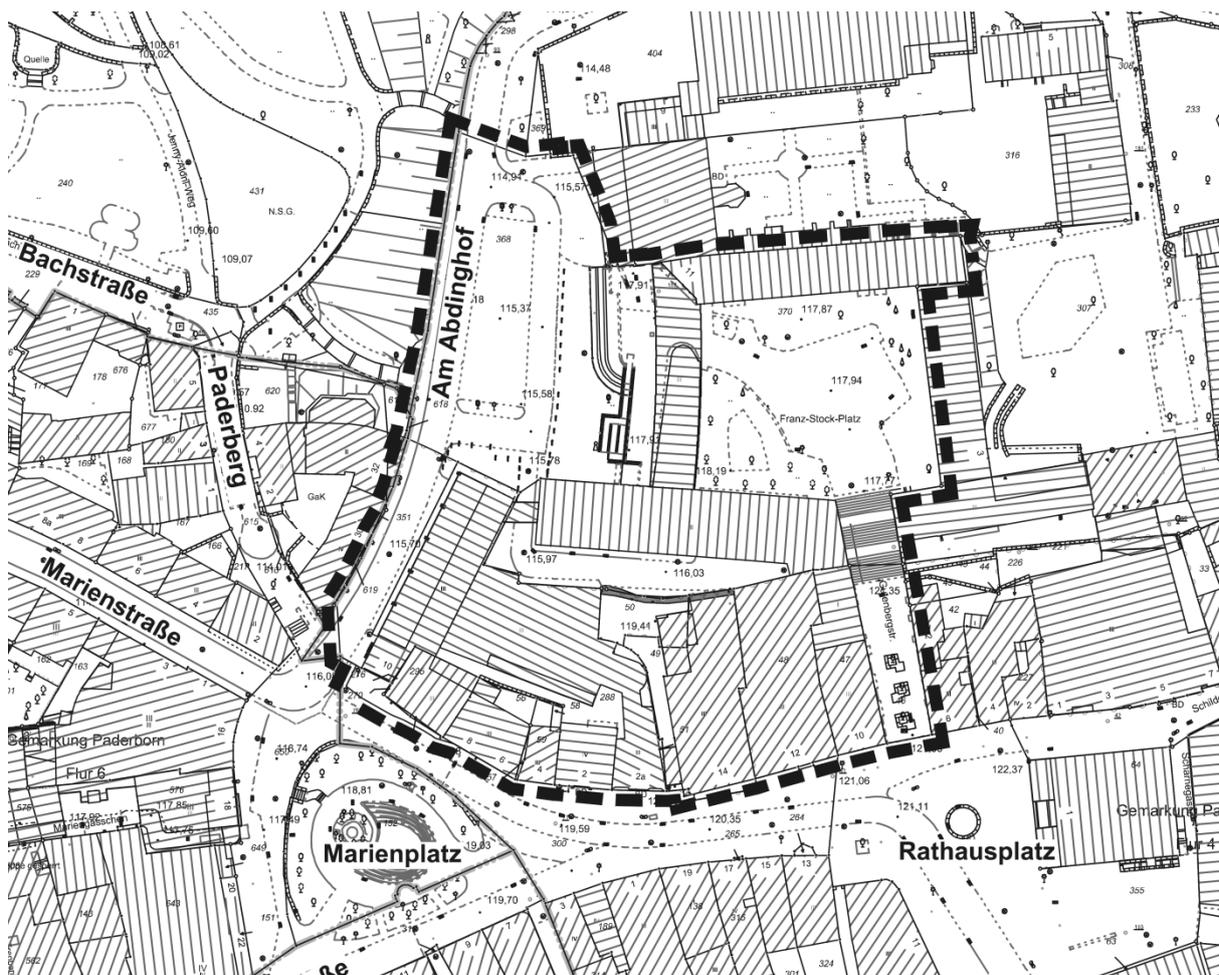
2.7 Bauleitplanung – 2. Abschnitt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion hat in seiner Sitzung am 20.04.2023 den auf Grundlage der überarbeiteten Hochbauplanung weiterentwickelten Entwurf des Bebauungsplans zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a (3) Satz 1 BauGB 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 08.05.2023 bis zum 16.06.2023; inhaltliche Änderungserfordernisse ergaben sich daraus nicht. Nach ergänzender Einmessung vorhandener Gebäudehöhen wurden jedoch einige Korrekturen der Höhenfestsetzungen notwendig, um den Bestand dauerhaft abzusichern. Dies erfordert eine erneute öffentliche Auslegung mit Beschränkung auf die geänderten Planinhalte.

3. Räumlicher Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die nachstehende Abbildung dokumentiert die räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 288.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 288, Stand Oktober 2023

Der Geltungsbereich umfasst neben dem eigentlichen Stadthaus auch die Bebauung an der Nordseite von Marienplatz und Rathausplatz zwischen der Straße Am Abdinghof und der Gutenbergstraße, um eine einheitliche Neuordnung des gesamten baulichen Zusammenhangs zu ermöglichen. Zur verbesserten Anstoßwirkung werden die Verkehrsflächen von Gutenbergstraße, Franz-Stock-Platz und Am Abdinghof ebenfalls einbezogen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand besteht hier kein *städtebaulicher* Regelungsbedarf, es sind aber im Rahmen des Gesamtkonzepts umfassende verkehrsregelnde und gestalterische Maßnahmen vorgesehen, auf die durch den Zuschnitt des Planbereichs hingewiesen wird. Ausdrücklich unverändert und unbeplant bleiben die Lutherschule, die Städtische Galerie und der Freibereich südlich der Abdinghofkirche. Die Nordfassade des Stadthauses, die sich auf dem letztgenannten Grundstück befindet, liegt damit außerhalb des Geltungsbereichs.

3.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Abdinghofkloster mit der Klosterkirche St. Peter und Paul wurde ab 1014 durch Bischof Meinwerk errichtet. Die Klosterkirche ist, abgesehen von der Bartholomäuskapelle, der älteste erhaltene Kirchenbau in Paderborn und beherbergt das Grab des Bischofs. Unmittelbar südlich des Klosters befanden sich klostereigene Handwerksbetriebe. Der Hellweg, eine bedeutende mittelalterliche Fernhandelsstraße, verlief über Westernstraße, Marienplatz, Rathausplatz und Schildern nahe am Kloster vorbei. Ab der Mitte des 12. Jahrhunderts siedelten sich an seiner Nordseite Kaufleute an. In bevorzugter Lage im zentralen Siedlungsbereich fand eine günstige wirtschaftliche Entwicklung statt. Die hier ansässigen Bürger zählten zu den reichsten und ihre Häuser zu den aufwändigsten in Paderborn. Ihre Grundstücke wurden seit dem 14. Jahrhundert rückwärtig durch eine Immunitätsmauer vom Klosterbezirk getrennt. Diese wichtige Grenze ist in der Folge kaum überbaut worden und in der Örtlichkeit durch die unterschiedliche Baustruktur noch deutlich ablesbar. Die Immunitätsmauer selbst ist auf einem Abschnitt oberirdisch noch erhalten.

Das Abdinghofkloster wurde zu Beginn des 19. Jahrhunderts säkularisiert und danach bis in den 2. Weltkrieg hinein als Kaserne genutzt. Bereits 1936 plante die Stadt Paderborn, das Klosterareal vom Wehrbezirkskommando zu übernehmen und in unmittelbarer Nähe des historischen Rathauses ein Stadthaus zu errichten. Erst nach dem Krieg kam die Planung zur Ausführung. An Stelle des stark zerstörten Klosters entstand das heute vorhandene Ensemble der 50er Jahre mit Stadthaus und evangelischer Volksschule. Während durch den Neubau große Teile der noch erhaltenen Bausubstanz zerstört wurden, blieb die Anordnung der Baumassen weitgehend erhalten, so dass der Kreuzgarten, d. h. der Innenhof des früheren Kreuzgangs, noch deutlich ablesbar ist. Teile der ursprünglichen Klostergebäude wurden in die Nordfassade des Stadthauses integriert.

Mit wachsendem Raumbedarf erfolgte eine Erweiterung der Stadtverwaltung im Eckbereich Am Abdinghof / Marienplatz. Neben einem von Beginn an als Verwaltungsgebäude ausgelegten Neubau wurden vorhandene Einzelgebäude am Marienplatz in die städtische Nutzung integriert. Ergebnis ist ein sehr heterogenes Gebäudeensemble mit erheblichen räumlichen und funktionalen Defiziten.

Das Plangebiet liegt an der Nordseite des heutigen Haupteinkaufsbereichs von Paderborn entlang Westernstraße, Marienplatz, Rathausplatz und Schildern, der insgesamt als Fußgängerzone ausgebildet ist. Dem entsprechend enthalten die Erdgeschosse an Marienplatz und Rathausplatz Einzelhandelsbetriebe und andere innenstadttypische Nutzungen (Café, Verkehrsbüro, Bank). Die Obergeschosse der städtischen Gebäude werden von der Verwaltung eingenommen, im südöstlichen Plangebiet dominieren Wohnnutzungen.

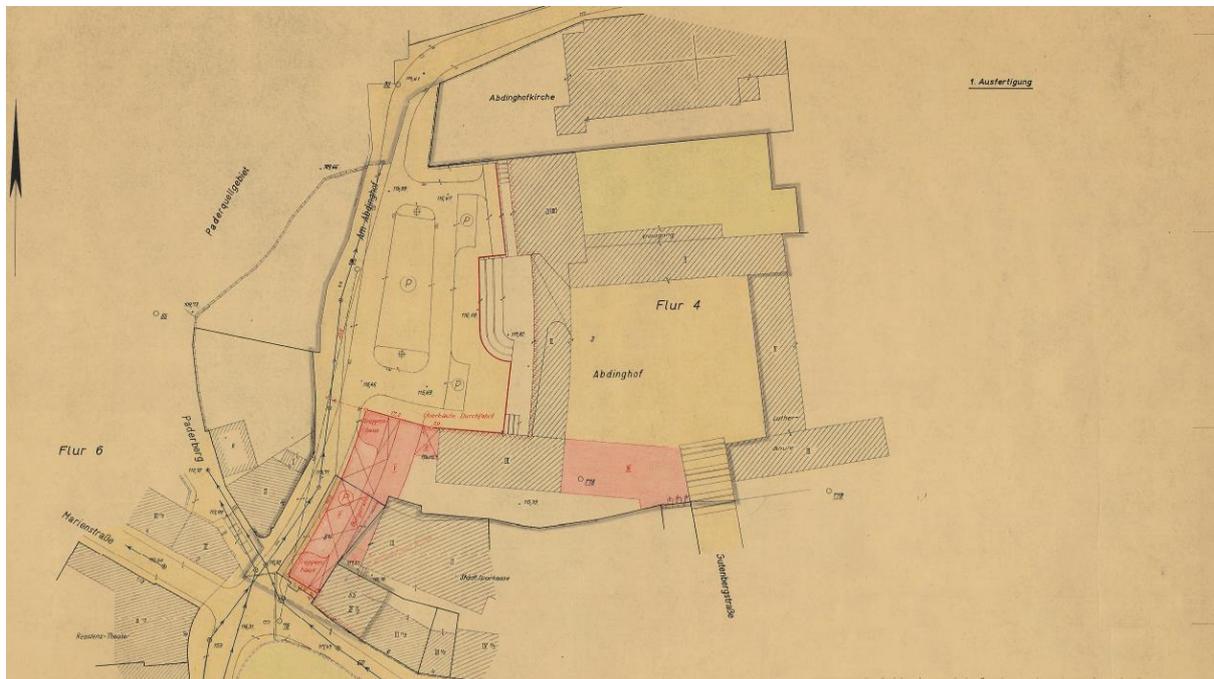
Entlang der Straße Am Abdinghof finden sich an der Westseite noch kerngebietstypische Nutzungen, an der Ostseite ausschließlich Verwaltungsnutzungen. Problematisch ist, dass der bei Annäherung von Süden zunächst blickwirksame Gebäudeteil C kein nutzungsbezogenes Erdge-

schoß besitzt. Wahrgenommen wird der überbaute Abstellraum für Fahrräder und Motorräder sowie der unter dem Gebäude verlaufende Fußweg, der wegen seiner geringen Höhe und der schlechten Ausleuchtung wenig attraktiv ist. Die Eingänge zur Stadtverwaltung treten im wahrsten Sinne des Wortes "in den Hintergrund". Der Zweck des Gebäudes wird erst deutlich, wenn man die Ecke des Südflügels von Gebäudeteil B umrundet und vor der Eingangstreppe des Stadthauses steht. Ähnliches geschieht bei Annäherung von Osten über die Gutenbergstraße. Der östliche Zugang zum Südflügel liegt mitten auf der Freitreppe und erweckt den Eindruck eines Hintereingangs. Der Haupteingang wird erst erreicht, wenn man den Franz-Stock-Platz überquert und das Erdgeschoss des Westflügels von Gebäudeteil B vollständig umlaufen hat.

Das Gelände im Planbereich fällt von Südosten nach Nordwesten deutlich ab. Während der Eingang der Gutenbergstraße knapp 122 m über NHN (Normalhöhennull) liegt, sind es auf dem Parkplatz Am Abdinghof nur 115 m ü. NHN. Entsprechend steil verläuft die Verkehrsfläche an der Nordseite von Marienplatz und Rathausplatz; die Sockelgeschosse erreichen an der Westecke der Gebäude z. T. erhebliche Höhen, während die Ostecke auf Straßenniveau liegt. Auf der fußläufigen Verbindung von der Gutenbergstraße über den Franz-Stock-Platz zum Abdinghof werden die Höhenunterschiede durch zwei Treppenanlagen überwunden. Im Nordwesten grenzt der Planbereich an das Paderquellgebiet. Das Gelände fällt hier weiter ab, so dass der Grünraum vom Stadthaus aus gut übersehen werden kann, besonders raumwirksam sind jedoch die dort vorhandenen Großbäume.

4. Derzeitige planungsrechtliche Situation

4.1 Durchführungsplan Nr. 5



Durchführungsplan Nr. 5, förmlich festgestellt am 11.09.1958

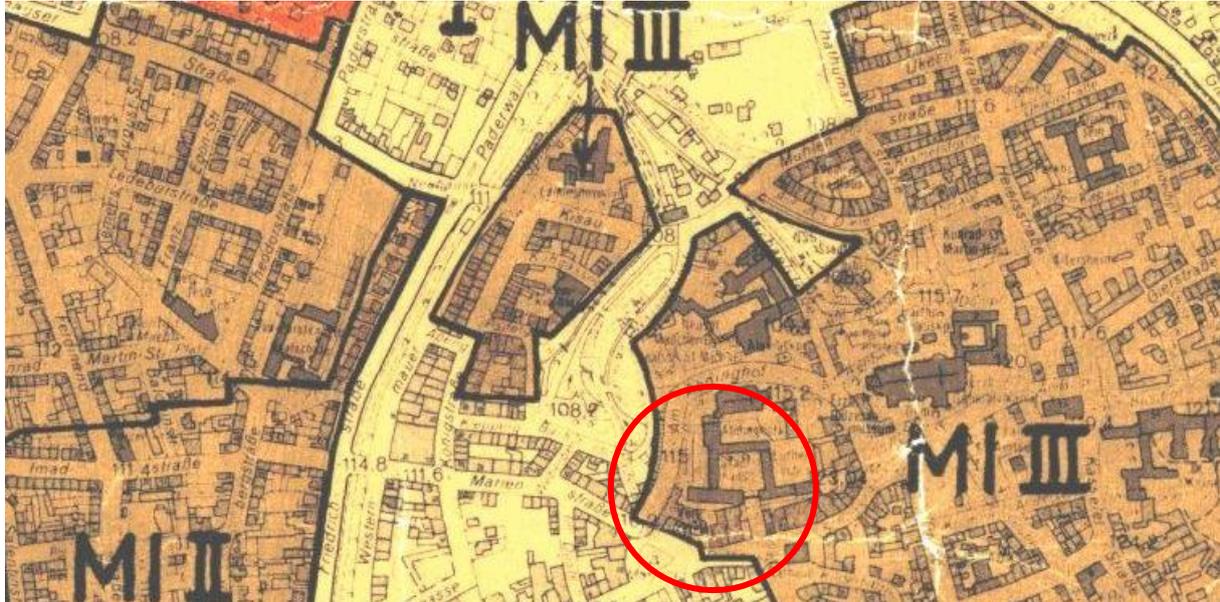
Der vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes² im Jahr 1960 und der Baunutzungsverordnung³ aufgestellte Durchführungsplan Nr. 5⁴ bildete die Grundlage für östliche Erweiterung des südli-

² Bundesbaugesetz vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341)

³ Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429)

chen Gebäudeteils B und die Errichtung des Gebäudeteils C. Die Neuplanung ist rot markiert und regelt die Anordnung der Baukörper, nicht aber die Nutzung. Durch den Bebauungsplan Nr. 288 werden alle Regelungsinhalte des Durchführungsplans Nr. 5 überschrieben.

4.2 Bebauungsplan Nr. 1, II. Änderung



Bebauungsplan Nr. 1, II. Änderung (rechtskräftig durch Bekanntmachung am 22.05.1982)

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 288 gilt derzeit der rechtskräftige "Bebauungsplan Nr. 1⁵ zur Regelung von Art und Maß baulicher Nutzung der Grundstücke" der Stadt Paderborn in der Fassung der II. Änderung. Dieser Bebauungsplan stammt ursprünglich aus den 60er Jahren und regelt Art und Maß der baulichen Nutzung für die gesamte Kernstadt in Zusammenhang mit § 34 BauGB. Grundlage für die Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung ist hierbei die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977. Die textlichen Vorgaben beziehen sich hingegen auf die Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 288 liegt im festgesetzten Mischgebiet Gruppe III.

Im Mischgebiet Gruppe III (MI III) sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen, kann im Einzelfall für die Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, sofern eine Geschossflächenzahl von 2,0 nicht überschritten wird.

Für die Relation zwischen Vollgeschossen einerseits und der Grund- bzw. Geschossflächenzahl andererseits gelten im Sinne der maßgeblichen Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) folgende Höchstmaße:

- ein und zwei Vollgeschosse:	→ GRZ: max. 0,8	GFZ: max. 1,1
- drei Vollgeschosse:	→ GRZ: max. 0,6	GFZ: max. 1,5
- vier Vollgeschosse:	→ GRZ: max. 0,6	GFZ: max. 1,8

Ferner ist eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

⁴ Durchführungsplan Nr. 5 – Fluchtlinien, Erschließung, Baugestaltung für die Straße "Am Abdinghof" (Ostseite) zwischen Marienplatz u. Städt. Verw.-Gebäude

⁵ Bebauungsplan Nr. 1 zur Regelung von Art und Maß baulicher Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsplan - vom 24. Juli 1963 in der Änderungsfassung vom 26.05.1971

Diese Festsetzungen in ihrer Gesamtheit entsprechen weder dem vorhandenen Bestand im Planbereich noch den heutigen Anforderungen eines innerstädtischen Nutzungsgefüges. Um die geplante bauliche Neuordnung der Stadtverwaltung zu ermöglichen und den vorhandenen Gebäude- und Nutzungsbestand planungsrechtlich abzusichern, ist eine Änderung der Festsetzungen durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 288 dringend erforderlich.

4.3 Bebauungsplan Nr. 142 – Paderberg –

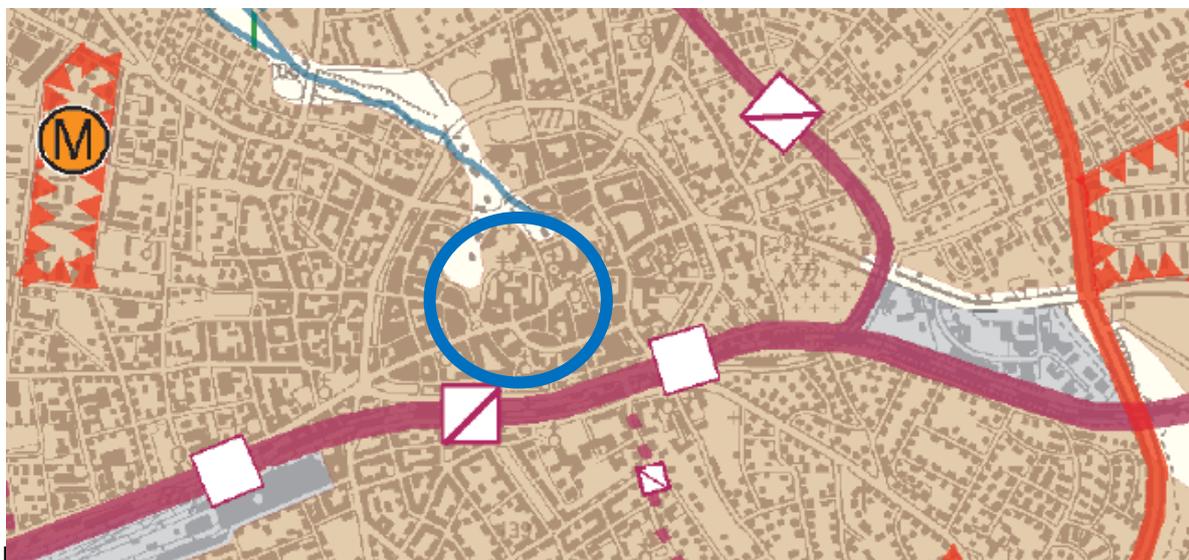


Bebauungsplan Nr. 142 – Paderberg - (rechtskräftig durch Bekanntmachung am 17.12.1986)

Der Bebauungsplan Nr. 142 Paderberg schließt westlich an das Plangebiet an. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 288 überschneidet den rechtskräftigen Plan im südlichen Abschnitt der Straße Am Abdinghof. Eine inhaltliche Änderung findet nur an der östlichen Kante dieser Fläche statt, wo das Baugebiet geringfügig zu Lasten der Straßenverkehrsfläche erweitert wird.

5. Planungsvorgaben / Fachplanungen / fachliche Belange

5.1 Regionalplan



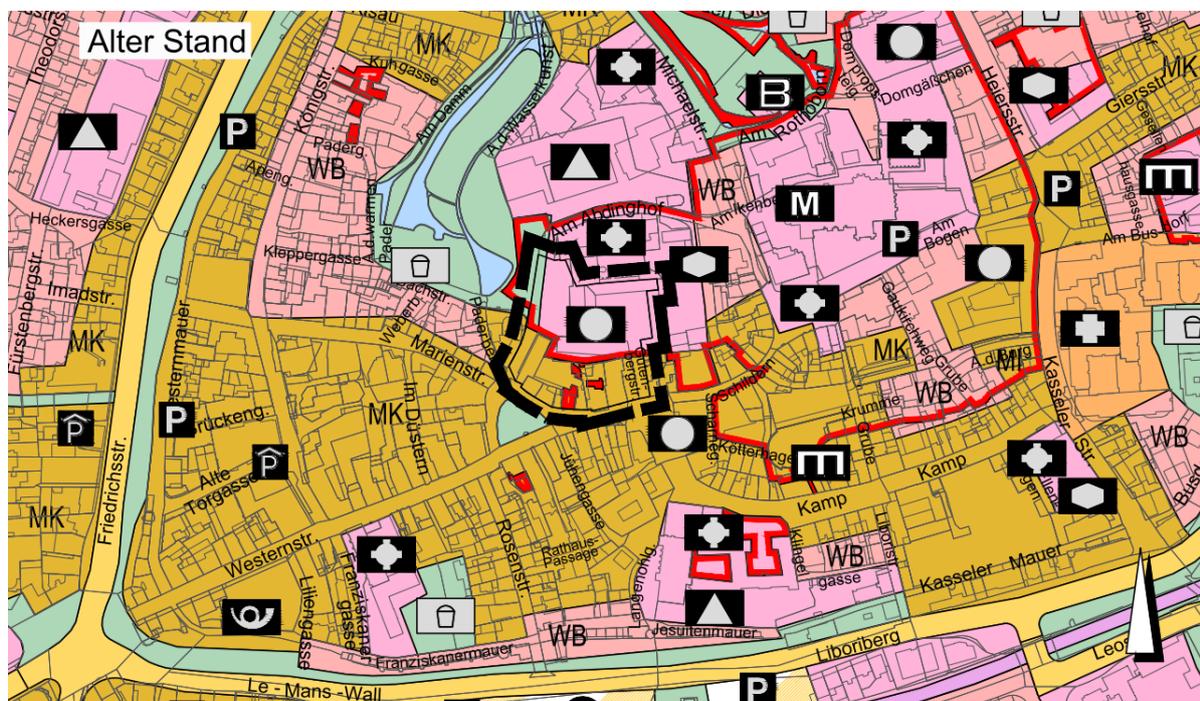
Im Regionalplan Paderborn-Höxter⁶ ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Im derzeitigen Entwurfsstand zur Neuaufstellung des Regionalplans OWL⁷ sind für das Plangebiet und sein Umfeld keine Änderungen vorgesehen. Die beabsichtigte bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 288 entspricht somit den Vorgaben des Regionalplanes.

5.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe⁸ erstreckt sich auf den Außenbereich i. S. d. Bauplanungsrechts und trifft somit für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 288 keine Vorgaben.

5.3 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 288 und sein Umfeld trifft der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn folgende Darstellungen:



Die Bebauung am Marienplatz und Rathausplatz ist als Kerngebiet, alle übrigen Bauflächen sind als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Der derzeitige Parkplatz Am Abdinghof ist in die Grünflächendarstellung des benachbarten Paderquellgebiets einbezogen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 288. Um die angestrebte Mischung von Verwaltungs-, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen zu ermöglichen und eine höhere Flexibili-

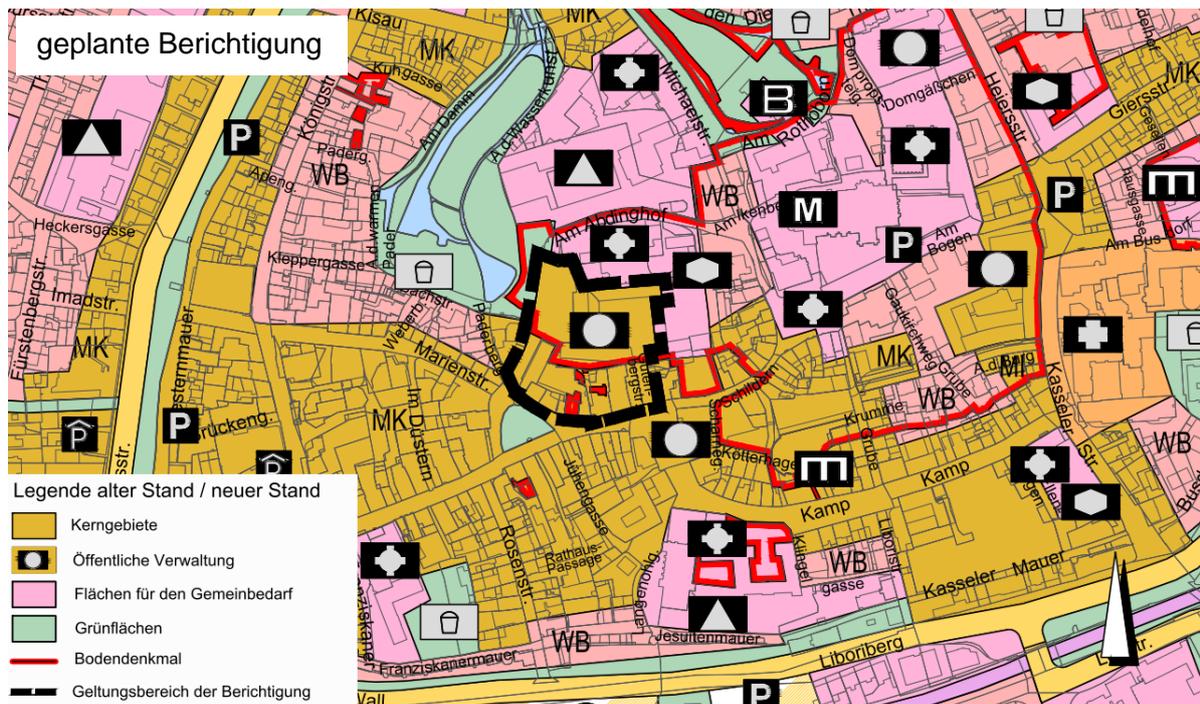
⁶ Bezirksregierung Detmold: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter, bekanntgem. am 07.01.2008; für das Stadtgebiet Paderborn zuletzt geändert durch die 9. Änderung, bekanntgem. am 21.09.2016 - GV. NRW. 2016 S. 794

⁷ Bezirksregierung Detmold: Regionalplan OWL, Entwurf 2020; <https://www.bezreg-detmold.nrw.de/wir-ueber-uns/organisationsstruktur/abteilung-3/dezernat-32/regionalplan-owl-20>

⁸ Kreis Paderborn: Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe, bekanntgem. am 23.12.1999, zuletzt geändert durch die 2. Änderung, bekanntgem. am 24.06.2015

tät in der zukünftigen Entwicklung zu erlauben, wird im Bebauungsplan flächendeckend Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 288 nach § 13 a BauGB bedarf es nur der Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung. Die Durchführung eines eigenständigen Änderungsverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.



Mit Aktenzeichen 32.708.12.8-2866 hat die Bezirksregierung in Detmold erklärt, dass gegen die geplante Berichtigung keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht bestehen.

5.4 Verkehrsplanerische Belange

Der Fahrverkehr erreicht den Planbereich über die Marienstraße, die am Marienplatz in die Fußgängerzone mündet. Die Straße Am Abdinghof ist allgemein befahrbar, hat aber nur wenige verkehrsrelevante Anlieger. Ein wesentlicher Teil der Fahrzeugbewegungen im südlichen Abschnitt der Straße resultiert aus Parksuchverkehr in Verbindung mit den öffentlichen Parkplätzen westlich des Gebäudeteils B. Die Mehrzahl der Fahrten führt infolge besetzter Plätze nicht zum Erfolg und sollte im Sinne des Umweltschutzes vermieden werden. Aus städtebaulichen und verkehrsplanerischen Überlegungen wurde deshalb bereits im Vorfeld der Bauleitplanung entschieden, den Parkplatz Am Abdinghof mit Ausnahme der barrierefreien Parkplätze aufzugeben. Dies erlaubt eine Umgestaltung des Platzbereichs zugunsten einer verbesserten Aufenthaltsqualität als Bindeglied zwischen Stadthaus und Paderquellgebiet. Nach Reduzierung der allgemeinen Kfz-Verkehre kann die bereits im internen Werkstattverfahren entstandene städtebauliche Überlegung umgesetzt werden, dass der derzeit überdeckte Fußgängerweg parallel zur Straße bei Ausweisung einer Mischverkehrsfläche entfallen könnte. Der Hochbauentwurf sieht eine entsprechende Lösung vor. In jedem Falle ist darauf hinzuweisen, dass der gesamte Verkehrsraum Am Abdinghof zeitweise für Sonderveranstaltungen (Libori) genutzt wird und dann für Erschließungsverkehre nicht zur Verfügung steht.

Die derzeitige Fußgängerzone entlang Marienplatz und Rathausplatz bleibt im Grundsatz unverändert. Im Eingangsbereich des Stadthauses treffen allerdings mehrere städtebauliche, hochbauliche und verkehrstechnische Zielsetzungen bzw. Anforderungen aufeinander, die in ihrem Raumbedarf nur schwer zu vereinbaren sind. Die vorhandene Gestaltung des Marienplatzes mit Mauer und Baumkranz soll unverändert bleiben. Auf der anderen Seite soll der Neubau des Stadthauses die verfügbare Grundstücksfläche möglichst effizient ausnutzen und die historisch gewachsene Gebäudeflucht aufnehmen. Die starke Neigung der Verkehrsfläche entlang der nordöstlichen Platzseite sowie der Wunsch nach einem barrierefreien und repräsentativen Eingangsbereich erfordern eine umfangreiche Treppen- und Rampenanlage, die mit ihrem Platzbedarf zwangsläufig den Verkehrsraum einengt. Der bei der Überarbeitung des Hochbauentwurfs gefundene Kompromiss sieht einerseits den Rücksprung des Eingangsbereichs um 2,80 m vor, andererseits bleibt als Mischverkehrsfläche an der schmalsten Stelle auf einer Länge von ca. 10,00 m ein Lichtraumprofil von nur 7,40 m, das für den Begegnungsfall Bus/Bus innerhalb der Fußgängerzone noch als ausreichend anzusehen ist. Die derzeitige Breite der Verkehrsfläche wird um ca. 60 cm reduziert.

In der Gutenbergstraße sind Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen, die jedoch den verkehrrechtlichen Status als Fußgängerzone nicht berühren.

Der Frage, wie viele Kfz-Stellplätze bereitgestellt werden können und wie diese bewirtschaftet werden, kommt in der gegebenen städtebaulichen Situation eine erhebliche Bedeutung zu. Der vorhandene Parkplatz Am Abdinghof liegt außer seiner vordergründigen Zuordnung zu Städtischer Galerie und Stadthaus auch in unmittelbarer Nähe der Fußgängerzone und verursacht damit ein hohes Maß an Parksuchverkehren. Ziel des planbezogenen Stellplatzkonzeptes ist es, das allgemeine innenstadtbezogene Parken vollständig aufzugeben und ausschließlich Stellplätze zuzulassen, die den Nutzungen im Plangebiet notwendigerweise zugeordnet sind. Innerhalb der Baugebiete im Planbereich sind über den Bestand hinaus oberirdische Stellplätze lagebedingt nicht realisierbar. Wegen der geringen verfügbaren Grundfläche und des hohen Grundwasserstands am Rande des Paderquellgebiets (s. u.) ist auch innerhalb der geplanten Tiefgarage des Stadthauses nur eine geringe Zahl von Stellplätzen möglich, die ausschließlich für Dienstfahrzeuge bestimmt sind. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze müssen deshalb an anderer Stelle zugeordnet und abgelöst werden.

5.5 Hydrogeologische Belange

Auf Grund der hydrogeologischen Lage des Plangebiets zum Paderborner Karst in unmittelbarer Nähe zu den Paderquellen wurde bereits bei der alternativen Planung für die Verwaltungsstandorte Florianstraße und Marienplatz / Am Abdinghof eine hydrogeologische Bewertung⁹ der Auswirkungen einer baulichen Nutzung durchgeführt.

So war insbesondere zu klären, bis zu welcher Tiefe in den Untergrund eingegriffen werden kann, ohne dass es zu einem erheblichen Eingriff in den Grundwasserkörper des Paderborner Karstes kommt. Auf Grundlage der Untersuchungen ergibt sich eine maximal zulässige Eingriffstiefe für Untergeschosse oder Tiefgaragenebenen von ca. 111,50 m über NHN. Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende Festsetzung für die Unterkante baulicher Anlagen (s. u. 9.4 und 11).

⁹ Fachstellungnahme zur hydrogeologischen Bewertung der zwei Standorte
1. Areal zwischen Florianstr. / Bahnhofstr. / Riemekstr.
2. Gebäudeteile C und Ca des Stadthauskomplexes am Abdinghof
Schmidt + Partner Beratende Hydrogeologen und Ingenieure: Bielefeld 08/2012

5.6 Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters erstellt. Die Festsetzungen werden zur Übertragbarkeit in die Örtlichkeit durch in der Planzeichnung eingeschriebene Maße an Referenzpunkte der Kartengrundlage gebunden. Diese weichen durch den Herstellungsprozess des Liegenschaftskatasters bedingt z. T. geringfügig von der Wirklichkeit ab. In der vorliegenden Situation kann es bei der konkreten Einpassung des Hochbauentwurfs in die Örtlichkeit durch zahlreiche Zwangspunkte (Anschlüsse an Bestandsgebäude und Flurstücksgrenzen, Achsraster) zu Spannungen mit den zeichnerischen Festsetzungen kommen. Im Rahmen der Kartengenauigkeit sind die ggf. erforderlichen Abweichungen als geringfügig einzustufen und betreffen ausschließlich stadteneigene Grundstücke.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

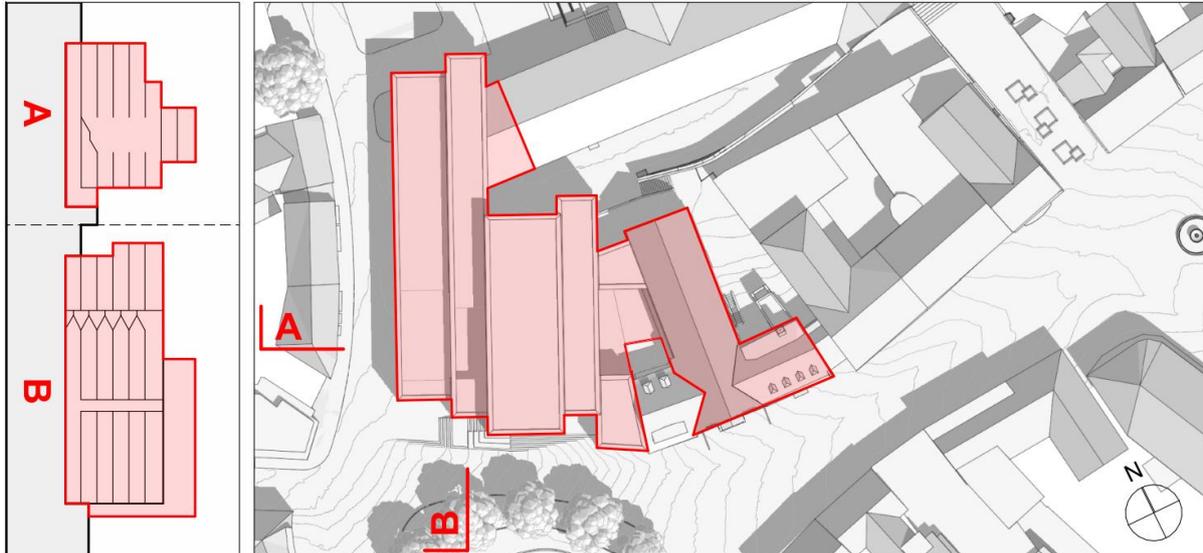
Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 288 ist die Aufwertung, Entwicklung und Neuordnung des Bereichs zwischen der Straße Am Abdinghof, Marienplatz, Rathausplatz und Gutenbergstraße. Die hier vorhandenen Einrichtungen der Stadtverwaltung sollen saniert bzw. erneuert und durch innenstadtypische private Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen sinnvoll ergänzt werden. Dies soll nach einem einheitlichen gestalterischen und städtebaulichen Konzept erfolgen. Grundlage ist die historisch gewachsene Bestandssituation, die sich durch eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung und für die Paderborner Kernstadt typische Gebäudeformen auszeichnet.

Der Planbereich gliedert sich in drei in Struktur und Nutzung unterschiedliche Teilbereiche.

- Das in den 50er Jahren errichtete Stadthaus (Gebäudeteile A und B) bildet mit der Städtischen Galerie, der Lutherschule und dem Franz-Stock-Platz ein einheitliches Ensemble von erheblichem baugestalterischen Wert. Es wird erhalten und saniert. Der Bebauungsplan schreibt den Bestand fest. Die Verwaltungsnutzung wird beibehalten.
- Der Bereich Rathausplatz/Gutenbergstraße bleibt in Höhenentwicklung und Nutzung unverändert. Der Bestand wird festgeschrieben.
- Die heterogene und z. T. sanierungsbedürftige Bebauung am Abdinghof und am Marienplatz (Gebäudeteile C und Ca) sowie im Blockinnenbereich sollen ersetzt werden.

Da die Stadt Paderborn für den neu zu ordnenden Bereich nach dem Verzicht auf das Bieterverfahren und eine privatwirtschaftliche Errichtung des Stadthauses sowohl ihre Nutzungsanforderungen als auch ihre gestalterischen Vorstellungen selbst definieren kann, hat sich der Planungsablauf gewissermaßen umgekehrt. Während der Bebauungsplan zunächst als Rahmenvorgabe für einen späteren Investorenentwurf konzipiert war, liegt nunmehr das konkrete Bauprojekt bereits vor und soll mit geeigneten Festsetzungen im Bebauungsplan verankert werden. Die städtebauliche und hochbauliche Konzeption ist über den Architektenwettbewerb und die darauffolgende Weiterbearbeitung und Abstimmung des ausgewählten Entwurfs entwickelt worden. Dabei sind die in der Bauleitplanung zu beachtenden städtebaulichen Randbedingungen und Zielsetzungen bereits unmittelbar eingeflossen. Der Hochbauentwurf ist analog zu einem Bauleitplanverfahren der Öffentlichkeit zur Kenntnis und Stellungnahme vorgelegt worden. Die eingegangenen Anregungen wurden geprüft und soweit wie möglich in der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt. Der Hochbau als solcher ist deshalb im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht erneut zu diskutieren, vielmehr geht es darum, i. S. v. § 1 (6) Baugesetzbuch

(BauGB)¹⁰ die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln und gem. § 1 (7) BauGB untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.



Stadthaus (Entwurf) – Lageplan und Schemaschnitte; Architekten Behet/Bondzio/Lin

Das Stadthaus entwickelt sich mit parallel zur Straße Am Abdinghof in der Höhe gestaffelten Gebäudescheiben in östlicher Richtung und schließt an den unveränderten Bauteil B (s. o. 2.1)



Stadthaus (Vorentwurf) – Fotosimulation; Architekten Behet/Bondzio/Lin und das Heising'sche Haus an. Am Abdinghof entspricht die geplante Traufhöhe der derzeit vorhandenen. Die weitere Höhenentwicklung nach Osten ist zunächst geringer als bisher, der an dritter Stelle folgende Mittelteil ist jedoch um ein Geschoss höher als das Bestandsgebäude und betont den Haupteingang des Stadthauses zum Marienplatz hin.

¹⁰ Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geänd. durch Art. 1 d. Gesetzes v. 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Eine besondere Stellung nehmen das denkmalgeschützte Heising'sche Haus und das östlich angrenzende historische Gebäude ein. Sie gehören auf Grund ihrer Lage und Erdgeschossnutzung zum zweiten Teilbereich, enthalten aber in den Obergeschossen städtische Funktionen. Um hinter dem weiterhin privat genutzten Gebäude Marienplatz 4 eine Verbindung zum Stadthaus zu schaffen und insbesondere ein Treppenhaus bis in die Tiefgarage zu schaffen, wird das Heising'sche Haus nach Norden bis hinter den denkmalgeschützten Gewölbekeller verlängert.

Parallel zur Hochbauplanung entwickelt die Stadt Paderborn ein eigenes Konzept zur Gestaltung der Freibereiche um das Stadthaus. Der Marienplatz bleibt in seiner Grundstruktur mit der Mariensäule, der ringförmigen Mauer und dem Baumkranz unverändert. Im Eingangsbereich des Stadthauses erfordert die starke Neigung der Platzfläche allerdings eine umfangreiche Treppen- und Rampenanlage. Dies erfordert keine planungsrechtliche Festsetzung und befindet sich derzeit noch in Planung; das obige Bild zeigt einen frühen Stand der Überlegungen.

Der südliche Abschnitt der Straße am Abdinghof wird in einer Breite von ca. 10 m als Mischverkehrsfläche ausgelegt und die Parkplatznutzung aufgegeben. Dies ermöglicht eine mit Grünelementen durchsetzte Aufenthaltszone vor dem Westeingang des Altbaus bzw. dem Nordeingang des Neubaus. Der Bereich wird deutlich aufgewertet und bildet einen sinnvollen Übergang zum Paderquellgebiet.

Der Franz-Stock-Platz wird in das Konzept zur Grüngestaltung einbezogen. Grundsätzliche Veränderungen wird es auf Grund der Denkmaleigenschaft voraussichtlich nicht geben.

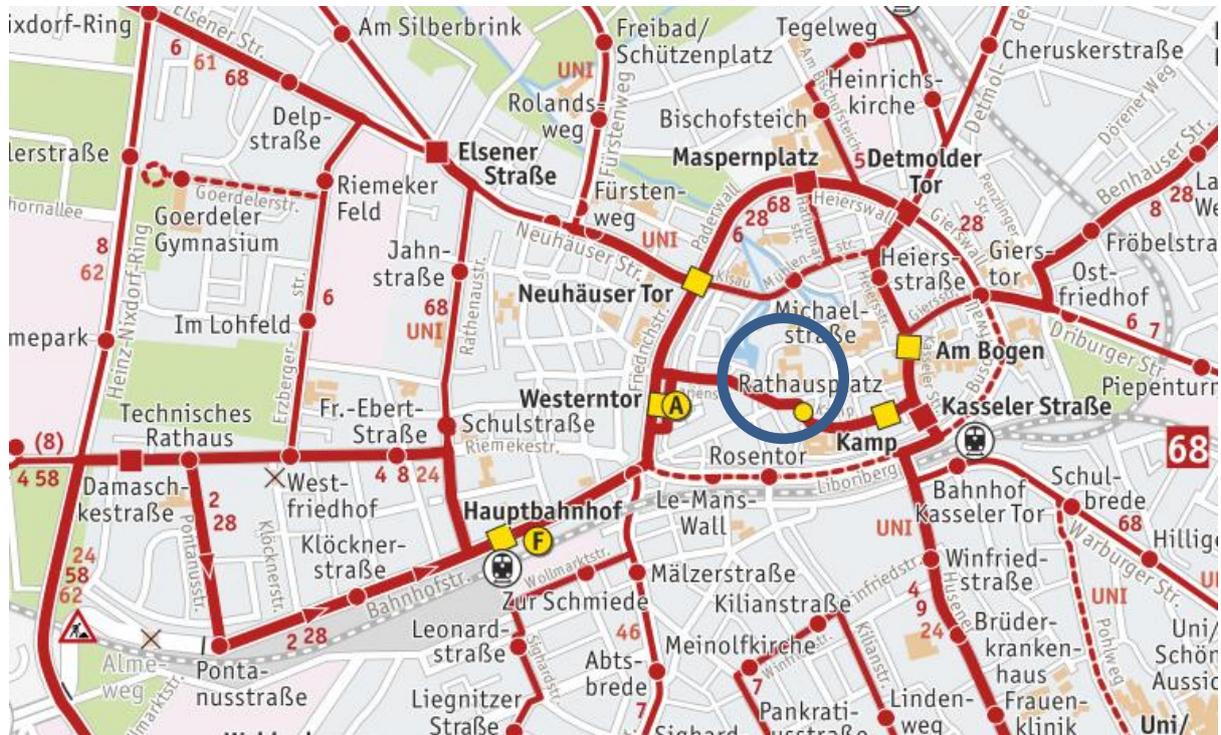
6.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets wird weiterhin über die Marienstraße sichergestellt. Da eine wesentliche Vergrößerung der Geschossflächen nicht erfolgt und besonders verkehrssensitive Nutzungen situationsbedingt nicht zu erwarten sind, ist die Leistungsfähigkeit der Anbindung nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend.

Im Bereich des Stadthauses sind neben 8 verbleibenden oberirdischen Stellplätzen im Hof nur bis zu 20 Stellplätze in der Tiefgarage realisierbar, die ausschließlich für Dienstfahrzeuge in Anspruch genommen werden. Der derzeitige Parkplatz Abdinghof trägt wegen der überwiegend allgemein innenstadtbezogenen Nutzung wenig zur Stellplatzversorgung des Stadthauses bei. Nominell sind 8 Stellplätze der Verwaltung zugeordnet. Die zahlreichen Parksuchverkehre stehen in keinem angemessenen Verhältnis zum geringen Stellplatzangebot, so dass nach Abwägung der Stadt Paderborn bei Aufgabe der öffentlichen Parkplätze die städtebaulichen und immissionsschutzbezogenen Vorteile den Verlust von Parkraum deutlich überwiegen. Besucherparkplätze für das Stadthaus stehen damit vor Ort nicht zur Verfügung. 3 der 4 bisherigen barrierefreien Parkplätze bleiben erhalten. Vor dem Hintergrund der guten ÖPNV-Anbindung (s. u. 6.3) wird im Rahmen eines nachgelagerten Mobilitätskonzeptes für das Stadthaus geprüft, inwieweit die Zahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf Grund der örtlichen Verhältnisse vermindert werden kann. Die Stellplätze sind an anderer Stelle nachzuweisen und soweit erforderlich abzulösen.

Für Fußgänger bietet die Lage im Haupteinkaufsbereich eine gute Erreichbarkeit und die Möglichkeit, beim Besuch der Innenstadt mehrere Wege zu bündeln. Die entfallenden Stellplätze für Fahrräder im Eingangsbereich der Straße Am Abdinghof werden durch einen für Radparken vorgesehenen Raum innerhalb des Stadthauses ersetzt.

6.3 ÖPNV-Anbindung



Die Hauptlinien 2, 3, 4, 7, 8 und 9 und die Nebenlinie 24 des örtlichen Buslinienbetreibers PaderSprinter verkehren über Marienstraße, Marienplatz, Rathausplatz und Kamp. Die Entfernung des Planbereichs zur Haltestelle Rathausplatz beträgt ca. 60 m. An der Umsteigehaltestellen Westerntor, Am Bogen und Kasseler Straße können mit kurzen Fußwegen (< 500 m) die Linien 1, 5, 6, 11, 12, 28, 47, 68 und UNI erreicht werden. Damit besitzen mit Ausnahme der Linie 58 alle Hauptlinien des PaderSprinters Haltestellen in zumutbarer Entfernung zum Stadthaus. Die fußläufige Entfernung zum Bahnhof liegt bei ca. 850 m; ein großer Teil der Buslinien hält dort ebenfalls, so dass Umsteigen im Verkehrsverbund unproblematisch ist.

Mit den vorgenannten Buslinien und Zugverbindungen ist eine bestmögliche öffentliche Erreichbarkeit des Plangebiets gegeben.

6.4 Versorgung

Alle für das Plangebiet notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie z. B. Leitungen für Wasser, Energie und Telekommunikation sind in den Straßen vorhanden und können für eine entsprechende Bebauung genutzt werden. Allerdings sind an Teilen der öffentlichen und grundstück-internen Leitungsnetze Erneuerungsmaßnahmen wünschenswert, die sinnvollerweise bei der vorgesehenen Umgestaltung von Straßen bzw. im Zuge von Baumaßnahmen vorgenommen werden. Im Bereich des Stadthauseingangs am Marienplatz macht die Treppenanlage die Verlegung vorhandener Leitungen erforderlich. Zur erforderlichen Infrastrukturmodernisierung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des Plangebietes wird mit allen Versorgern ein Gesamtkonzept abgestimmt.

Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Schulen, Kindergarten und Kirchen sind entweder in unmittelbarer Nähe oder in zumutbarer Entfernung vorhanden. Nach Aussage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn gehört der südl. Teilbereich des Plangebietes zum Hauptgeschäftsbereich.

Die Versorgung des Plangebiets ist somit vollumfänglich gesichert und gewährleistet.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 288 getroffenen Festsetzungen beziehen sich zum einen auf die vorhandene städtebauliche Situation sowie auf die städtebaulich gewünschte Fortentwicklung des Plangebiets und zum anderen auf den im Architektenwettbewerb prämierten und unter Beteiligung der städtischen Gremien, der Verwaltung und der Öffentlichkeit weiterentwickelten Hochbauentwurf. Dieser ist hinsichtlich seiner städtebaulich wirksamen Parameter wie Baukörperanordnung, Gebäudehöhen und Hauptnutzungen inzwischen soweit konkretisiert, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans relativ eng gefasst werden können, um im Verhältnis zu den angrenzenden Nutzungen größtmögliche Sicherheit zu geben. Der vorliegende Bebauungsplan unterscheidet sich damit deutlich von dem Entwurf zur ersten öffentlichen Auslegung. In diesem wurde unter Berücksichtigung der in einem internen Werkstattverfahren (31.08.2012 und 01.09.2012) entwickelten Rahmenbedingungen für den Bereich des Stadthauses den potenziellen Investoren ein erheblicher Spielraum eingeräumt.

Kerngebiete

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme der Verkehrsflächen wird Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO¹¹ festgesetzt. Dies entspricht der geplanten und in den bebauten Bereichen überwiegend bereits ausgeübten Nutzung. Die in den 60er Jahren durch den Bebauungsplan Nr. 1 getroffene Festsetzung als Mischgebiet (MI) ist nach heutigen Maßstäben der vorhandenen Situation im Stadtkern von Paderborn nicht angemessen, insbesondere hinsichtlich der gebietstypisch zulässigen Bebauungsdichte. Allerdings ist bei Betrachtung der Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO 1968) festzustellen, dass bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 das MI III offensichtlich in seiner Ausprägung eher als Kerngebiet denn als Mischgebiet konzipiert war. Die Obergrenzen für die GRZ werden um 100 %, die für die GFZ um 80 % und mehr überschritten.

Die vorgesehene Ausweitung von "zentralen Einrichtungen der Verwaltung" sowie die Absicherung und Weiterentwicklung von Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben erhöhen das bereits vorhandene Gewicht der i. S. v. § 7 (1) BauNVO in Kerngebieten vorwiegend unterzubringenden Nutzungen noch weiter. Die von der Stadt Paderborn durch den Bebauungsplan Nr. 288 ausdrücklich angestrebte Konsolidierung und Entwicklung als Versorgungs- und Einkaufsbereich sowie als zentraler Verwaltungsstandort wird durch die Festsetzung von Kerngebieten absehbar erreicht.

¹¹ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geänd. durch Art. 2 d. Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 176)

Mit der Festsetzung eines Kerngebiets besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung für alle in § 7 (2) BauNVO genannten Nutzungen. Im Planbereich generell 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. Im vorliegenden Fall sind Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter, Sexshops und Spielhallen im gesamten Plangebiet unzulässig, da die Stadt Paderborn diese in Bereichen, die stark von Kindern und Jugendlichen frequentiert werden (Einkaufsbereich) sowie im Umfeld wichtiger kirchlicher Einrichtungen für unverträglich hält. Tankstellen und Parkhäuser werden wegen der damit verbundenen Fremdverkehre und der betriebsbedingten Emissionen generell ausgeschlossen.

Die Tatsache, dass die Stadt Paderborn Eigentümerin, Bauherrin und Nutzerin aller Grundstücke und Gebäude im Bereich des Stadthauses ist, macht den speziellen Ausschluss weiterer unerwünschter Nutzungen für diese Bauflächen unnötig. Sowohl für die stadteigenen Grundstücke als auch für die privaten Grundstücke im Südosten des Plangebiets kann eine einheitliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden. Die ursprüngliche Gliederung in drei Nutzungsbereiche entfällt.

Für das zu erhaltende Stadthaus (Gebäudeteile A und B) ist die Unterbringung von Einzelhandels- und Beherbergungsbetrieben, Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben i. S. v. § 7 (2) Nr. 3 BauNVO nicht vorgesehen, ein Ausschluss ist aus o. g. Gründen jedoch nicht erforderlich. Die vorhandene Konzentration auf Büro- und Verwaltungsnutzungen entspricht der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn vorgenommenen Zuordnung des Bereichs zum Schwerpunkt Kirche, Kultur und Verwaltung.

Die fortbestehende Altbebauung entlang der Fußgängerzone (Rathausplatz 10 - 14, Marienplatz 2a - 4) enthält in den Erdgeschossen die kerngebietstypischen Nutzungen Einzelhandel, Bank und Tourist-Information. Für den Neubau des Stadthauses im Eckbereich Marienplatz/Am Abdinghof wurden im Stadthausdialog bzw. den Handlungsempfehlungen entsprechende Nutzungen ebenfalls befürwortet. Die einheitliche Kerngebietsfestsetzung lässt dies zu, auch wenn absehbar nur ein Café realisiert werden soll. Für die ebenfalls angestrebte Ausweitung von Dienstleistungen, kulturellen Angeboten und Infrastruktureinrichtungen lässt der Nutzungsrahmen eines Kerngebiets alle Möglichkeiten offen.

Die Kernstadt von Paderborn zeichnet sich durch einen vergleichsweise hohen Bestand an Wohnnutzungen aus. Diese historisch gewachsene Situation soll nach dem ausdrücklichen Willen der Stadt Paderborn beibehalten werden; mutmaßlich hat dieses Planungsziel in den 60er Jahren zur Festsetzung als Mischgebiet geführt, da "sonstiges Wohnen" (d. h. über Hausmeister, Bereitschaftspersonal und Betriebsleiter hinaus) nach der BauNVO 1962 nur ausnahmsweise zulässig war. Nach der derzeit gültigen BauNVO 1990 werden sonstige Wohnungen gem. § 7 (1) Nr. 7 im Bebauungsplan Nr. 288 auf den Flurstücken 47, 48, 49, 57, 58 und 59 allgemein zugelassen und so die vorhandene Struktur gesichert. Allerdings kann wegen des kleinteiligen Stadtgrundrisses und der z. T. geringen Straßenbreiten nicht ausgeschlossen werden, dass eine für gesunde Wohnverhältnisse notwendige Belichtung des Erdgeschosses nur eingeschränkt gegeben ist, außerdem sollen im Haupteinkaufsbereich die Erdgeschosse öffentlich zugänglichen Funktionen vorbehalten bleiben. Im Bebauungsplan werden deshalb Wohnungen für die Erdgeschoss-Ebene grundsätzlich ausgeschlossen. Dies entspricht der bereits vorhandenen Situation, so dass bestehende Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan setzt für die Flächen im öffentlichen Raum, die nicht dem Verkehr, sondern eindeutig der angrenzenden baulichen Nutzung zuzuordnen sind, Baugebiet, d. h. Kerngebiet (MK) fest. Dies betrifft die Treppen-/Rampenanlage vor dem Stadthaus am Mari-

enplatz, den Franz-Stock-Platz und den anstelle des Abdinghofparkplatzes geplanten Vorbereich des Altgebäudes. Durch die Festsetzung wird die planerische Absicht der Stadt dokumentiert und deutlich erkennbar, welcher Raum dem allgemeinen Verkehr entzogen wird.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Kerngebiete gem. § 16 (2) Nr. 1 i. V. m. § 17 (1) BauNVO mit 1,0 festgesetzt. Die bisher gültige Festsetzung von 0,8 bzw. 0,6 im Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Paderborn wird damit deutlich erhöht. Dies entspricht allerdings in weiten Bereichen der historisch gewachsenen Baustruktur, die durch eine vollständige Überbauung der Grundstücke oder zumindest eine vollständige Versiegelung der Freiflächen gekennzeichnet ist. Während nach der bisher anzuwendenden BauNVO 1968 Nebenanlagen nicht auf die GRZ anzurechnen waren, ist nach geltendem Recht (alle versiegelten Flächen sind anzurechnen) eine Erhöhung der GRZ bereits zur Absicherung des Bestandes erforderlich. Allerdings erlaubt die geänderte Festsetzung nunmehr auch eine Ausweitung der Hauptnutzung bis an die Grundstücksgrenzen. Dies wird von der Stadt Paderborn bewusst angestrebt, um die im Kernstadtbereich notwendige Erweiterung der Nutzungen ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zu ermöglichen.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO für den absehbar verbleibenden Gebäudebestand im Südosten mit 3,5 den gegenwärtigen Verhältnissen entsprechend festgesetzt. Damit kann eine überwiegend dreigeschossige Bebauung bis zur vollen Ausnutzung der GRZ realisiert werden. Für die stadt-eigenen Grundstücke innerhalb der Kerngebiete ist eine Zusammenlegung zu einem Flurstück vorgesehen, da die Festsetzungen zu GRZ und GFZ flurstücksbezogen anzuwenden sind und im Bebauungsplan bei der gegenwärtigen Aufsplitterung eine weitgehende Differenzierung der Festsetzungen erforderlich wäre. Unter Anrechnung der zwar befestigten, aber nicht bebauten Freiflächen am Abdinghof und am Franz-Stock-Platz reicht eine GFZ von 3,5 aus, um neben dem vorhandenen dreigeschossigen Gebäudebestand den Neubau in der geplanten Form zu errichten. Da auf die Festsetzung der Geschosszahl verzichtet wird, ist unter Einhaltung der Höhenbeschränkungen auf Teilflächen des Grundstücks die Errichtung von mehr als 5 Vollgeschossen möglich.

Mit Ausnutzungsziffern oberhalb 3,0 wird die Obergrenze für Kerngebiete nach § 17 BauNVO überschritten. Dies entspricht den bestehenden Verhältnissen in der Kernstadt und z. T. innerhalb des Planbereichs. Zur Umsetzung des Planungsziels, die straßenbegleitenden Fassaden in ihrer bisherigen Einheitlichkeit zu erhalten, sind Traufhöhen zwischen 10 m und 15 m erforderlich. Bei historischen Bauten ergibt dies i. d. R. drei, bei modernen Gebäuden fünf Vollgeschosse.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der Bebauung wird nicht über die Zahl der Vollgeschosse, sondern über die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO geregelt. Die vorhandene Bebauung zeichnet sich trotz stark fallenden Geländes durch eine abschnittsweise einheitliche Trauflinie mit darüber liegendem Steildach (ca. 40 – 45°) aus. Diese in den öffentlichen Straßenraum hineinwirkende städtebauliche Qualität soll durch den Bebauungsplan gesichert werden. Deshalb wird die Traufhöhe (TH) entsprechend der vorhandenen Gebäude festgesetzt bzw. am Abdinghof der des Stadthauses angeglichen. Für die Fassade des Neubaus zum Marienplatz ist eine gestaffelte Festsetzung nach Vorgabe des Hochbauentwurfs erforderlich. Zur Vermeidung von Unklarheiten bei der Ermittlung des Bezugspunkts erfolgt die

Festsetzung der Höhen als absoluter Wert über Normalhöhennull (NHN) auf Grundlage örtlich eingemessener Höhen.

Die Gesamthöhe der Bebauung wird durch Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen (OK) bestimmt. Der Bebauungsplan orientiert sich an den vorhandenen Firsthöhen, d. h. die bestehende Bebauung wird ohne Einschränkungen abgesichert. Neben der Traufhöhe (s. o.) wird damit auch die für den Straßenraum wirksame Maximalausdehnung der "Dachzone" nach den Vorgaben des Bestands festgeschrieben. Auf eine Festlegung der Dachform i. S. geneigter Dächer wird verzichtet, um die Regelungen auf das städtebaulich notwendige Maß zu beschränken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass unabhängig vom Bebauungsplan gemäß Denkmalschutzgesetz¹² für Baudenkmäler und auch für Gebäude im engeren Umfeld von Baudenkmalern ("Umgebungsschutz") erhöhte Anforderungen auch an die Gestaltung der Dächer gestellt werden. Dies betrifft insbesondere die Nachbarschaft der denkmalgeschützten Gebäude Marienplatz 2 und 2a, somit auch die Erneuerung des Gebäudeteils Ca. Für den Neubau des Stadthauses sind Flachdächer vorgesehen; dies entspricht dem Bestand im Gebäudeteil C und überwiegend Ca. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist deshalb in diesem Bereich gleich der Traufhöhe. Die Festsetzung erfolgt gestaffelt nach Vorgabe des Hochbauentwurfs, um die theoretisch zulässigen Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen auf das tatsächlich notwendige Maß zu begrenzen.

Die Oberkante baulicher Anlagen legt die Höhe des eigentlichen Gebäudes fest. Für technische Anlagen, Dachaufbauten, Treppenhäuser und Maschinenräume von Aufzügen ist häufig eine größere Höhe erforderlich. Die notwendigen Ausnahmen werden im Bebauungsplan definiert und zugelassen. Im Umfeld von Baudenkmalern können Dachaufbauten nach den Anforderungen der Denkmalpflege eingeschränkt werden.

Für die Technikzentrale des Stadthauses ist eine Sonderregelung erforderlich. Der angestrebte hohe Energiestandard des Gebäudes erfordert einen hohen Aufwand für Wärmeerzeugung und -rückgewinnung. Damit verbunden ist ein entsprechender Raumbedarf für die technischen Anlagen. Die Technikzentrale wird auf dem obersten Geschoss des Stadthauses angeordnet. Durch das Zurücktreten hinter die Fassadenebene wird die Außenwirkung vermindert und der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermieden.

7.2 Bauweise und Baugrenzen

Die Baustruktur im Planbereich ist geprägt durch eine geschlossene Grenzbebauung entlang der Verkehrsflächen. Demgemäß werden Baulinien (entlang derer gebaut werden *muss*) auf den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Im Blockinnenbereich südlich des Bauteils B werden die gem. § 6 Landesbauordnung¹³ erforderlichen Mindestabstände zwischen den Gebäuden teilweise unterschritten. Die Abstandsvorschriften der Bauordnung dienen dazu, ohne Untersuchung des konkreten Einzelfalls eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Innenräume und damit gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Die Bauordnung lässt folgerichtig eine Unterschreitung der Mindestabstände nach entsprechender Prüfung zu, sofern Dritte, d. h. benachbarte Eigentümer und Nutzer nicht betroffen sind. *"Liegen sich Wände desselben Gebäudes oder Wände von Gebäuden auf demselben Grundstück gegenüber, so können geringere Abstandsflächen als nach Absatz 5 gestattet werden, wenn die Belichtung der Räu-*

¹² Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) v. 1304.2022 (GV. NRW. S. 662)

¹³ Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zul. geänd. durch Art. 3 d. Gesetzes v. 14. 09.2021 (GV. NRW. S. 1086)

me nicht wesentlich beeinträchtigt wird und wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen." (§ 6 (10) BauO NRW). Weiterhin sieht die Bauordnung für Bestandssituationen vor, dass vorhandene Gebäude auf benachbarten Grundstücken trotz Abstandsunterschreitung an gleicher Stelle neu errichtet werden können. "In überwiegend bebauten Gebieten können geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet oder verlangt werden, wenn [...] besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Würdigung nachbarlicher Belange rechtfertigen. In den Gebieten nach Satz 1 kann gestattet werden, dass an der Stelle eines Gebäudes, das die Abstandsflächen nicht einhält, aber Bestandsschutz genießt, ein nach Kubatur gleichartiges Gebäude errichtet wird, wenn das Vorhaben ansonsten dem öffentlichen Recht entspricht und die Rechte der Angrenzer nicht nachteilig betroffen werden." (§ 6 (12) BauO NRW). Im vorliegenden Fall bestehen die Abstandsunterschreitungen bei der vorhandenen Bebauung bereits seit vielen Jahren, ohne die Nutzung zu beeinträchtigen. Die Altgebäude bleiben bestehen oder werden an gleicher Stelle in gleicher Höhe ersetzt, so dass keine Verschlechterung eintritt. Im Westen des Blockinnenbereichs sind überdies nur städtische Gebäude betroffen, so dass § 6 (10) BauO NRW Anwendung finden kann. Um darüber hinaus die Planungsabsicht und Abwägung der Stadt Paderborn deutlich zu machen, wird von der Regelung nach § 6 (5) BauO NRW Gebrauch gemacht: "Werden von einer städtebaulichen Satzung [...] Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an." Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan im Blockinneren mit Ausnahme der Rückseite des Heising'schen Hauses Baulinien fest und schreibt damit Außenwände i. S. v. § 6 (5) BauO NRW vor.

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 der festgesetzten Traufhöhe. Ebenso sind im Bebauungsplan festgesetzte Durchfahrten freizuhalten, so dass dort zumindest im Erdgeschoss nicht an der Baulinie gebaut werden kann. Umgekehrt werden bereits im Bestand die straßenseitigen Grundstücksgrenzen durch einzelne Bauteile (Erker, Balkone, Pfeiler, Gesimse, Dachkästen) überschritten. Gemäß § 23 (2) BauNVO "kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden". Die Stadt Paderborn geht davon aus, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen die o. g. Ausnahmeregelung der BauNVO ausreicht, um einerseits die gewünschte Geschlossenheit der Baufluchten zu gewährleisten und andererseits eine funktionale und gestalterische Lebendigkeit zu erlauben. Auf eine kleinteilige Festsetzung von Ausnahmetatbeständen im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet. Die Möglichkeit zur Über- bzw. Unterschreitung der Baulinien ist im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall zu prüfen, ein Rechtsanspruch besteht nicht. Auf die Notwendigkeit entsprechender Sondernutzungserlaubnisse (Luftraum oberhalb der öffentlichen Verkehrsfläche) wird hingewiesen.

Die geplante Treppenanlage des Stadthauses am Marienplatz besitzt sowohl in ihrer Grundfläche als auch in ihrer Höhe erhebliche Ausmaße; sie wird deshalb nicht als Nebenanlage bzw. untergeordnetes Bauteil eingestuft, sondern im Bebauungsplan gesondert berücksichtigt, indem eine überbaubare Fläche und eine Höhenobergrenze festgesetzt werden.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen und um den Franz-Stock-Platz werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen definiert. Soweit sich die Bebauung außerhalb des Plangebiets unmittelbar fortsetzt, wird auf die Festsetzung von Baugrenzen auf der Planbereichsgrenze verzichtet.

Im gesamten Planbereich wird entsprechend der vorhandenen Struktur geschlossene Bauweise festgesetzt. Im straßennahen Bereich ist in der Regel an die Grundstücksgrenze bzw.

an vorhandene Gebäude anzubauen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind bei vorhandener Bebauung zusätzlich die Abstandsvorschriften der Bauordnung zu beachten. Der Zugang zu den rückwärtigen Innenhöfen bzw. zum Franz-Stock-Platz durch die straßenseitige Bebauung wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Oberhalb des erforderlichen Lichtraumprofils kann innerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien eine Überbauung erfolgen.

7.3 Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 288 werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen ausgewiesen. Der Marienplatz bleibt unverändert Fußgängerzone und wird nicht in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen; der Bebauungsplan endet an der Straßenbegrenzungslinie. Die Treppen- und Rampenanlage vor dem Stadthaus wird in das Kerngebiet einbezogen. Der verkehrstechnisch erforderliche Mindestabstand von 7,4 m zwischen der Treppe und der vorhandenen Platzmauer wird im Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzt.

Die Straße Am Abdinghof wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und bleibt im Süden in der bisherigen Breite bestehen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt steht fest, dass auf den separaten Fußweg unter dem Gebäudeteil C verzichtet wird und Fußgänger und Fahrverkehr zukünftig in einem gemeinsamen Verkehrsraum ("Mischverkehrsfläche") geführt werden. Ob dieser als Fußgängerbereich ausgebildet wird wie der nördliche Abschnitt des Abdinghofs, als Teil der Fußgängerzone am Marienplatz oder als verkehrsberuhigter Bereich mit Erschließungsfunktion für eine Tiefgarage hängt vom Ergebnis der Verkehrskonzeption ab, die über den eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus die Anbindung der Nutzungen am nördlichen Abdinghof prüfen wird. Die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche erlaubt alle genannten Verkehrsregelungen. Verkehrszählungen im November 2022 zeigen, dass der als Fußgängerzone gewidmete nördliche Abschnitt der Straße Am Abdinghof werktags mit ca. 70 Kfz nur wenig befahren wird (zugeordnete Stellplätze an Kita und Grundschulen). Im südlichen Abschnitt dagegen wurden an Werktagen ca. 1.600 Kfz gezählt, in den Spitzenstunden 7:00 - 8:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr über 140 Fahrzeuge, davon mutmaßlich ein hoher Anteil "Elterntaxis". Die durchschnittliche Gesamtbelastung tagsüber ist mit mehr als 60 Kfz/Stunde generell sehr hoch. Mit der vorgesehenen Neuorganisation von Elternhaltestellen am Maspornplatz oder am Liboriberg und dem Wegfall der Kiss-and-Ride-Zone am Abdinghof werden sich die schulbezogenen Verkehre deutlich reduzieren.

Der Parkplatz Abdinghof hat wegen des dortigen Kurzzeitparkens hohe Wechselzahlen. Er wird aus städtebaulichen Gründen und zur Vermeidung von Parksuchverkehren aufgegeben (s. o. 6.2). Die Fläche wird dem Kerngebiet als Freibereich mit Aufenthaltsqualität für Fußgänger zugeordnet. Ihre Gestaltung wird in einer eigenständigen Planung entwickelt. Die Zufahrt zu den Stellplätzen des Stadthauses erfolgt über die Fläche hinweg entlang der Nordseite des Neubaus. Die verbleibende Verkehrsfläche der Straße Am Abdinghof hat eine Breite von 10 m und entspricht etwa der derzeitigen Fahrbahn mit Fußweg an der Westseite. Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass der gesamte Verkehrsraum Am Abdinghof einschließlich des zukünftigen Vorbereichs am Stadthaus zeitweise für Sonderveranstaltungen (Libori) genutzt wird und dann für Erschließungsverkehre nicht zur Verfügung steht.

Die Zahl der verbleibenden Stellplätze im Hof des Stadthauses sowie in der geplanten Tiefgarage wird sich von bisher 35 auf 28 reduzieren, zusätzlich entfallen 8 zugeordnete Stellplätze auf dem Abdinghofparkplatz sowie alle öffentlichen Parkplätze. Da die Tiefgarage nur für Dienstfahrzeuge genutzt wird, entfallen alle bisherigen Parksuchverkehre. Die Gesamtzahl der täglichen Fahrten bzw. der Fahrten in der Spitzenstunde wird absehbar deutlich reduziert. Unter Berücksichtigung aller o. g. Maßnahmen ist von einer Verminderung auf bis zu 200 Kfz/Tag auszugehen. Die Stadt Paderborn geht deshalb nach dem derzeitigen Stand der Überlegun-

gen davon aus, dass die Leistungsfähigkeit der Straße Am Abdinghof auch mit verändertem Ausbau weiterhin gesichert ist.

Die Gutenbergstraße wird entsprechend der bestehenden Widmung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Die Gestaltung des Straßenraums ist von der planungsrechtlichen Festsetzung weitgehend unabhängig und wird ggf. im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist problemlos möglich, da es sich um ein innerstädtisches Gelände handelt, das bereits vollständig bebaut und erschlossen ist. Ausreichende technische Infrastruktureinrichtungen wie Kanäle, Frischwasser, Gas- und Elektroleitungen sind vorhanden. Es ist aber erforderlich, ein Gesamtkonzept zur Infrastrukturmodernisierung aller Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Straßenbaumaßnahmen zu erarbeiten. Mit entsprechenden Planungen ist bereits begonnen worden.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 in der Menge von 96 m³/h über 2 Stunden wird durch den örtlichen Versorger (e-on) sichergestellt.

Da sämtliche Entwässerungsleitungen vorhanden sind, wird gemäß Landeswassergesetz geregelt, dass das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten ist. Zur Vermeidung von Netzüberlastungen ist der Abfluss auf 10 l/sec-ha zu drosseln, ggf. sind Rückhaltemaßnahmen erforderlich. Technische Versickerungsanlagen werden ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes.

Die Stadt Paderborn hat die Auswirkungen von Starkregenereignissen in Berechnungsmodellen untersucht und in Starkregengefahrenkarten visualisieren lassen. Diese können auf der Internetseite der Stadt unter dem *Auskunfts- und Informationssystem Starkregen (AIS)* eingesehen werden. Bei Extremereignissen kann es zu Überflutungen im Planbereich kommen, so dass entsprechende Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Tiefgarage und anderer unterhalb des errechneten Überflutungspegels gelegener Räume erforderlich werden. Auf die Notwendigkeit, Entwässerungsanschlüsse unterhalb der Rückstauenebene abzusichern, wird ebenfalls hingewiesen. Bei Starkregen dienen die öffentlichen Verkehrsflächen am nördlichen Marienplatz und in der Straße Am Abdinghof als Notwasserstraßen. Hier kann es zu hohen Wasserständen und zu Abflussgeschwindigkeiten von mehr als 2 m/sec kommen (s. u. 11). Dies ist bei der Gestaltung der betroffenen Flächen und der angrenzenden Baukanten zu berücksichtigen.

7.5 Denkmäler

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere in der Denkmalschutzliste der Stadt Paderborn eingetragene Baudenkmäler. Es handelt sich um das sogenannte Heising'sche Haus (A108), Marienplatz 2 (Fassade und Reste der historischen Bausubstanz im Gebäudeinneren); das Wohn- u. Geschäftshaus (A109), Marienplatz 2a; den ehemaligen Abdinghof-Kreuzgang (A294), Am Abdinghof 11; das Allianzwapen (A350) (im Inneren des Gebäudes Marienplatz 2a); Gewölbekeller mit zentralem mittleren Pfeiler (A345) (im Inneren des Gebäudes Rathausplatz 14); der Franz-Stock-Platz einschließlich Zuwegungen (A369). Weitere Baudenkmäler befinden sich im Planumfeld. Die denkmalrechtlichen Regelungen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen; sie sind nicht Planung der Stadt Paderborn, sondern geben auf anderer rechtlicher Grundlage (DSchG NRW) getroffene Bestimmungen wieder, die bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten sind. Im

Gegensatz zu den anderen Denkmälern ist das Allianzwapen nicht ortsfest, sondern kann konzeptabhängig an einer anderen Stelle angebracht werden.

Die Stadt Paderborn beschränkt sich bei ihrer Bauleitplanung ausdrücklich auf *städtebaulich* begründete Festsetzungen. Sie regelt Baufuchten, Trauf- und Gebäudehöhen, aber nicht die Dachform und die Materialwahl für Dächer und Fassaden, soweit diese nicht durch die Gestaltungssatzung für den Kernstadtbereich erfasst sind. Weitergehende Anforderungen im Umfeld von *Baudenkmalern* sind von der konkreten Situation abhängig und werden von der zuständigen Denkmalschutzbehörde auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes definiert. Zur Vermeidung von Schwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren ist diese deshalb frühzeitig in die Hochbauplanung einzubeziehen.

Auf Grund der langen Siedlungsgeschichte des Planbereichs (s. o. 3.2) sind im Untergrund zahlreiche archäologische Funde nachgewiesen oder zu vermuten. Als Bodendenkmäler geschützt sind im Planbereich das ehemalige Kloster Abdinghof (B54) und Spuren mittelalterlicher Bautätigkeiten, Rathausplatz 14 (B 58) sowie die Keller auf dem Grundstück des Heising'schen Hauses (B71 Grundstück mit erhaltener mittelalterlicher Steinarchitektur). Die Bodendenkmäler werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Ferner umfasst das komplette übrige Plangebiet ein bisher nicht eingetragenes Bodendenkmal, von dem Denkmalsubstanz zu erwarten ist, vor allem auf dem nicht überbauten Innenhof und unter den nur leicht eingetieften Gebäuden, aber teilweise auch unter den unterkellerten Bereichen. Zu diesem Bodendenkmal gehören die Überreste der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen städtischen Bebauung und nach Ausweis der Bodengutachten und Baustellenbeobachtungen der 50er und 60er Jahre auch tiefer reichende Steinbrüche bzw. Steinkuhlen. Teile der städtischen mittelalterlichen Bebauung wurden im Jahr 2011 im heutigen Innenhof im Rahmen einer Sachstandsanalyse oberflächlich freigelegt, aber nicht vollständig ausgegraben.

Um festzustellen, in welchem Ausmaß Denkmalsubstanz im Planungsgebiet noch vorhanden ist und den nötigen Aufwand für die nachfolgende Grabung zu ermitteln, ist im Bereich geplanter Bodeneingriffe ein flächiger Abtrag des Oberbodens bzw. der rezenten Schuttschichten, der versiegelten Flächen und Bodenplatten bzw. Kellersohlen und Wände erforderlich. Da diese Erkundungsmaßnahmen die Einschränkung bzw. Aufgabe der vorhandenen Nutzungen voraussetzen, wird der Ablauf für die städtischen Grundstücke mit den zuständigen Denkmalbehörden frühzeitig und detailliert abgestimmt.

Auch im übrigen Planbereich sind Erdarbeiten bereits in der Planungsphase mit der Stadtarchäologie Paderborn abzustimmen. Sofern bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

7.6 Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung gefunden werden, ist dies gem. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Paderborn mitzuteilen.

7.7 Kampfmittelfunde

Da eine Kampfmittelbelastung des Plangebiets nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, ist ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Sämtliche Bauvorhaben im Plangebiet sind einzeln zur Überprüfung beim Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg anzuzeigen.

7.8 Einzelhandel

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Paderborn gliedert sich das Plangebiet in zwei Bereiche. Der Bereich entlang Marienplatz und Rathausplatz zählt zum Hauptgeschäftsbereich, der nördlich angrenzende Bereich ist dem Schwerpunkt Kirche, Kultur und Verwaltung zugeordnet. Diese Gliederung wird durch den Fortbestand des alten Gebäudeteils des Stadthauses eingehalten. Auf einen Ausschluss des Einzelhandels wird zugunsten einer einheitlichen Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet. Eine wesentliche Veränderung der Verkaufsflächen im Hauptgeschäftsbereich wird absehbar nicht erfolgen.

7.9 Werbeanlagen

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Paderborn vom 14. Mai 1990 über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Kernbereich der Stadt Paderborn. Die entsprechenden Regelungen sind zu beachten. Auch in diesem Punkt können seitens der Denkmalpflege an und im Umfeld von Baudenkmalern erhöhte Anforderungen gestellt werden.

8. Immissionsschutzbelange

8.1 Schallimmissionen

Die Auswirkungen von Schallimmissionen sind auf zwei verschiedenen Ebenen zu betrachten. Einerseits ist zu untersuchen, welche zusätzlichen Emissionen durch die Planung ausgelöst werden können, andererseits ist zu prüfen, welche Immissionen auf schutzwürdige Nutzungen im Planbereich einwirken.

Die Ansiedlung von *emittierenden* gewerblichen Nutzungen im Planbereich ist theoretisch zulässig, in der Praxis aber kaum zu erwarten. Sofern entsprechende Anlagen realisiert werden sollen, ist bei ihrer Genehmigung die TA Lärm¹⁴ unabhängig vom Bebauungsplan anzuwenden. Damit ist gewährleistet, dass vorhandene schutzbedürftige Nutzungen im Planumfeld nicht beeinträchtigt werden. Eine detaillierte Betrachtung im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht erforderlich, da der geplante Nutzungsschwerpunkt Verwaltung/Einzelhandel/Dienstleistung/Wohnen weitgehend emissionsarm ist und der Bebauungsplan auch unter Anwendung der TA Lärm in jedem Falle vollzogen werden kann. Die faktische Unzulässigkeit einzelner emittierender Nutzungen steht dem nicht entgegen.

Durch die Zufahrt einer möglichen Tiefgarage und die damit verbundenen Verkehre können je nach Stellplatzzahl Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm oder der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV¹⁵ (Verkehrslärmschutzverordnung) eintreten. Da die konkret geplante Tiefgarage die räumlichen Möglichkeiten vollständig ausschöpft, ist von

¹⁴ Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz v. 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) (GMBl. Nr. 26 v. 28.08.1998, S. 503), zul. geänd. durch Verwaltungsvorschrift v. 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

¹⁵ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16.BImSchV) v. 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zul. geänd. durch Art 1 d. Verordn. v. 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

insgesamt maximal 28 Stellplätzen auszugehen. Nach dem Wegfall der öffentlichen Parkplätze am Abdinghof mit Ausnahme von 3 barrierefreien wird sich die durch das Stadthaus verursachte Verkehrsbelastung der Straße nicht erhöhen. Die abschließende Prüfung der Tiefgarage nach TA Lärm erfolgt ggf. im Baugenehmigungsverfahren.

Die *Immissionsbelastung* des Planbereichs resultiert in erster Linie aus Verkehrslärm, insbesondere aus dem Busverkehr über Marienstraße, Marienplatz, Rathausplatz und Kamp. Diese bestehende Belastung wird durch den Bebauungsplan nicht verändert und liegt nach übertragbaren Untersuchungen im Verlauf der Busroute unterhalb der Sanierungsgrenzwerte der 16. BImSchV. Ein Anspruch auf Lärmschutz i. S. d. Verordnung wird durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst. Bei der Realisierung von Baumaßnahmen ist jedoch unabhängig vom Bebauungsplan die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) anzuwenden und ein entsprechendes Schalldämmmaß des Außenbauteils nachzuweisen. Die Belastung der Straße Am Abdinghof wird durch den Wegfall der Parkverkehre und andere geplante Maßnahmen (s. o. 7.3) deutlich sinken.

8.2 Luftschadstoffe (Feinstaub, NO_x)

Durch die Verabschiedung der „Luftqualitätsrichtlinie“ im Jahr 2008 hat die Europäische Union für die Mitgliedstaaten Luftqualitätsziele zur Vermeidung oder Verringerung schädlicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt verbindlich festgelegt. Mit der Novellierung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – BImSchG¹⁶ – im Jahr 2010 und der Einführung der 39. Verordnung zum BImSchG wurde die Richtlinie in deutsches Recht überführt. Der Planbereich liegt abseits stark befahrener Verkehrswege. Es liegen keine Ergebnisse einer fortlaufenden Stickstoffdioxid-(NO₂-) Messung vor. Durch den Bebauungsplan wird absehbar keine Erhöhung der NO_x-Emissionen vorbereitet, sofern die Zahl der Stellplätze nicht vergrößert wird. Weitergehende Untersuchungen sind ggf. im Rahmen des Bauantragsverfahrens erforderlich.

8.3 Klimaschutz

Betrachtungen zum Klimaschutz erfordern zunächst eine Differenzierung in zwei Hierarchieebenen.

1. Vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Klimawandels sind mit der Novellierung des Baugesetzbuchs nunmehr auch Fragen des Klimaschutzes im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen zu behandeln.
Der Betrachtungswinkel dieses Klimaschutzes umfasst hier zunächst eine überörtliche bzw. globale Ebene.
2. Der örtliche/lokale Klimaschutz ist bereits seit längerem im Baugesetzbuch verankert. So sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB die Belange des Klimas bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

¹⁶ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zul. geänd. durch Art. 2 Abs. 3 d. Gesetzes v. 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

8.3.1 Klimaschutz mit Fokus auf den Klimawandel/Globalklima

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Klimaschutzklausel gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB eingeführt.

Neben der betreffenden Klimaschutzklausel und den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB benannten Belangen des Klimas sind weitere Belange des Klimaschutzes in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB herausgestellt.

In diesem Zusammenhang soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden durch:

1) Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

sowie

2) Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Unter Ziffer 1) – dem eigentlichen Klimaschutz (Mitigation) im engeren Sinne – fallen zum einen Maßnahmen, die eine Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden, zum Ziel haben. Der städtebauliche Klimaschutz hat dabei insbesondere Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll, zum Ziel.

Zum anderen ist aus städtebaulicher Sicht auch der Einsatz von regenerativen Energien, also die Nutzung von Bioenergie aus Biomasse oder Energiepflanzen, Geothermie, Solarenergie, Wasserkraft und Windenergie zu nennen.

Aus städtebaulicher Sicht von untergeordneter Bedeutung umfasst der Klimaschutz weiterhin eine Erhaltung jener Naturbestandteile, die das Treibhausgas CO₂ aufnehmen (Waldareale, Feuchtgebiete wie Moore, Sümpfe und Flussauen sowie die Ozeane).

Ergänzend sei angemerkt, dass die vermehrte Nutzung regenerativer Energien auch eine Schonung der fossilen Energierohstoffe und deren nachhaltigere Nutzbarkeit für nicht energetische Zwecke eröffnet.

Neben einer Stärkung des Umweltverbundes – d. h. des nicht motorisierten Verkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs – dient auch die auf Vermeidung und Verringerung ausgerichtete städtebauliche Entwicklung den generellen Zielen des Klimaschutzes.

Unter Ziffer 2) – also Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen – fallen Anpassungsstrategien und -maßnahmen (Adaptation) an den unvermeidlichen Klimawandel. Hier sind entsprechende Maßnahmen erforderlich, um

- die Anfälligkeit der bestehenden Systeme zu reduzieren
- eine Schädigung auszuschließen und
- die Anpassungsfähigkeit der Systeme zu erhöhen.

Aus Sicht des Klimaschutzes und eines zukunftsweisenden nachhaltigen Energiekonzeptes ergeben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 288 folgende Handlungsfelder:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen baulich bereits vorgeprägten Standort. Die Wiedernutzung früher bereits bebauter innerstädtischer Flächen bedingt eine Konzentrierung des Siedlungsgefüges, eine Schonung des Landschaftsraums und damit auch seiner klimatischen Ausgleichsfunktionen. Dies entspricht dem klimaschutzrelevanten Grundsatz "Nachverdichtung vor Abrundung vorhandener Siedlungsflächen". Die Anbindung an vorhandene bauliche Nutzungen dient auch der verkehrlichen Vernetzung, d. h. einer "Stadt der kurzen Wege".

Zu den öffentlichen Verkehrsinfrastruktureinrichtungen (Bus und/oder Bahn) besteht eine ausgesprochen gute Anbindung.

Eine Beeinträchtigung klimatischer Ausgleichsfunktionen ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 288 nicht zu erwarten. Dies betrifft sowohl die Kaltluftentstehung als auch den Kaltluftfluss, die Luftregeneration und die Beeinträchtigung von Klimaoasen. Standorte in wind- und bioklimatisch exponierter Lage, wie Kuppen-, Nordhang- oder Muldenlagen, sind nicht berührt.

Bezüglich einer klimaverträglichen Energieversorgung ergeben sich im Zuge der geplanten öffentlichen Verwaltungsnutzungen im Geltungsbereich des Kerngebiets folgende Kriterien: Der im Kerngebiet geplante Verwaltungsneubau soll dem Passivhausstandard entsprechen. Gegebenenfalls sollen ressourcenschonende Energietechnologien - wie Wärmepumpen oder solare Technologien - zum Einsatz kommen. Festsetzungen mit Blick auf die Energieeinsparungspotenziale oder die Anwendung zukunftsweisender Technologien trifft der Bebauungsplan Nr. 288 jedoch nicht, da entsprechende Rechtsgrundlagen im Planungsrecht nur eingeschränkt zur Verfügung stehen und die aktuelle Gesetzgebung des Bundes bereits Regelungen enthält bzw. einführen wird. Auch würden die auf Dauer angelegten städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes allzu starre Vorgaben in einem Segment treffen, bei dem die gesetzliche und technologische Entwicklung eine ständige Fortentwicklung aufweist. Die rechtliche Bestimmtheit einer planungsrechtlichen Festsetzung würde den potenziellen Entwicklungen im Bereich der energetischen Gebäudetechnik entgegenstehen.

Weitere klimarelevante Belange betreffen die Energieeffizienz des städtebaulichen Entwurfs. Hier besteht auf Grund der gewachsenen Strukturen kein Gestaltungsspielraum. Die Ausrichtung der vorhandenen Gebäude ist jedoch überwiegend günstig.

Im Bereich der stadt eigenen Flächen ist auf Grund des konkreten Hochbauentwurfs sichergestellt, dass ein einheitliches Architekturkonzept mit hohem Energiestandard realisiert wird. Damit ist ebenfalls gewährleistet, dass die vorgenannten Maßnahmen zum Klimaschutz einheitlich umgesetzt werden.

8.3.2 Örtlicher Klimaschutz

Andere klimatologische Belange betreffen das örtliche Stadtklima. Wesentliche Kriterien zur Förderung eines ausgeglichenen Lokalklimas sind Aspekte wie die Sicherstellung einer ausreichenden Durchlüftung der Kernstadt sowie die Vermeidung von Wärmeinseln. Die Berücksichtigung der betreffenden Belange deckt sich mit jenen Maßnahmen, die dem allgemeinen Klimawandel entgegenwirken bzw. dessen Folgen abmildern.

Gemäß Klimaanalyse für die Stadt Paderborn (Bangert 1990) wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 288 dem Klimatop Cityklima zugeordnet. Dieses ist gekennzeichnet durch eine erhebliche Dämpfung der nächtlichen Abkühlung und durch eine starke Herabsetzung der Windgeschwindigkeit. Während der Sommermonate kann zeitweise eine hohe bioklimatische Belastung auftreten.

Auch der überarbeitete Entwurf der Klimaanalyse (Bangert 2011) weist für das Plangebiet und das Umfeld das Klimatop Cityklima aus. Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb einer ca. 400 ha großen Wärmeinsel, bestehend aus der Innenstadt und sich herum anschließenden Stadtquartieren, in der alle negativen Eigenschaften des Stadtklimas zusammenkommen.

Folgende Eigenschaften des Stadtklimatops sind hier zu nennen:

- Die Blockbebauung nimmt tagsüber große Teile der Sonneneinstrahlung auf. In den Nachtstunden übertragen sich die Fassaden gegenseitig den langwelligen Anteil der Strahlung. Die Abstrahlung in Richtung Himmel ist dadurch stark reduziert.
- Die enge Struktur der Bebauung bewirkt zudem, dass die natürliche Belüftung nur schlecht funktioniert.

Dieses begünstigt einerseits die ganztägige Überwärmung; trägt andererseits aber auch zur Anreicherung von Luftschadstoffen, vornehmlich aus dem Kfz-Verkehr, bei.

Für eine Entlastung der beschriebenen Situation tragen weder das Paderquellgebiet noch die bestehenden Grün- und Parkanlagen oder begrünte Innenhöfe wirksam bei.

Da der globale Klimawandel auch in Nordrhein-Westfalen zu einem deutlich messbaren Temperaturanstieg geführt hat und mehrtägige, heiße Sommerperioden ein Merkmal dieser Klimaveränderung sind, haben sich die bioklimatischen Verhältnisse in den Stadtzentren bei gleichbleibenden Stadtklimaeffekten deutlich verschlechtert. Besonders belastend für die Stadtbewohner ist das Auftreten immer wärmerer Nächte. Dabei steigen bei längerer Dauer heißer Sommertage die Temperaturen in den Wohngebäuden allmählich auf über 25° C, teilweise sogar auf über 30° C an. Da die Lufttemperatur in solchen Stadtquartieren gegen Mitternacht nicht selten noch über 25° C beträgt, ist durch Lüften der Wohnungen kaum eine merkliche Abkühlung zu erreichen.

Eine Klimasanierung bioklimatisch belasteter Stadtquartiere ist in der Regel nur allmählich und meist nur ansatzweise zu realisieren.

Generell tragen folgende Maßnahmen zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei:

- Erhöhung des Vegetationsanteils
- Verringerung des Versiegelungsgrades
- Schaffung und/oder Erweiterung von möglichst begrünten Belüftungsflächen (bei Einbeziehung der vorhandenen klimaökologischen Ausgleichsräume)
- Fassadenbegrünungen und Baumpflanzungen können dazu dienen, die Fassadentemperaturen zu senken.

Eine positive Wirkung für die Innenräume kann auch mit Verschattungssystemen erreicht werden.

Die gewachsene städtebauliche Situation in der Kernstadt lässt die Mehrzahl der genannten Maßnahmen nicht zu, ohne in bestehende Strukturen einzugreifen und die durch die hohe Verdichtung entstehenden positiven Klimaeffekte an anderer Stelle einzubüßen. Gestaltungsspielraum besteht nur im Bereich des Franz-Stock-Platzes und der Parkplätze am Abdinghof. Die Konzeption und Umsetzung wird der Ausführungsplanung überlassen.

8.4 Lichtimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 288 sind auch Belange und ggf. Störungen durch Lichtemissionen zu betrachten.

Prognostische gutachterliche Aussagen zu möglichen Lichtimmissionen aus dem Bereich der Tiefgarage sind absehbar nicht erforderlich, da diese ausschließlich während der Dienststunden durch die Verwaltung genutzt wird und die Ausfahrt im Innenhof des Verwaltungsgebäudes liegt.

Die Ermittlung und Bewertung von Lichtimmissionen erfolgt grundsätzlich gemäß den "Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" (Licht-Leitlinie), die der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) herausgegeben hat. Hierbei werden die Parameter Aufhellung und Blendung erfasst und bewertet. Allerdings gilt die Lichtleitlinie für zeitlich konstantes Licht; "Anlagen zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes, Beleuchtungsanlagen von Kraftfahrzeugen und dem Verkehr zuzuordnende Signalleuchten" zählen nicht zu den Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG."

9. Sonstige Belange des Umweltschutzes / einschließlich Umweltprüfung

9.1 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 2 a BauGB bedarf es im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne der Durchführung einer Umweltprüfung.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Jedoch gelten die Schwellwerte des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 288 eine Grundfläche von > 20.000 m² – die Gesamtgrundfläche beträgt 10.672 m² – nicht erreicht wird, bedarf es aus formalen Gründen weder einer Umweltprüfung noch einer überschläglichen Prüfung der in Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB benannten Kriterien.

Generell sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB – wie oben herausgestellt – jedoch Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bebauungspläne in die Abwägung einzustellen.

In diesem Zusammenhang erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz und Grünflächen die Ausarbeitung der maßgeblichen umweltrelevanten Abwägungskriterien.

Nach allgemeiner Vorprüfung durch das Amt für Umweltschutz und Grünflächen der Stadt Paderborn ist nicht davon auszugehen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 288 erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

9.2 Eingriffsregelung

Formal gelten naturschutzrechtliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung (bzw. Inhalte) eines Bebauungsplans zu erwarten sind, bei einer Unterschreitung der Gesamtgrundfläche von 20.000 m² im beschleunigten Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB als bereits ausgeglichen. Im Planbereich sind mit Ausnahme des Franz-Stock-Platzes und einiger Bäume auf dem Parkplatz Abdinghof keine Grünelemente vorhanden. Das Gebiet ist nahezu vollständig versiegelt.

Sollte für die zu erwartenden Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 288 auf Grund bestimmter Umstände dennoch ein Ausgleichsbedarf bestehen, werden diese in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz und Grünflächen in einer Ausgleichsberechnung bilanziert und durch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegende Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen ausgeglichen.

9.3 Artenschutz

Auf Grund der gesetzlichen Vorgaben sind artenschutzrechtliche Belange im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu berücksichtigen. Im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes

Nr. 288 und in dessen Umfeld sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutzrichtlinie bekannt. Auch das Fachinformationssystem der LANUV weist keine planungsrelevanten Arten aus. Aufgrund der aktuellen Situation innerhalb des Plangebietes, seiner dichten Blockbebauung, dem geringen Anteil an Grünstrukturen und den auf das Plangebiet einwirkenden Störeinflüssen ist darüber hinaus nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten durch die Planaufstellung auszugehen.

Bedingt durch die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Biotopstrukturen, wie das Paderquellgebiet, den Garten des Michaelsklosters oder die Freiflächen im Bereich der Abdinghofkirche und der Lutherschule, besteht allerdings die Möglichkeit, dass planungsrelevante Tierarten, z. B. Fledermäuse, das Plangebiet zumindest zur Nahrungssuche oder Gebäude als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nutzen. Bei größeren Abriss- oder Umbaumaßnahmen ist die Betroffenheit von geschützten Tierarten durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen und zu begleiten. Eventuell sind rechtzeitig geeignete vorgezogene Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen einzuleiten.

9.4 Hydrogeologie / Bodenverhältnisse

Auf Grund der hydrogeologischen Lage des Plangebiets zum Paderborner Karst in unmittelbarer Nähe zu den Paderquellen wurde eine hydrogeologische Bewertung¹⁷ der Auswirkungen einer baulichen Nutzung des Plangebiets erforderlich.

So war insbesondere zu klären, bis zu welcher Tiefe in den Untergrund eingegriffen werden kann, ohne dass es zu einem erheblichen Eingriff in den Grundwasserkörper des Paderborner Karstes kommt.

Nach Aussage des Hydrogeologischen Gutachtens ist zur Freihaltung der wasserführenden Karstschicht die Gründungstiefe der Untergeschossebene im östlichen Bereich des Gebäudeteils C auf ca. 7,70 m zu begrenzen, nach Westen verringert sich der Wert auf 4,75 m. Im Bereich des Gebäudeteils Ca beträgt die mögliche Gründungstiefe zwischen 6,20 und 7,90 m.

Als Bezugshöhe ist dabei die vorhandene Geländehöhe zugrunde gelegt worden. Die betreffenden maximalen Einbindetiefen können auf Höhen über NHN zurückgerechnet werden. Daraus ergibt sich mit einer maximal zulässigen Eingriffstiefe für Untergeschosse oder Tiefgaragenebenen von ca. 111,50 m über NN. Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende Festsetzung für die Unterkante baulicher Anlagen. Auf dieser Grundlage ist davon auszugehen, dass auch während der Bauzeit Eingriffe in das Grundwasser durch Wasserhaltungsmaßnahmen nicht bzw. nur in geringem Rahmen erforderlich sind, da der durch Gutachten ermittelte maximale Bemessungswasserstand (BGW) nur im äußersten Osten des Gebäudeteils C geringfügig unterschritten wird, d. h. die Tiefgeschosse ganzjährig oberhalb des Grundwasserspiegels liegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass wegen der stark klüftigen Struktur des Untergrunds kleinräumig abweichende Verhältnisse auftreten können und auf eine Bauwerksabdichtung deshalb nicht verzichtet werden kann. Auch Maßnahmen zur Wasserhaltung können demgemäß nicht vollständig ausgeschlossen werden, zumal im Osten der maximale BGW um ca. 5 cm unterschritten wird. Auch bei einem ungünstigen Aus-

¹⁷ Fachstellungnahme zur hydrogeologischen Bewertung der zwei Standorte
3. Areal zwischen Florianstr. / Bahnhofstr./ Riemekestr.
4. Gebäudeteile C und Ca des Stadthauskomplexes am Abdinghof
Schmidt + Partner Beratende Hydrogeologen und Ingenieure: Bielefeld 08/2012

führungszeitraum mit hohem Grundwasserstand ist jedoch gesichert, dass weder die maximal abzupumpende Wassermenge von 200 m³/h (Absenkung auf den tiefsten natürlichen Grundwasserstand) noch das bei einer Absenkung auf den mittleren Wasserstand anfallende Volumen von 45 m³/h auch nur annähernd erreicht werden. Das Gutachten empfiehlt vor der Realisierung eine Prüfung des konkreten Vorhabens durch detaillierte Untersuchungen. Die ggf. für eine Grundwasserentnahme erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse sind von den Ergebnissen abhängig. Sofern entsprechende Nachweise die Genehmigung erlauben, ist eine Ausnahme von der Festsetzung des Bebauungsplans möglich.

An dieser Stelle wird außerdem darauf hingewiesen, dass die unterschiedlichen Verhältnisse im Untergrund, insbesondere die stark zerklüfteten Kalksteinformationen, zur Vermeidung unterschiedlicher Setzungen einen deutlich erhöhten Gründungsaufwand erfordern. Außerdem ist mit Bauhindernissen aus früheren Baumaßnahmen (Keller, Bohrpfähle) zu rechnen. Zur grundsätzlichen Klärung der Situation hat die Stadt Paderborn Bodenuntersuchungen durchführen lassen¹⁸.

10. Flächenbilanzierung

Die Gesamtgröße des Bebauungsplans Nr. 288 weist eine Fläche von 1,23 ha auf. Auf bestehende Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entfallen hierbei 1.601 m², auf Kerngebiete 10.672 m².

11. Hinweise / Sonstiges

Archäologische Denkmalpflege

Soweit infolge von Baumaßnahmen Bodeneingriffe in dem Gebiet der historischen Altstadt von Paderborn zu erwarten sind, ist eine zeitnahe Kontaktaufnahme mit der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 2077105, Fax: 05251 69317-99; E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens notwendig, um evtl. notwendige archäologische Untersuchungen im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme abzustimmen.

Das Plangebiet beinhaltet südwestliche Bereiche des Bodendenkmals „Kloster Abdinghof“ mit der Steinbruchkante an der äußersten Südgrenze und der darauf gesetzten Klosterimmunitätsmauer. Ferner ist ein westlicher Teilbereich des Bodendenkmals „städtische Bebauung“ auf dem Grundstück Rathausplatz 14 durch Baugrubensicherungsmaßnahmen betroffen. Nur randlich betroffen und bei den Planungen bereits berücksichtigt sind die als Bodendenkmal eingetragenen Keller auf dem Grundstück Marienplatz 2.

Ferner umfasst das komplette übrige Plangebiet ein nicht eingetragenes Bodendenkmal, von der Denkmalsubstanz auf dem nicht überbauten Innenhof, unter den nur leicht eingetieften Gebäuden und teilweise auch unter den unterkellerten Bereichen zu erwarten ist. Zu diesem Bodendenkmal gehören die Überreste der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen städtischen Bebauung und nach Ausweis der Bodengutachten und Baustellenbeobachtungen der 50er und 60er Jahre auch tiefer reichende Steinbrüche bzw. Steinkuhlen. Teile der städtischen mittelalterlichen Bebauung wurden im Jahr 2011 im heutigen Innenhof im Rahmen einer Sachstandsanalyse oberflächlich freigelegt, aber nicht vollständig ausgegraben.

¹⁸ Geotechnischer Bericht 201112-PAD-ABD; conTerra Geotechnische Gesellschaft mbH; Greven 12/2012

Die in Ihrem Plangebiet vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW verschiedene eingetragene und ein vermutetes Bodendenkmal, das bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln ist wie eingetragene Bodendenkmäler. Um dem nachzukommen sind dort, wo Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch einen flächigen Abtrag des Oberbodens bzw. der rezenten Schuttschichten, versiegelten Flächen und Bodenplatten bzw. Kellersohlen und Wände zu überprüfen, in welchem Ausmaß Denkmalsubstanz im Planungsgebiet noch vorhanden ist. Auf diese Weise kann eine Bewertung des Bodendenkmals erfolgen und der nötige Aufwand für die nachfolgende Grabung ermittelt werden.

Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren und/oder in den Neubau einzubeziehen. Dies betrifft insbesondere die bereits erwähnten Keller auf dem Grundstück Marienplatz 2, die Steinbruchkante und die Klosterimmunitätsmauer sowie bisher noch nicht bekannte archäologische Befunde auf dem Bereich der Freifläche unmittelbar nördlich des bestehenden Gebäudes auf der Park- und Verkehrsfläche östlich der Straße „Am Abdinghof“ (im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals „Kloster Abdinghof“).

Der für die Sachstandsermittlung erforderliche flächige Oberbodenabtrag ist von einer vom Bauherrn/Veranlasser zu beauftragenden archäologischen Fachfirma durchzuführen, die im Vorfeld der Maßnahme bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde eine Grabungserlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 DSchG NRW einzuholen hat. Der Oberbodenabtrag wird im rückwärtigen Verfahren durchgeführt. Für die weiteren Planungen ist daher zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssten zunächst durch die archäologische Fachfirma ausgegraben bzw. untersucht werden.

Im Anschluss an die Sachstandsermittlung sind mit Ausnahme der zu erhaltenen Denkmalsubstanz sämtliche archäologischen Befunde bis zur vorgesehenen Baugrubensohle zu untersuchen.

Ein entsprechendes Zeitfenster für den Oberbodenabtrag und eine ggf. anschließende Ausgrabung sind im Bauablaufplan einzuplanen.

Natur- und artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die Betroffenheit natur- und artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen.

Für die Vorhaben (explizit Abriss von Gebäuden) im Geltungsbereich ist eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person vorzusehen. Die ökologische Baubegleitung ist bereits bei den Planungen zu den Vorhaben zu beteiligen. Art und Umfang der erforderlichen Leistungen sind mit den zuständigen Umweltbehörden abzustimmen. Eventuell sind in Abstimmung mit der Umweltbehörde rechtzeitig vorgezogene Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen einzuleiten.

Auskunfts- und Informationssystem Starkregen (AIS)

Das AIS ist bei der Gebäude- und Freiflächenplanung für das neue Stadthaus und sein Umfeld zu berücksichtigen.

Bei einem Starkregeneignis des SRI 7 (Wiederkehrzeit 100 Jahre) ist im Innenhofbereich der Stadtverwaltung sowie auf dem Franz-Stock-Platz teils mit Überflutung zu rechnen. Im Falle eines extremen Starkregens des SRI 10 (Wiederkehrzeit > 100 Jahre) dehnen sich die Überflutungsflächen und -tiefen weiter aus.

Die Straße Am Abdinghof sowie insbesondere der nördliche Marienplatz stellen wichtige Notwasserwege dar, auf denen sich ein dynamisches Fließgeschehen mit Fließgeschwindigkeiten > 2 m/s entwickeln kann.

Schutz vor Überflutung

Bei der Errichtung von Tiefgaragen sind die Tiefgaragenzufahrten so anzulegen, dass sie vor Überflutung geschützt sind. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der tiefliegenden Bereiche umzusetzen.

Bei der Errichtung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Die Definition der Rückstauenebene ergibt sich aus der aktuellen Abwassersatzung der Stadt Paderborn.

Abschätzung der anfallenden Wassermengen bei Bodeneingriffen

Bei Errichtung einer Tiefgarage bis zum Niveau des natürlich tiefsten Grundwasserstandes ergibt sich bei Vorliegen maximaler Bemessungswasserstände eine maximal anfallende Wassermenge in Höhe von bis zu rd. $200 \text{ m}^3/\text{h}$, welche sich bei mittleren Wasserständen auf rd. $45 \text{ m}^3/\text{h}$ verringert.

Die dargelegten Ausführungen entsprechen dem Kenntnisstand der gegenwärtigen Datengrundlage und sind im Falle der Planungsumsetzung durch detailliertere Untersuchungen zu verifizieren. Für die detaillierte Bewertung ist daher die Errichtung von ein bis zwei Grundwassermessstellen je Standort zu empfehlen, mit denen die hier genannten Bemessungswasserstände zur Festlegung der Ausführungen der Bauwerke abschließend hydrogeologisch zu konkretisieren sind. Daran anschließend sind detaillierte modellgestützte Berechnungen zur abschließenden Bewertung einer Wasserhaltung und der Einbindetiefe des Bauwerks durchzuführen (Schmidt + Partner, Bielefeld, 24.08.2012).

Wasserrechtliche Erlaubnisse

Bei einem Eingriff in den GW-Haushalt zum Bau einer Tiefgarage über den maximal möglichen Tiefen ohne Grundwasserabsenkung ist eine Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers beim zuständigen Umweltamt zu beantragen. Als Ansprechpartner dient hier Herr Bröckling (broeckling@kreis-paderborn.de / 05251 308 66 02).

Baugrund

Im Untergrund der Planflächen liegen die potenziell verkarstungsfähigen Gesteine der Erwitte-Formation. Bisher sind keine Erdfälle aus der direkten Umgebung bekannt. Dieser Aspekt sollte im weiteren Verlauf beachtet werden.

Bodenschutz / Altlasten

Gem. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Paderborn mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden getroffen werden. Als Ansprechpartner dient hier Herr Schröder (schroederel@kreis-paderborn.de / 05251 308 66 39)

Kampfmittel

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ausschließlich bombardierte Flächen. Derzeit sind keine Blindgängerverdachtsmomente oder Verdachtspunkte bekannt. Da sich jedoch nicht

ausschließen lässt, dass sich noch Kampfmittel im Erdreich befinden, wären bei nicht unerheblichen Bodeneingriffen Detektionen erforderlich. Die dabei zu überprüfenden Flächen umfassen die:

- zur Bebauung vorgesehenen Flächen, bei Kellerbauweise zusätzliche Detektion der Kellergruben
- zur Versiegelung vorgesehenen Flächen - z.B. Zufahrten, Wege, Plätze
- Flächen für Arbeitsräume - z.B. Baugrubenböschungen, Kranaufstellbereiche, Leitungstrassen

Vorbereitende Maßnahmen der zu detektierenden Flächen:

- Entfernung ferromagnetischer Störkörper, wie z.B. Zäune, Pfosten, Kraftfahrzeuge, Container, Baumaschinen, Kräne im Nahbereich der Untersuchungsfläche, Baustelleneinrichtungen, etc.,
- Beseitigung / Freischnitt des vorhandenen Bewuchses (ca. 10 cm), z.B. Bäume Sträucher, Hecken, etc.,
- Abtragung technogener Substrate, wie z.B. Bauschutt (Straßenaufbruch, Beton, Mörtel, Ziegel), Abfall, Schlämme, bis zum gewachsenen Boden,
- Herstellung begehbarer/befahrbar und ebener Untersuchungsflächen

Sofern Spezialtiefbaumaßnahmen (wie z.B. Errichtung von Spund-, Bohrpfahl- oder Schlitzwänden, Verankerungen, Erdwärme usw.) geplant sind, würde dies weitere Sicherheitsüberprüfungen gemäß der Anlage 1 Nr. 5 der Technischen Verwaltungsvorschrift (TVV) für Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen erfordern.

12. Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 288 besteht aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen. Beigefügt ist eine städtebauliche Begründung.

Aufgestellt:

Braunschweig, 02.10.2023

gesehen:

Thomas Gräsle

Thomas Jürgenschellert