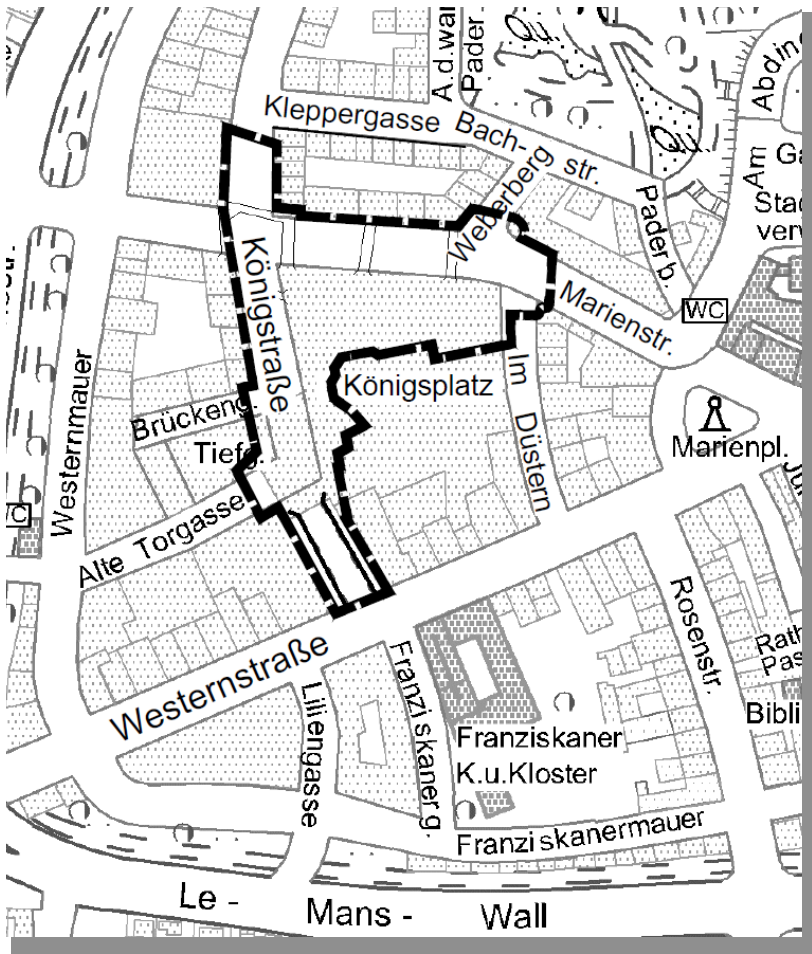


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 293 „Königstraße/Marienstraße“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn im
Februar 2015

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

- 1. Verfahrensstand**
- 2. Planungsanlass**
- 3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**
- 4. Übergeordnete Vorgaben**
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
- 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
- 6. Planung**
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise / Baugrenzen / Baulinien
 - 7.4 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege
 - 7.5 Ver- und Entsorgung
 - 7.6 Denkmale / Bodendenkmale / Altlasten
 - 7.7 Immissionsschutz
- 8. Umweltbelange**
- 9. Flächenbilanzierung**
- 10. Hinweise / Sonstiges**
- 11. Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 12. Gesamtabwägung**

II. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Am 03.12.2013 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 „Königstraße/Marienstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung sowie eines Umweltberichtes beschlossen.

Beschlossen wurde auch, für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 293 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen. Diese fand in der Zeit vom 03.02.2014 bis 28.02.2014 statt. Darüber hinaus wurde am 04.02.2014 eine Bürgerinformation in der Stadtwerkstatt in der Königstraße 13 durchgeführt, in der sich die Öffentlichkeit über die Ziele der Planung informieren konnte.

Am 21.10.2014 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 293 beschlossen. Beschlossen wurde in der vorgenannten Sitzung auch, den Planbereich um Flächen südlich der Marienstraße und östlich der Königstraße zu erweitern.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 24.11.2014 bis zum 09.01.2015 statt.

2. Planungsanlass

Seit 2008 wird von Anliegern und Eigentümern der Königsplätze eine Neuordnung und Umgestaltung und eine damit verbundene qualitative Aufwertung der Handelslage angestrebt. In der nachfolgenden Zeit fanden unter Beteiligung von Eigentümern, Betreibern, Mietern, Verbänden, Institutionen und Vertretern der Stadt Foren unter Federführung der Industrie- und Handelskammer (IHK) statt. Dabei entstand die Idee, durch eine Reduzierung von Erschließungselementen insbesondere im Bereich der Königstraße die städtebauliche Situation für den Bereich maßgeblich verbessern zu können und damit auch attraktivere Handelslagen zu erreichen.

Hierzu gründete sich im Jahr 2010 der Verein „Standortgemeinschaft Königsplätze“.

Die Maßnahme „Umgestaltung Königsplatz“ wurde in das Integrierte Handlungskonzept Innenstadt aufgenommen, das 2010 vom Rat beschlossen wurde und stellt dort eine der zentralen Maßnahmen für die Attraktivierung der Innenstadt dar.

In Jahre 2011 wurde ein Wettbewerb zur stadträumlichen Aufwertung des Innenstadtquartiers mit Einzelhandelsschwerpunkt ausgelobt und entschieden. Eine zentrale Aufgabenstellung lautete, durch eine entsprechende Reduzierung bzw. Neugestaltung von Erschließungselementen, insbesondere im Bereich der Königstraße und der Marienstraße, eine städtebauliche Aufwertung zu erreichen.

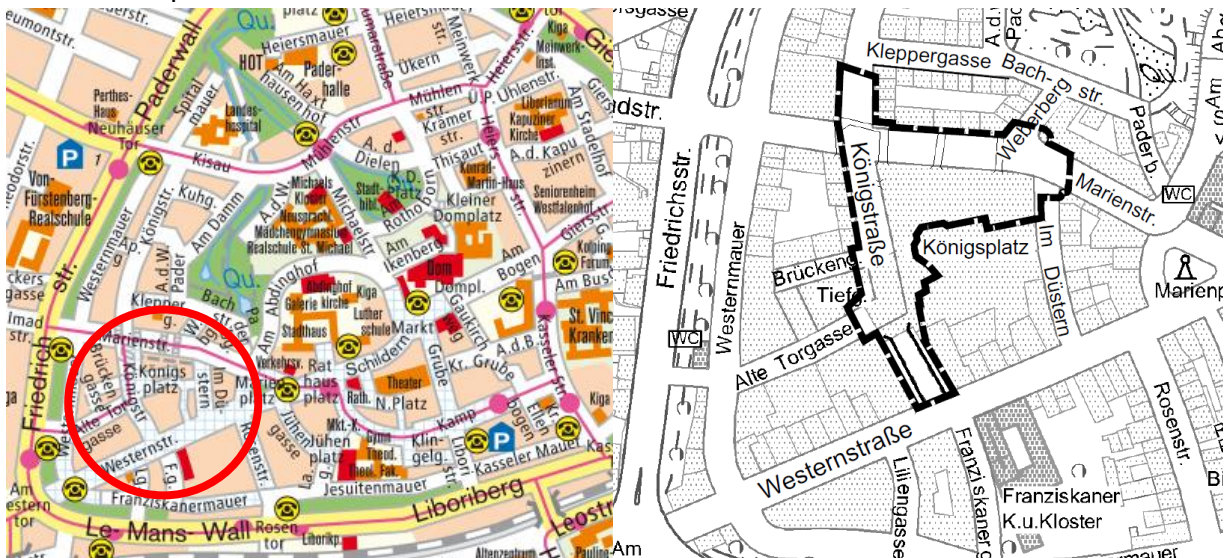
Es besteht für die Bereiche der Königsplätze als zentrale Bestandteile der Innenstadt und der Einzelhandelslage an der Westernstraße nun ein dringender Handlungsbedarf, das Wettbewerbsergebnis umzusetzen, um den Ansprüchen des 21. Jahrhunderts an eine attraktive Einzelhandelslage gerecht zu werden.

Der (behutsame) Umbau des Quartiers soll möglichst im Rahmen eines Konsenses mit den Betroffenen erarbeitet werden, um damit eine nachhaltige Lösung für Eigentümer, Betreiber und Nutzer gleichermaßen zu entwickeln. Auf engstem Raum treffen viele Funktionen und

Ansprüche zusammen, die Abhängigkeiten zwischen privatem Einzelhandel, öffentlichem Raum, Individualverkehr (IV) und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und der Architektur erzeugen. Insbesondere die vielen öffentlichen horizontalen, diagonalen und vertikalen Verbindungsbauwerke für den Fußgängerverkehr stehen im Fokus der Betrachtung, da sie in vielerlei Hinsicht Defizite aufweisen.

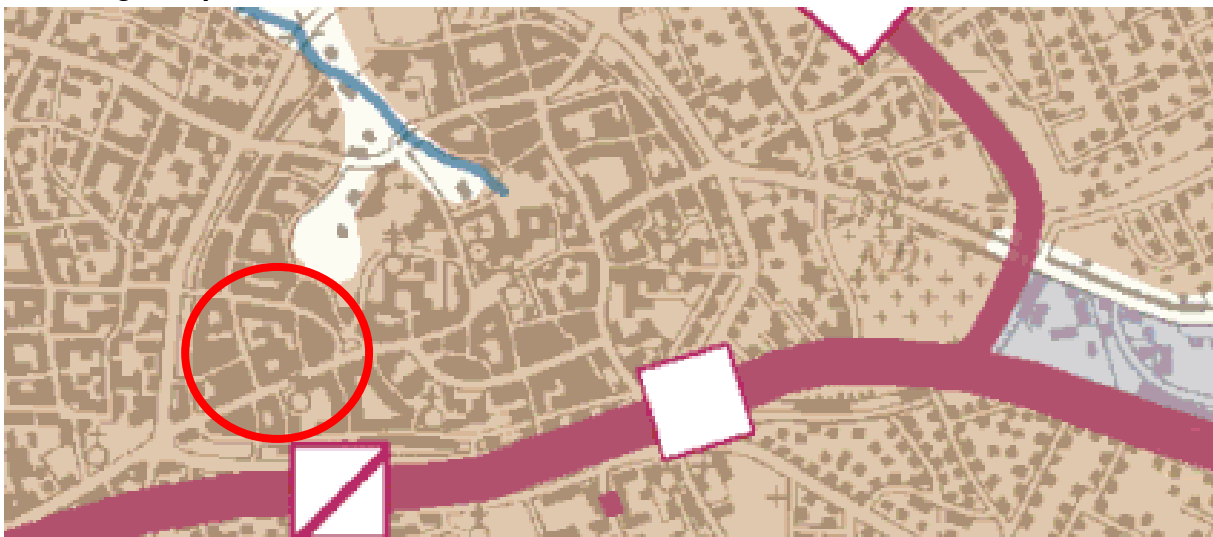
3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der rd. 1,05 ha große Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 293 befindet sich im südwestlichen Teilbereich der historischen Altstadt von Paderborn und umfasst Bereiche der Königstraße sowie der Marienstraße. Er ist integraler Bestandteil des Hauptgeschäftsbereiches mit dem Schwerpunkt Einzelhandel.



4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

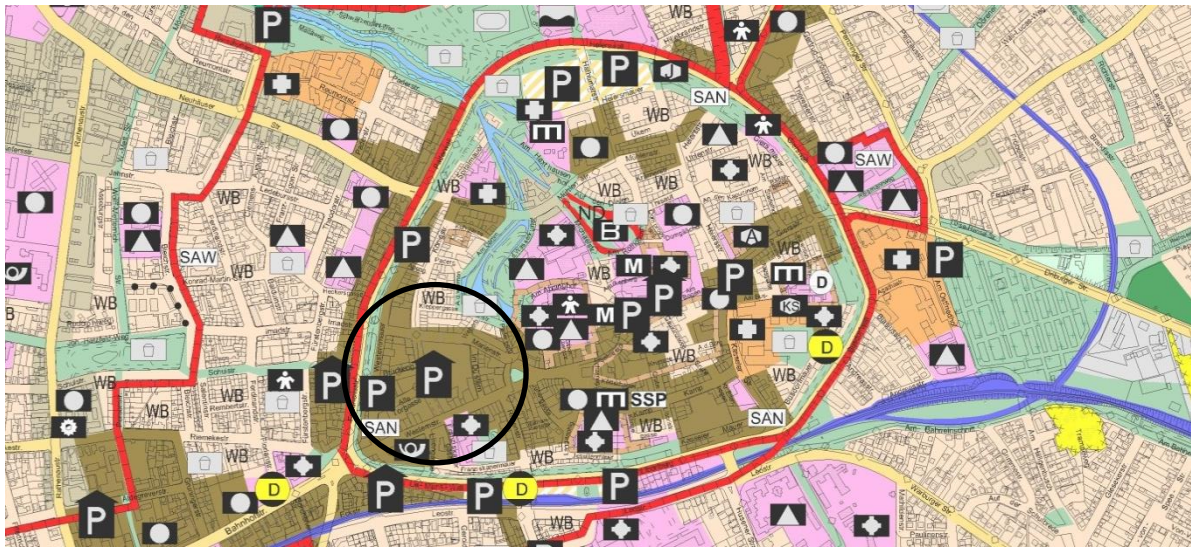


Der Regionalplan, Teilabschnitt Paderborn-Höxter, der Bezirksregierung in Detmold stellt den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 293 „Königstraße/Marienstraße“ als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 293 als Kerngebiet dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplanes und sind somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Wie unter Punkt 3 der städtebaulichen Begründung bereits beschrieben, ist der Planbereich integraler Bestandteil des Hauptgeschäftsbereiches in der historischen Altstadt von Paderborn. Der Hauptgeschäftsbereich ist gekennzeichnet durch eine große Nutzungsdichte insbesondere an Einzelhandelseinrichtungen. Alle größeren Magnetbetriebe (z. B. Waren- und Kaufhäuser) des Hauptgeschäftsbereiches liegen in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes. Hier sind die höchsten Anteile des Einzelhandels sowie die höchsten Passantenfrequenzen festzustellen. Der Planbereich hebt sich mit seiner umgebenden Bebauung, der hohen baulichen Dichte, der Anzahl der Geschosse sowie der Gestaltung des öffentlichen Raumes von übrigen Innenstadtbereichen ab. Er umfasst Teile der Verkehrsflächen Königstraße, der Marienstraße sowie bauliche Anlagen an den vorgenannten Straßen. Aufgrund der zuvor geschilderten Abgrenzung handelt es sich bei dem Plangebiet um fast ausschließlich bebaute und befestigte Flächen. Nur in einigen Teilbereichen, innerhalb der Verkehrsflächen, stehen in Pflanztrögen bzw. in Pflanzbeeten einige großkronige Laubbäume.

Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend befindet sich eine bis zu fünfgeschossige geschlossene Bebauung, die sich überwiegend mit Flachdach, teilweise mit geneigten Dächern darstellt. Neben Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen finden sich im Plangebiet auch einige Wohnungen

Charakteristisch für das Plangebiet ist die vertikale Trennung zwischen störenden Verkehren und den ungestörten Fußgängerbereichen. Das natürliche Geländeniveau zwischen der höher liegenden Westernstraße und der Marienstraße nutzend wurde hier, wie in den 1970er Jahren vielerorts geplant und gebaut, eine Fußgängerebene und eine Verkehrsebene errichtet. Unterhalb der Verkehrsebene befindet sich in zwei Tiefgaragengeschossen eine große Anzahl von Stellplätzen. Die Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt zum einen über die Brückengasse und der Königstraße und zum anderen über den Andienungsbereich hinter dem Kaufhaus Klingenthal zur Königstraße. In der Verkehrsebene bewegen sich Busse, Anlieferfahrzeuge und sonstige Automobile. Fußgänger bleiben durch die fahrverkehrsfreie und vielstrukturierte obere Ebene weitestgehend auf der Höhe der Westernstraße (Fußgängerebene). Die zentralen Fußgängerzugänge zum Quartier der Königsplätze stellen die Königstraße und Im Düstern dar.

Für die Verkehrsebene und die Fußgängerebene stellt sich die derzeitige örtliche Situation wie folgt dar:

Verkehrsebene

Derzeit wird der Eingangsbereich der Königstraße von der Westernstraße kommend durch eine rd. 4,50 m breite Rampenanlage zur Fußgängerebene dominiert. Auf der westlichen Seite der Rampenanlage befindet sich ein Treppenabgang in der Breite von ca. 2,50 m, der sowohl das Basement des angrenzenden Galeria-Kaufhofes als auch die zwei Tiefgaragenebenen erschließt. Neben den beiden vorgenannten baulichen Anlagen verbleibt auf der östlich Seite der Rampenanlage ein rd. 5,0 m breiter Zugang zu den nördlich gelegenen Bereichen der Königstraße. Mit zwei baulichen Anlagen, die als Imbiss sowie einem Schlüsseldienst genutzt werden, einer kleineren aber nicht mehr im Betrieb befindlichen Brunnenanlage und einer Fahrradabstellanlage stellt sich der Bereich unter der vorgenannten Rampe dar. Der weitere Verlauf der heutigen Königstraße wird derzeit durch Andienungsbereiche, den Untergeschosseingängen der Karstadt- und Klingenthal-Gebäude, der Zentralstation, einem weiteren Imbissbetrieb, durch Rolltreppen und sonstige bauliche Anlagen für Treppen- und Rampenanlagen sowie für Fahrstühle, durch ausfahrende Fahrzeuge der Tiefgarage sowie durch kleinere Einzelhandelsnutzungen auf der Westseite der Königstraße geprägt. Der Straßenraum ist ausschließlich auf die Bedürfnisse des Automobilverkehrs ausgerichtet.

An vielen Stellen ist ein schlechter baulicher Zustand vorhanden, da Investitionen am Verkehrsbauwerk samt seiner integrierten Gebäude und Nachbarhäuser fehlen.

Dennoch sind in der Vergangenheit auch positive Entwicklungen zu verzeichnen. So wurde eine nach mehr als 25 Jahren Nutzung erforderliche Sanierung der Betonkonstruktion (Stützen, Fahrbahnen, Fugen etc.) bereits durch den städtischen Eigenbetrieb ASP (Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb) als Betreiber der Tiefgarage durchgeführt.

Die Marienstraße im Bereich des Bebauungsplanes wird in erster Linie durch die stark frequentierte Buszentralstation und die damit verbundenen Verkehre sowie die die Marienstraße querenden Brückenbauwerke geprägt. Mit kleineren Einzelhandelsbetrieben, Imbissstuben sowie gastronomischen Nutzungen wird, neben den vorgenannten Zu- und Abfahrtsbereichen der Zentralstation, die Nord- und Südseite der Marienstraße geprägt.

Insgesamt stellt sich der öffentliche Raum der Verkehrsebene im Planbereich als dunkler, unübersichtlicher, ungepflegter und nicht mehr zeitgemäßer Bereich dar, der nur eine sehr geringe und unwesentliche Aufenthaltsqualität und stadträumliche Defizite aufweist.

Fußgängerebene

Die Fußgängerebene des Plangebietes - bestehend aus einer Vielzahl von kleineren und größeren Parzellen und Flurstücken - stellt sich ebenso wie die Verkehrsebene willkürlich und ungepflegt dar. Es fehlen zeitgemäße Materialsprachen sowie gute Illuminationen und Beschilderungen zur Orientierung. Eine Vielzahl von Möblierungs-, Überdachungs- und Werbeelemente erzeugen Unübersichtlichkeit, Verwirrung und Unwohlsein anstelle hoher Aufenthaltsqualität. Auch einzelne Fassaden stören das Stadtbild; hier wären Sanierungen dringend geboten. Eine Vielzahl vertikaler und horizontaler Verbindungselemente, Stege und Brücken, Treppen, Rampen, Laubengänge und Arkaden sowie teilweise sehr kleine, kaum aufzufindende Aufzuganlagen komplettieren den Gesamteindruck von fehlender Orientierung und Unübersichtlichkeit, entstanden durch den großen Raum- und Flächenanspruch dieser in der Summe überdimensionierten Elemente.

6. Planung

Die vorgesehenen Rückbau-, Neu- und Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Königsplätze erfordern eine zwingende Änderung der Bebauungspläne Nr. 17 A, B und C. Diese Bebauungspläne bestehen aus 5 Teilplänen (sog. ‚Schubladenpläne‘), die sich jeweils auf die 5 unterschiedlichen Ebenen des Königsplatzes beziehen: die beiden Tiefgaragenebenen, Verkehrsebene, Fußgängerebene und Geschosse über der Fußgängerebene.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 „Königstraße/Marienstraße“ werden die Bebauungspläne Nr. 17 A, B und C nun in den Teilbereichen überplant, die Änderungen im (öffentlichen) Verkehrsraum erfordern. Damit einhergehen soll nunmehr für den Bereich der Königstraße sowie der Marienstraße die Klärung, welche Bauteile zur Vernetzung der Handelslage und den übrigen Einrichtungen im öffentlichen Raum weiterhin notwendig sind und welche durch Verzicht zu mehr Transparenz, Licht und eindeutiger Orientierung beitragen können. Durch eine Reduzierung und den Rückbau von Rampen und Brücken sowie dem Neubau von erheblich filigraneren neuen Brücken soll der derzeit vorhandene Souterrain-Charakter beseitigt und eine erheblich verbesserte Aufenthaltsqualität geschaffen werden, die sich städtebaulich positiv auf den bestehenden und zukünftigen Einzelhandel und auch auf die vorhandenen Wohnungen auswirkt. Dieser Zielsetzung kommt durch die inzwischen noch größer gewordenen Leerstände im Bereich der Königsplätze eine ganz besondere Bedeutung zu.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 293 soll auch das neu geplante vertikale Erschließungselement, bestehend aus zwei Fahrstühlen und einem Treppenhaus, das sowohl die beiden Tiefgaragenebenen als auch die Verkehrsebene mit der Fußgängerebene verbindet, abgesichert werden. Dieses Erschließungselement soll mit repräsentativem Charakter auch eine deutliche Orientierung bis in die Tiefgaragenebenen ermöglichen. Hierzu ist auch die Neuausweisung überbaubarer Bereiche entlang der Ostseite der Königstraße in der Verkehrsebene als auch im Bereich der Fußgängerebene zwingend erforderlich, um das neue Bauwerk planungsrechtlich abzusichern.

Abgesichert werden soll mit dem Bebauungsplan auch die geringfügige Erweiterung des Gebäudes Königstraße 1 im Bereich der Verkehrsebene, die Erweiterung der Gebäude Marienstraße 9 bis 19 im Bereich der Fußgängerebene sowie des Gebäudes Marienstraße 9 auch im Bereich der Geschosse über der Fußgängerebene. Mit einer Baugrenze wird die

Unterbauung der neuen Treppenanlage an der Klingenthal-Fassade von der Königstraße auf die Fußgängerebene ermöglicht. Mit diesen Maßnahmen werden zum einen eine neue und deutlich ablesbare Bauflucht auch auf der Ostseite der Königstraße als auch eine sinnvolle Erweiterung der Gebäude Marienstraße 9 bis 19 ermöglicht, die zu einer qualitativen Aufwertung der städtebaulichen Situation und zu einer verbesserten gewerblichen Nutzung beitragen können.

Um sämtliche vorgenannten Ziele und Aspekte planungsrechtlich abzusichern und umzusetzen, erstreckt sich der Bebauungsplan Nr. 293 über drei Ebenen: die Verkehrsebene, die Fußgängerebene und die Geschosse über der Fußgängerebene. Die 2 Teilpläne für die beiden Tiefgaragenebenen bleiben unberührt.

Teilplan Verkehrsebene

Im Bereich der Verkehrsebene werden im südlichen Teil der Königstraße die derzeit festgesetzten Bauzonen unter der Rampe (derzeitige Nutzungen: Imbissstube, Schlüsseldienst, Brunnenanlage) sowie die vorgenannte Rampe zur Fußgängerebene nicht mehr festgesetzt. Die vorgenannten Anlagen sollen zurückgebaut werden. Dies gilt auch für die Rampenanlage gegenüber den Gebäuden Königstraße 13 bis 17, die Treppenanlage im Bereich des Gebäudes Königstraße 30 und der beiden Treppenanlagen im Eckbereich Marienstraße/Im Düstern, südlich und nördlich der Marienstraße.

Durch die Beseitigung der vorgenannten baulichen Anlagen ergibt sich zwischen der Westernstraße und der Alten Torgasse die Möglichkeit, durch eine optimierte Gestaltung diesen Bereich aufzuwerten und zu einem Fußgängerbereich umzugestalten. Aus den vorgenannten Gründen wird dieser Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) neu festgesetzt.

Zwischenlösung

Dabei ist aber auch zu berücksichtigen, dass die derzeit vorhandenen Untergeschosszugänge zum GALERIA-Kaufhof in der Königstraße aus bauordnungsrechtlicher Hinsicht als zwingend notwendige Fluchtwege anzusehen sind, die erst nach Erstellung neuer Zugänge aufgegeben werden können. Die Überlegungen, die derzeit vorhandenen Untergeschosszugänge in der Königstraße zu schließen und das Basement über einen neuen Zugang im Eckbereich Königstraße/Alte Torgasse zu erschließen, können deshalb derzeit noch nicht umgesetzt werden. Dies bedeutet, dass an der Schaufensterfront im Bereich der Königstraße eine Galerie verbleibt, die sich von der Westernstraße bis zur Alten Torgasse erstreckt und dabei das vorhandene Niveau vor der Fassade beibehält. Mit dieser Maßnahme kann sichergestellt werden, dass zum einen das Erscheinungsbild des Warenhauses positiv erhalten bleibt und zum anderen der Untergeschosszugang weiterhin bis zu einer endgültigen Lösung offengehalten werden kann. Darüber hinaus werden auch die zwingend notwendigen Fluchtwege erhalten. Aus städtebaulichen Aspekten sowie aus Gründen der Einsehbarkeit und der Sichtbeziehungen zum neuen Zentralen Erschließungselement (ZEE) an der Königstraße sollte nach Errichtung eines neuen Zuganges zum Untergeschoss des Kaufhauses auch die zuvor erläuterte Galerie aufgegeben und beseitigt werden, um das zuvor beschriebene städtebauliche Ziel zur Umgestaltung und Aufwertung der Königstraße in voller Breite und vollem Umfang verwirklichen zu können. Im Planentwurf wird das übergeordnete Planungsziel der Stadt Paderborn, die Königstraße in der gesamten Breite zu einem ebenerdigen Fußgängerbereich umzugestalten und nicht die notwendige Zwischenlösung, dargestellt. Aus Sicht der Stadt Paderborn ist es weiterhin sinnvoll, das vorgenannte Planungsziel als Darstellung in

der Planzeichnung zu verdeutlichen und nicht notwendige Zwischenschritte kenntlich zu machen.

Die sonstigen Bereiche der Königstraße sowie der Marienstraße werden weiterhin undifferenziert und vollständig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie sollen aber unter Berücksichtigung notwendiger Fahrspuren und Gehwegflächen sowie von Grünbereichen (Bäume) und abhängig von der jeweiligen Verkehrsbedeutung umgestaltet und somit ebenfalls aufgewertet werden. Es ergibt sich insgesamt die Möglichkeit, die Verkehrsebene gestalterisch aufzuwerten und damit zur Verbesserung der städtebaulichen Situation beizutragen. Auch der neu in den Planbereich aufgenommene Teil der heutigen Zentralstation wird weiterhin als Verkehrsfläche festgesetzt. Dies gilt auch für den Andienungshof im Bereich des Flurstücks 607.

Der überbaubare Bereich des Gebäudes Königsplatz 1 (Flurstück 651) wird über die bisher im Bebauungsplan Nr. 17 A ausgewiesene Baugrenze um ca. 2,40 m nach Osten zur Königstraße erweitert. Dieser Bereich befindet sich im privaten Eigentum und ist derzeit als Fußwegbereich öffentlich gewidmet. Im Zuge der Veränderungen im Bereich der Fußgängerebene der Königsplätze ist auch die Errichtung neuer Stützen im Bereich der Verkehrsebene, vor der Schaufensterfront des vorgenannten Gebäudes, erforderlich. Mit der Erweiterung des Gebäudes können die neuen Stützen sinnvoll baulich integriert und dabei auch eine zweckmäßige Erweiterung der Verkaufsflächen in der Verkehrsebene ermöglicht werden. Da diese Fläche auch nicht zwingend als Fußwegfläche benötigt wird -es verbleibt ein Gehwegbereich in der Breite von ca. 2,75 m- bestehen keine städtebaulichen Bedenken die Baufläche entsprechend zu erweitern. Unter Berücksichtigung der im Bereich der Königsplätze stattfindenden Umgestaltungsmaßnahmen können die Erweiterung der Baufläche und die damit verbundene Neugestaltung der Fassade auch zu einer nicht unwesentlichen Aufwertung und Verbesserung der örtlichen Situation beitragen.

Mit der Erweiterung des Plangebietes um die Gebäude Marienstraße 9 bis 19 ergibt sich auch die Notwendigkeit, die vorgenannten baulichen Anlagen planungsrechtlich abzusichern. Dies erfolgt an der Marienstraße und entlang der Zu- und Abfahrt der Zentralstation durch Baugrenzen.

Durch die Erweiterung des Plangebietes um die vorgenannten Bereiche werden auch Flächen der heutigen Zentralstation in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 293 aufgenommen. Aufbauend auf den bisherigen Festsetzungen setzt auch der Bebauungsplan Nr. 293 diese Flächen als Verkehrsflächen fest und nimmt somit Rücksicht auf die derzeitige Nutzung. Diese Regelung stellt aus städtebaulichen Erwägungen nur einen Zwischenschritt zur angedachten und diskutierten Umnutzung der Zentralstation als neue Einzelhandelsverkaufsfläche dar. Um diese Überlegungen aber umzusetzen, ist zu einem späteren Zeitpunkt eine Änderung bzw. die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die Überlegungen planungsrechtlich und auch städtebaulich absichert und detailliert festsetzt.

Auf der Ostseite der Königstraße wird die neue Bauflucht durch eine Baulinie definiert, da hier eine städtebaulich notwendige und einheitliche Gebäudeflucht erreicht werden soll. In der vorgenannten Bauflucht soll auch das geplante neue Zentrale Erschließungselement, bestehend aus zwei Fahrstühlen sowie einer Treppenanlage von der unteren Tiefgaragenebene bis auf die Fußgängerebene, errichtet werden. Dieses neue vertikale Erschließungselement kann aus städtebaulicher Sicht eine attraktive Erreichbarkeit aller Ebenen, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen gewährleisten. Es wird mit dem neuen Erschließungselement insgesamt die Attraktivität der Einzelhandelslage verbessert und gesteigert. Im Zusammenhang mit dem Zentralen Erschließungselement wird die Bauzone auf

der Ostseite der Königstraße bis an die Alte Torgasse sowie bis in den Nahbereich der Fahrspuren der Zentralstation erweitert. Die Erweiterung der Bauzonen erfolgt in diesem Bereich als Baugrenze und ermöglicht neben der planungsrechtlichen Absicherung des neuen Erschließungselementes auch die Absicherung der vorhandenen Imbisseinrichtung. Darüber hinaus erlauben die neu festgesetzten Bauzonen auch eine angedachte und städtebaulich sinnvolle Verlagerung der Imbisseinrichtung. Hierzu finden derzeit intensive Abstimmungsgespräche statt. Sollten die Baugrenzen durch bauliche Anlagen -wie im Bebauungsplan ermöglicht- bis in den Nahbereich der Fahrspuren der Zentralstation ausgenutzt werden, ist in diesem Bereich durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass für Fußgänger eine gesicherte Zuwegung zur Königstraße und zur Zentralstation erhalten bleibt sowie eine Gefährdung der Fußgänger durch den geringen Abstand zur Fahrspur ausgeschlossen wird. Dies kann z. B. durch eine bauliche Absicherung (Poller, Gitter, etc.) erfolgen.

Durch eine Baugrenze wird auch das Unterbauen und Nutzen der Räumlichkeiten unterhalb der neuen Treppenanlage entlang der Klingenthal-Fassade abgesichert. Diese Maßnahme ist städtebaulich erforderlich, um eine abgestimmte Bauflucht zu erhalten sowie um einen gestalterisch angemessenen und angepassten Übergang zu vorhandenen baulichen Anlagen zu gewährleisten und unübersichtliche, dunkle und ungepflegte Bereiche zu verhindern.

Als Art der baulichen Nutzung wird für alle baulichen Anlagen in der Verkehrsebene, wie bereits in den bisherigen Bebauungsplänen Nr. 17 A, B, C geregelt, Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Teilplan Fußgängerebene

In der Fußgängerebene sieht der planerische Entwurf im Bereich der Königstraße eine neue Treppenanlage an der Fassade Klingenthal, einen neuen Steg zum Kaufhof und zum Karstadt-Gebäude, einen Steg auf der Nordseite des Karstadt-Gebäudes und die Steganlage sowie die dazugehörigen Treppenanlagen im Kreuzungsbereich der Marienstraße mit der Königstraße (C&A) vor. Weiterhin sieht der Entwurf im Bereich Marienstraße Nr. 13 und 22 unverändert einen Steg über der Marienstraße vor. Neben den vorgenannten neuen Stegen und Treppenanlagen sieht der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 293 im Bereich der Fußgängerebene auch eine neue Bauzone für ein zentrales Erschließungselement vor. Dieses zentrale Erschließungselement stellt die vertikale Erschließung aller Ebenen von der unteren Tiefgaragenebene bis zur Fußgängerebene sicher und ist seit Beginn der Planungen zur Aufwertung der Königsplätze ein zentraler Aspekt. Das neue Erschließungselement sichert den niveaufreien Zugang aller Ebenen und stellt damit für alte Menschen und in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen eine wichtige bauliche Voraussetzung zur ungehinderten Nutzung der verschiedenen Ebenen dar. Durch eine Baulinie sowie durch Baugrenzen in der Abmessung von max. 5,5 m x 18,0 m wird das Erschließungselement in der Fußgängerebene zwischen der Königstraße und dem Gebäude Königsplatz 5 mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert und die Errichtung ermöglicht. Für das Erschließungselement wird im Bereich der Fußgängerebene eine max. Höhe von 4,50 m geregelt.

Nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und auch beseitigt werden soll der in der Höhe gestaffelte Fußgängersteg zu den Gebäuden Königstraße Nr. 13/15 und der Steg an der Gebäudefassade Königstraße Nr. 17. Auch die Rampenanlage auf der den vorgenannten Gebäuden gegenüberliegenden Straßenseite soll entfernt werden. Zur Erreichbarkeit der vorgenannten Gebäude sind durch die unterschiedlichen Höhenlagen zwischen der Fußgängerebene und der Verkehrsebene eine Vielzahl von unterschiedlichen Rampen und

Treppenanlagen nicht mehr notwendig. Aufgegeben werden sollen auch der Steg zwischen den Gebäuden Marienstraße 9 und 16, die Treppenanlage vor dem Gebäude Marienstraße 9 und die Wendeltreppe am Gebäude Marienstraße 16 sowie der im Privatbesitz befindliche, aber öffentlich gewidmete Durchgang zwischen den Gebäuden Marienstraße 9 und 11. Aufgrund der Lage, der Stufen im Bereich der vorgenannten Fußgängerbrücke und der engen Wendeltreppe wird diese Wegeverbindung kaum genutzt. Darüber hinaus können durch die vorgenannten Stufen und der schmalen und steilen Wendeltreppe alte und in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen diese Wegeverbindung nur sehr schwerlich nutzen. Dies hat zu Leerständen und Rückzugsflächen insbesondere von Drogen- und sonstigen Rauschmittel-abhängigen geführt. Die zurückliegende Zeit hat anschaulich verdeutlicht, dass weder ein Bedarf noch die Notwendigkeit besteht, die Fußgängerbrücke zwischen Marienstraße 9 bis 11 und Marienstraße 16 für die Öffentlichkeit zu erhalten oder mit öffentlichen Mitteln zu sanieren bzw. umzugestalten. Da auch aus städtebaulicher Sicht und sonstigen Erwägungen und Gesichtspunkten keine zwingende Notwendigkeit zum Erhalt der Fußgängerbrücke besteht und eine Beseitigung der Brücke insbesondere dem städtebaulichen Ziel zur Aufwertung der Marienstraße entspricht, werden die vorgenannte Fußgängerbrücke und die Treppenanlagen im Bebauungsplan nicht mehr dargestellt. Auch wird zur weiteren Aufwertung und Verbesserung der örtlichen Situation die heutige Passage zwischen den Gebäuden Marienstraße 9 und 11 sowie die öffentlich gewidmete Wegefläche auf der Nordseite der vorgenannten Gebäude aufgegeben und eine Bebauung dieser Flächen mit dem Bebauungsplan Nr. 293 ermöglicht.

Auch für das Gebäude Marienstraße 9 wird nach Aufgabe der vorgenannten Brücken- und Treppenanlage eine neue Bauflucht zur Marienstraße definiert, die eine erhebliche Erweiterung des vorhandenen Gebäudes ermöglicht. Mit der Beseitigung der Brücke über der Marienstraße und den vorgenannten Treppenanlagen sowie mit der Bebauung der neu festgesetzten Bauzonen in moderne Ausprägung und Architektur kann eine erheblich verbesserte Standortqualität ermöglicht werden, die sich städtebaulich positiv auf den bestehenden und zukünftigen Einzelhandel und auch auf die vorhandenen Wohnungen auswirkt.

Die vorgenannten Fußgängerbereiche wie Stege, Treppen und Rampen sollen beseitigt bzw. durch neue filigrane Bauwerke ersetzt werden, um den heutigen dunklen und insgesamt negativen städtebaulichen Eindruck der Königstraße und der Marienstraße zu beseitigen. Mit der Beseitigung der vorgenannten Anlagen sowie mit dem Neubau von erheblich filigraneren neuen Brücken kann die derzeit städtebauliche Situation sowie das Straßenbild insgesamt erheblich aufgewertet und verbessert werden. Auch tragen die vorgenannten Maßnahmen insbesondere zur Verbesserung und Stärkung des Einzelhandelsschwerpunkts bei.

Um die vorgenannten Maßnahmen planungsrechtlich abzusichern, ist -wie bereits zuvor geschildert- eine Erweiterung des Plangebietes um Bereiche südlich der Marienstraße erforderlich.

Alle fußläufigen Bereiche werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung definiert und festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird ein Fußgängerbereich geregelt, was der bereits heute gewidmeten und ausgeübten Situation entspricht.

Teilplan Geschosse über der Fußgängerebene

Mit dem Bebauungsplan Nr. 293 besteht im Bereich der Geschosse über der Fußgängerebene keine Notwendigkeit, öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen. In dieser Ebene werden lediglich vorhandene Gebäude und diverse Gebäudeteile mit Baugrenzen und Baulinien versehen, die unter Beachtung der erforderlichen Kopfhöhen und Abstände in die heutigen

Straßenparzellen hineinragen und die aufgrund der Abgrenzung des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen. Lediglich im Eckbereich Marienstraße/Im Düstern wird die Baugrenze des Gebäudes Marienstraße 9 in die Bauflucht der links und rechts angrenzenden Bebauung entlang der Marienstraße erweitert, um auch im Bereich der Geschosse über der Fußgängerebene eine Erweiterung des Gebäudes und damit eine verbesserte Standortqualität zu ermöglichen, die sich städtebaulich positiv auf den bestehenden und zukünftigen Einzelhandel und auch auf die vorhandenen Wohnungen auswirkt.

Für diese Gebäude wird weiterhin das im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung geregelte Kerngebiet (MK), eine geschlossene Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 5,0 sowie eine dem Baubereich entsprechende Anzahl der Vollgeschosse zwischen drei und acht Vollgeschossen festgesetzt.

Fazit

Die Umsetzung der vorgenannten wesentlichen und zentralen Planungsziele wie die Veränderung oder gar Beseitigung der beschriebenen vorhandenen (öffentlichen) Verkehrsflächen bedarf auch noch einer straßenrechtlichen Entwidmung, die als nachgelagertes Verfahren den vorgenannten Planungszielen folgt. Nach dem Straßen- und Wegegesetz NRW darf nicht in den Kernbereich des sog. Anliegergebrauchs eingegriffen werden. Ein Recht auf Beibehaltung einer verkehrsgünstigen Erschließung oder die Beibehaltung einer Mehrfacherschließung besteht jedoch nicht.

Eingriffe in die derzeitige Erschließungssituation sind überdies im jeweiligen Einzelfall auch unter eigentumsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten zu überprüfen. Zu berücksichtigen sind dabei der Inhalt von Baugenehmigungen sowie etwaige Anforderungen an die notwendigen Flucht- und Rettungswege.

In diesem Zusammenhang ist schließlich darauf hinzuweisen, dass aufgrund vertraglicher Regelungen zum Teil eine Verpflichtung der Stadt besteht, öffentliche Verkehrsflächen zu bauen, zu betreiben und zu widmen. Darüber hinaus sind in Einzelfällen sog. Gestattungsverträge mit den Eigentümern geschlossen worden, in denen spezielle Regelungen mit Bezug zur Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum enthalten sind. Etwaige Umgestaltungsmaßnahmen bedingen daher im Regelfall auch die Notwendigkeit einer Anpassung der bestehenden Vertragsverhältnisse (z. B. Zustimmung zu Abrissmaßnahmen, Regelungen zur Wiederherstellung von Fassaden).

Vor der baulichen Umsetzung von Rückbaumaßnahmen sind ferner auch bestehende Baugenehmigungen und (Gestattungs-) Verträge zu berücksichtigen und in die weiteren durchzuführenden Verhandlungen einzustellen. Schriftliche Zustimmungen der Betroffenen auf der Grundlage der beschriebenen baulichen Maßnahmen werden von der Verwaltung eingeholt, neue Verträge sind entsprechend zu schließen.

Von der Stadt wird angestrebt, das erforderliche Verfahren unter größtmöglicher Beteiligung der Betroffenen sowie der Öffentlichkeit durchzuführen. Die bisher durchgeführten öffentlichen Beteiligungsschritte zu der vorliegenden Planung haben bereits einer breiten Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich umfänglich über die Planungsziele zu informieren. Neben den vorgenannten Aspekten trägt die öffentliche Beteiligung aber auch dazu bei, die notwendigen Gespräche mit betroffenen Anliegern weiterzuverfolgen, um möglichst konsensuale Lösungen zu finden.

Mit den geschilderten Veränderungen im öffentlichen Raum kann neben der angestrebten Attraktivierung der Königstraße und Marienstraße auch eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung des gesamten Quartiers initiiert werden. Insbesondere durch den Abriss der Rampe von der Westernstraße auf die Fußgängerebene und die maßgebliche Reduzierung der „Platte“ zwischen Karstadt und Klingenthal wird die Königstraße freigestellt und eine neue städtebauliche Situation erreicht, die für die Handelslage Westernstraße/Königstraße sowie die einzelnen Immobilien bzw. Nutzungen und damit für die Attraktivität der Innenstadt insgesamt besonders bedeutsam ist. Die vorgenannten Aspekte treffen insbesondere auch für die Beseitigung der Brücke über der Marienstraße zu, die bedingt durch die abseitige Lage, den vorhandenen Differenzstufen und der engen Wendeltreppe kaum genutzt wird.

Im Rahmen eines behutsamen Umbaus verbleiben einige Brücken. Durch ihre filigranere Neugestaltung wird sich jedoch eine gänzlich andere, transparentere und ansprechendere städtebauliche Situation ergeben, so dass auch das Ziel, Fußgängerströme in das Quartier zu ziehen, erreicht werden kann.

Der zentrale Gesichtspunkt einer städtebaulichen Aufwertung und Attraktivierung der Königstraße, Marienstraße sowie des gesamten Umfeldes kann mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, wie zuvor beschrieben, veranlasst und gefördert werden. Dabei ist nicht auszuschließen, dass hierbei nicht alle privaten Interessen und Belange im vollen Umfang berücksichtigt werden können. So führt die Planung dazu, dass bisherige Erschließungsanlagen im Bereich der Fußgängerebene entfallen. Die betroffenen Gebäude verfügen aber alle über interne Erschließungsanlagen (Treppenhäuser), die die Geschosse und Ebenen vertikal untereinander verbinden und eine ausreichende Erschließung gewährleisten. Auch führt der teilweise Wegfall der öffentlichen Erschließung im Bereich der Fußgängerebene nicht zu einer generellen Wertminderung bzw. Abwertung der betroffenen Grundstücke bzw. Gebäude. Die bisher zusätzlich über die Fußgängerebene erreichbaren und erschlossenen Verkaufsflächen der Gebäude können auch weiterhin gewerblich genutzt werden, da über die interne Erschließung der Gebäude eine zumutbare Erreichbarkeit gewährleistet und gesichert wird.

Festzuhalten ist, dass die Stadt Paderborn im Rahmen der gebotenen Abwägung der unterschiedlichen Belange, zum einen das öffentliche Interesse durch Rückbau von Erschließungsanlagen eine Aufwertung der Königstraße zu erreichen und zum anderen den privaten Interessen an der Beibehaltung öffentlicher Erschließungsanlagen, zu der Auffassung gelangt, dass ein Rückbau von Teilen der Fußgängerebene auch bei einer Einschränkung der privaten Erschließungssituation, zu einer wesentlichen und wichtigen städtebaulichen Aufwertung der örtlichen Situation beiträgt. Um das Plangebiet in der gewünschten Form zu entwickeln, sind die geplanten Rückbaumaßnahmen sinnvoll, folgerichtig und städtebaulich vertretbar. In der Abwägung der unterschiedlichen Belange genießt die geplante städtebauliche Entwicklung Vorrang vor der Beibehaltung einer teilweisen Mehrfacherschließung von Grundstücken. Deshalb müssen in diesem konkreten Einzelfall die privaten Interessen zurückstehen bzw. können nicht vollumfänglich berücksichtigt werden. Dies ist nach Auffassung der Stadt Paderborn durchaus vertretbar, da eine ausreichende Erschließung der einzelnen Geschosse, über die internen und privaten Treppenhäuser auch für eine gewerbliche Nutzung (Büronutzung), gewährleistet ist. Aus Sicht der Stadt Paderborn tritt im konkreten Fall durch die geplante Beseitigung der öffentlichen Fußgängerebene für die betroffenen Grundstücke sowie Gebäude keine unzumutbare Beeinträchtigung bzw. folgeschwere Wertminderung ein.

Einen generellen und grundsätzlichen Anspruch auf die Beibehaltung einer Mehrfacherschließung, in diesem konkreten Fall der Erschließung von der öffentlichen Fußgängerebene, sehen das Straßenrecht sowie die geltende Rechtsprechung auch nicht vor.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 17 A, B und C der Stadt Paderborn aus den 1980er Jahren sieht der Bebauungsplan Nr. 293 für die baulich nutzbaren Bereiche als Art der baulichen Nutzung das Kerngebiet gem. § 7 BauNVO vor. Das Plangebiet und sein Umfeld werden bereits seit vielen Jahren durch eine kerngebietstypische Bebauung geprägt. Aus den vorgenannten Gründen ist eine Beibehaltung der Kerngebietsfestsetzung städtebaulich angezeigt und sinnvoll.

Durch die nunmehr vorgenommene Erweiterung des Plangebietes um die Gebäudezeile südlich der Marienstraße sind nun auch verbindliche Aussagen zum Einzelhandel, zu Vergnügungsstätten und zum Wohnen im Kerngebiet erforderlich, da der Rat der Stadt Paderborn hierzu teilweise differenzierte Regelungen beschlossen hat, um in den zentralen Bereichen der Innenstadt von Paderborn ein entsprechendes Nutzungsspektrum zu gewährleisten.

Nach dem vom Rat der Stadt Paderborn im Jahre 2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt das Plangebiet im Hauptgeschäftsbereich der Paderborner Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich. Das Konzept sieht eine Dreiteilung der Paderborner Innenstadt vor, wobei sich das Plangebiet im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt befindet, in dem insbesondere der Einzelhandel erhalten und gestärkt werden soll. Das Konzept verfolgt demnach eine aktive Standort- und Flächenpolitik für Einzelhandelsbetriebe. Durch die Regelung, dass Einzelhandel im Planbereich ohne Einschränkung zulässig ist, wird das Ziel des Konzeptes, nämlich den Hauptgeschäftsbereich von Paderborn zu stärken, umgesetzt und unterstützt.

Mit Verweis auf das vom Rat der Stadt Paderborn beschlossene Vergnügungsstättenkonzept (Stand Oktober 2011) sind Vergnügungsstätten, die dem „Spieltrieb“ sowie dem „Sexualtrieb“ dienen, im Plangebiet generell nicht zulässig. Für diese Arten von Vergnügungsstätten werden im Konzept alternative Ansiedlungsräume im Stadtgebiet benannt, in denen eine Ansiedlung aufgrund der Vorprägung möglich sein soll. Für die innerhalb des Walls liegende Innenstadt schließt das Konzept eine Ansiedlung für beide Fälle jedoch aus. Gründe hierfür sind, dass sich der Innenstadtbereich von Paderborn durch den Wall (Ringstraße) als eindeutig städtebaulich ablesbarer Stadtkörper darstellt, der durch eine hohe Altbausubstanz und eine anspruchsvolle Gestaltung mit einer Abfolge von Straßen, Plätzen und Gassen gekennzeichnet wird. Dieser Stadtraum stellt somit den identitätsstiftenden Mittelpunkt von Paderborn dar und soll möglichst von Trading-Down-Prozessen freigehalten werden.

Zum Schutz der Einzelhandelsfunktion vor Trading-Down-Prozessen, insbesondere vor Verdrängungseffekten mit potenziell höherem Flächenertrag, sollte die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, die dem „Spieltrieb“ oder dem „Sexualtrieb“ dienen, innerhalb des Walls ausgeschlossen werden. Diese Maßnahmen unterstützen zudem die verfolgten Stabilisierungs- und Qualifizierungsbestrebungen in der Innenstadt von Paderborn und sichern die vielfältigen Ansprüche, die dieser Stadtraum erfüllt.

Nach Aussage des Vergnügungsstättenkonzeptes ist Paderborn als Oberzentrum mit überregionalem Einzugsgebiet und Universitätsstadt zu sehen. Die Stadt übernimmt dabei eine wichtige Versorgungsfunktion im kulturellen Bereich sowie in der Unterhaltungs- und Freizeitwirtschaft. Hinsichtlich der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, „die der Geselligkeit dienen“ weist das Paderborner Vergnügungsstättenkonzept deshalb für „Diskotheken, Nachbars und -clubs mit kulturellem Schwerpunkt oder vergleichbare Einrichtungen“ (Ratsbeschluss Januar 2013) den Hauptgeschäftsbereich als einen möglichen Standort für vorgenannte Nutzungen aus. Erste Wahl sind hierbei die Kerngebiete (MK) der Innenstadt. In MK-Gebieten sind Diskotheken planungsrechtlich zulässig. Generell allerdings kann, so die Aussage des Konzeptes, die Zulassung einer Diskothek oder ähnlicher Einrichtungen immer erst nach einer Einzelfallprüfung erfolgen (bauordnungsrechtliche Prüfung, Verkehr, Lärm etc.), da die Art der Diskothek oder anderer Vergnügungsstätten dieses Segments sehr unterschiedlich ausfallen kann.

Die Vorprägung durch vorhandene Diskotheken und Schankwirtschaften sowie die zentrale Lage innerhalb des Kerngebietes führen für das Plangebiet dazu, neben der gewünschten Einzelhandelsnutzung auch die Möglichkeit der Ansiedlung von Diskotheken, Tanzlokalen und Tanzcafés, Musik-Clubs, Nachtlokalen mit kulturellem Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt oder vergleichbare Einrichtungen zuzulassen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte werden Vergnügungsstätten, die dem „Spieltrieb“ sowie dem „Sexualtrieb“ dienen, im Plangebiet ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, „die der Geselligkeit dienen“ sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine unzulässigen Belästigungen oder Störungen ausgehen können.

Zu Vergnügungsstätten, „die der Geselligkeit dienen“, zählen unter anderem Diskotheken, Tanzlokale/-cafés, Musik-Clubs, Festhallen und Hochzeitssäle, Nachtlokale mit kulturellem Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt oder vergleichbare Einrichtungen.

Die Bebauungspläne Nr. 17 A, B, C treffen seit ihrer Rechtsverbindlichkeit im Jahre 1986 auch die Regelung, dass ab dem 4. Geschoss über der Fußgängerebene und den darüber liegenden Geschossen nur noch Wohnungen zulässig sind. Diese Regelung wurde getroffen, um Rücksicht auf die bereits seit vielen Jahrzehnten gewachsene Durchmischung des Plangebietes mit Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie der Wohnnutzung zu nehmen. Sie entspricht auch den generellen Zielen der Stadt Paderborn, das Wohnen im Stadtbereich der historisch gewachsenen Innenstadt von Paderborn zu fördern und damit zu einer städtebaulich wünschenswerten Nutzungsmischung beizutragen und die Innenstadt auch in den Abendstunden zu beleben. Aus den vorgenannten Aspekten wird auch im Bebauungsplan Nr. 293 gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO geregelt, dass im Kerngebiet ab dem 4. Geschoss über der Fußgängerebene und den darüber liegenden Geschossen nur noch Wohnungen zulässig sind.

Diese Regelung nimmt -wie zuvor bereits geschildert- Rücksicht auf die städtebauliche Lage im Stadtgebiet, auf die vorhandene Nutzungsvielfalt im Plangebiet und entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Paderborn, die auch im Stadtentwicklungsbericht der Stadt Paderborn dargelegt und verdeutlicht werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auch das Maß der baulichen Nutzung wird für die im Plangebiet vorhandenen Baubereiche aus den Bebauungsplänen Nr. 17 A, B und C unverändert übernommen, da sich diese Festsetzungen und Regelungen in der zurückliegenden Zeit bewährt haben und zu einer der Si-

tuation angemessenen Ausnutzung der Grundstücke beigetragen haben. So werden weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 5,0 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf Basis der bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne zwischen ein und acht Vollgeschossen geregelt. Bezugspunkt für die Anzahl der Vollgeschosse ist die Fußgängerebene.

Für die Bauzone des neuen Erschließungselementes wird im Bereich der Fußgängerebene eine max. Bauhöhe von 4,50 m geregelt. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich das Erschließungselement nahtlos in die örtliche Situation einpasst und die von dieser baulichen Anlage ausgehenden Beeinträchtigungen auf ein städtebauliches verträgliches Maß beschränkt bleiben. Als Bezugspunkt für die zuvor benannte Höhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (Oberkante Pflasterung) der Fußgängerebene maßgebend.

7.3 Bauweise / Baugrenzen / Baulinien (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der mit den Baugrenzen und Baulinien definierte Straßenraum sowie die unter Berücksichtigung der bisherigen Baugrenzen bereits errichteten Gebäude haben in Verbindung mit der geschlossenen Bauweise zu einer der innerstädtischen Lage und örtlichen Situation entsprechenden städtebaulich gewollten kompakten und dichten Bebauung beigetragen. Die Regelungen haben sich in den zurückliegenden Jahren bewährt und werden unverändert in den Bebauungsplan Nr. 293 übernommen.

Im Gegensatz zu einer Baugrenze, bei der Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten dürfen, ein Zurückspringen aber grundsätzlich zulässig ist, soll mit den nunmehr getroffenen Festsetzungen von Baulinien z. B. an der Königstraße sowohl im Bereich der Verkehrsebene als auch im Bereich der Fußgängerebene geregelt werden, dass an dieser Linie gebaut werden muss. Diese Regelung ist angezeigt und notwendig, um die städtebaulich gewollten Baufluchten und Raumkanten entlang der Straßen sowie die Raumkanten im Bereich der Fußgängerebene eindeutig und teilweise neu zu definieren. Dabei sollen städtebaulich gewollte neue Platzabgrenzungen ermöglicht und der vorhandene Gassencharakter der Bebauung im Bereich der Königsplätze vervollständigt werden. Ein geringes Zurückspringen von Gebäuden und Gebäudeteilen soll im geringen Umfang zulässig sein, um auf mögliche und denkbare städtebauliche Aspekte sowie architektonische Überlegungen und Gegebenheiten flexibel und angepasst reagieren zu können.

Die Bauweise für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird -wie bereits in den rechtsverbindlichen geregelt- wieder als geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Diese Bauweise entspricht der vorhandenen Bebauung im Plangebiet, aber auch im Umfeld und ermöglicht die städtebaulich gewünschte und erforderliche Ausnutzung der Grundstücke ohne seitlichen Grenzabstand. Sie trägt damit zu einer für den innerstädtischen Bereich typischen zusammenhängenden, kompakten und einheitlichen Bebauung und Bauform bei.

Für den Bereich der neu ausgewiesenen Bauzonen zwischen dem Gebäude Königsplatz 9 und der Alten Torgasse wird eine besondere Bauweise geregelt, um in diesem Bereich der Verkehrsebene auf angedachte bauliche Nutzungen und deren notwendigen technischen und sonstigen Anforderungen wie z. B. Zu- und Abgänge, Durchgänge, Aufstellflächen etc. planungsrechtlich flexibel und angepasst reagieren zu können. In diesem Baufeld befinden sich derzeit ein Schnellimbiss sowie zwei Treppenanlagen mit Fahrstühlen zur Erschließung der Tiefgaragen sowie der Fußgängerebene. Ergänzt werden soll dieser Bereich durch das zuvor bereits umfänglich beschriebene neue Zentrale Erschließungselement, das auch als Ersatz zumindest für eins der vorgenannten Treppenanlagen mit Fahrstühlen dienen soll. Derzeit stehen aus verschiedenen Gründen die exakte Lage sowie die Beantwortung, ob das

Erschließungselement als solitäre Anlage oder in Verbindung bzw. im Zusammenhang mit vorhandenen baulichen Anlagen errichtet werden soll nicht fest. Gründe sind eine eingeschränkte Grundstückssituation, verkehrliche Aspekte, bauordnungs- und brandschutzrechtliche Anforderungen sowie Aspekte der vorhandenen technischen Infrastruktur (Schmutz- und Regenwasserkanäle, Kabel und Leitungsschächte etc.). Städtebaulich wünschenswert wäre zur optimalen Wahrnehmung sowie zum leichteren Auffinden des Zentralen Erschließungselementes eine möglichst solitäre Anlage losgelöst von sonstigen baulichen Anlagen im Bereich der Verkehrsebene. Bedingt durch den privaten Imbiss ist bei der exakten Verortung auch die private Grundstückssituation zu beachten. Da derzeit auch über eine Verlagerung des Imbisses nachgedacht wird, kann erst zu einem späteren Zeitpunkt verbindlich geklärt werden, ob die Neubebauung aufgrund vorhandener Öffnungen in einer offenen Bauweise errichtet werden kann bzw. ob eine Länge der Gebäude von über 50 m erreicht wird. Aus den vorgenannten Gründen wird im Rahmen der besonderen Bauweise (b) geregelt, dass hier in der offenen Bauweise auch Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

7.4 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege

Städtebauliches Ziel ist es, durch Rückbau von Rampen, Brücken, Treppen sowie sonstigen Hochbauanlagen, wie z. B. einem Imbiss und einem Schlüsseldienst im Bereich der Königstraße, die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes frei zu räumen, um diese dann gestalterisch aufzuwerten und damit zur Verbesserung, Attraktivierung und Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie der städtebaulichen Situation beizutragen.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie sonstige technische Infrastruktur ist über vorhandene Systeme innerhalb der Königstraße sowie der Marienstraße vollständig gesichert.

7.6 Denkmale / Bodendenkmale / Altlasten

Im Planbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale sowie Altlasten. Baudenkmale im Nahbereich des Plangebietes werden nachrichtlich dargestellt.

7.7 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 nicht berührt, da mit der Neuaufstellung keine wesentlichen Änderungen an der verkehrlichen Situation bzw. anderen Immissionsschutzbelangen verbunden sind.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 293 „Königstraße/Marienstraße“ liegt unter Berücksichtigung des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) außerhalb von Achtungsabständen. Es werden somit angemessene Abstände zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Betriebsbereichen nach der StörfallV (Rechtsgrundlage Art. 12 EU 96/82/EG i.V.m. § 50 BImSchG und KAS-18) eingehalten.

8. Umweltbelange

Umweltprüfung

Seit 2007 besteht aufgrund der BauGB-Novelle die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. Gebiete mit bestehenden Bebauungsplänen, die infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden sollen, das Planverfahren gem. § 13 a Baugesetz-

buch (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht besteht.

Die Stadt Paderborn kommt zu der Einschätzung, dass die Voraussetzungen des § 13 a Baugesetzbuch erfüllt sind.

- So ist die Grundfläche des Änderungsbereiches kleiner als 20.000 m².
- Durch die Planänderung wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Bauvorhaben vorbereitet oder begründet.
- Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand ist darüber hinaus nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung der im Umweltbericht zu prüfenden Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auszugehen.

Da kein zu prüfendes Kriterium gegen das gewählte Verfahren spricht, kann aus Sicht der Stadt Paderborn der Bebauungsplan Nr. 293 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Somit werden auch keine neuen Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Auf Basis der §§ 42 Abs. 1 und 5 und 43 Abs. 8 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes innerhalb der bestehenden verdichteten Bebauung ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutzrichtlinie nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus ist auch nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten oder auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen.

Trotz der vorgenannten Aspekte wird im Bebauungsplan geregelt, dass vor dem Umbau oder dem Abriss eines Gebäudes das betreffende Gebäude auf das Vorkommen europäisch geschützter Tierarten, insbesondere auf Fledermäuse zu untersuchen ist.

Klima

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 werden nur kleinteilige Änderungen am Erschließungssystem sowie an der Bausubstanz planungsrechtlich ermöglicht und abgesichert. Klimatische Auswirkungen sind mit diesen Maßnahmen nicht verbunden.

Hochwasserschutz

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind auch die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Königstraße aufgrund ihres natürlichen Gefälles und Verlaufes bei Starkniederschlagsereignissen als natürlicher Notwasserweg fungiert. Im Rahmen der Straßen- und Objektplanungen ist auf diese Situation ausreichend Rücksicht zu nehmen. So sollten die Straßen-

querschnitte sowie zukünftige Eingangshöhen potentieller gewerblicher Nutzungen im Bereich der Königstraße den vorgenannten Sachverhalt entsprechend berücksichtigen und würdigen. Nähere Auskünfte hierzu erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn (STEB).

9. Flächenbilanzierung

Der Planbereich weist eine Größe von ca. 1,05 ha auf.

Im Bereich der Verkehrsebene regelt der Bebauungsplan ca. 6.500 m² Verkehrsfläche, ca. 1.000 m² Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) sowie rd. 3.000 m² als Kerngebietsflächen. Der Bereich der Fußgängerebene wird durch ca. 2.200 m² Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) und rd. 3.300 m² Kerngebietsflächen geprägt. Im Bereich der Geschosse über der Fußgängerebene werden rd. 3.467 m² Kerngebietsflächen geregelt.

10. Hinweise / Sonstiges

Richtfunktrassen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. SN 263 wird von raumbedeutsamen Richtfunktrassen der Telefonica Germany GmbH tangiert.

Um mögliche Interferenzen im Bereich der Richtfunktrassen zu vermeiden, dürfen Gebäude Bauhöhen von 42 m nicht überschreiten. Neben baulichen Anlagen dürfen auch keine sonstigen technischen Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. in die Richtfunktrassen bzw. den Luftraum ragen.

Der Bebauungsplan lässt eine max. achtgeschossige Bauweise zu. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass Bauvorhaben in den vorgenannten Bereich hineinragen werden.

Über die vorgenannten Aspekte hinaus wird mit einem entsprechenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine mögliche Beeinträchtigung der Richtfunktrassen verhindert. Es wird in der Hinweisspalte des Bebauungsplanes geregelt, dass bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen wie z.B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 42 m mit dem Betreiber der Richtfunktrassen abzustimmen sind.

In den Bebauungsplan werden über den vorgenannten Hinweis hinaus folgende Hinweise aufgenommen:

Bodenfunde

Auf das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. § 9 DSchG NW im Falle von Veränderungen in der Nachbarschaft zu Denkmälern sowie auf die bestehende Satzung der Stadt Paderborn v. 14.05.1990 über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen, insbesondere auf den § 5 (besondere Anforderungen an das Gebiet II im Kernbereich) wird hingewiesen.

Soweit Baumaßnahmen Bodeneingriffe in dem Gebiet der historischen Altstadt von Paderborn verursachen könnten, ist eine zeitnahe Kontaktaufnahme mit der Stadtarchäologie Paderborn (Dr. Sven Spiong, Tel.: 05251 / 6 93 17 97 oder E-Mail: sven.spiong@lwl.org) bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens notwendig, um archäologische Untersuchungen im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme abstimmen zu können.

Kampfmittelfunde

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 02331/6927-3882, zu benachrichtigen.

Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotorkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

Vogelschutz

Große Glasflächen sollten so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

Notwasserwege

Die Königstraße fungiert aufgrund ihres natürlichen Gefälles und Verlaufes bei Starkniederschlagsereignissen als natürlicher Notwasserweg. Bei der Planung des Straßenquerschnittes der zukünftigen Königstraße sowie insbesondere beim Umbau oder der Neuerrichtung von Gebäuden ist dies durch entsprechende Eingangshöhen (OKFF Höhen) potentieller gewerblicher Nutzungen ausreichend zu berücksichtigen. Nähere Auskünfte hierzu erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn (STEB).

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 293 „Königstraße/Marienstraße“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung sowie der Begründung.

12. Gesamtabwägung

Der Bebauungsplan Nr. 293 schafft die planungsrechtliche Absicherung zur angestrebten Attraktivierung der Königstraße sowie der Marienstraße und initiiert darüber hinaus auch die städtebauliche und gestalterische Aufwertung des gesamten Quartiers Königsplätze. Insbesondere durch den Abriss der Rampe von der Westernstraße auf die Fußgängerebene, die maßgebliche Reduzierung der „Platte“ zwischen Karstadt und Klingenthal sowie die Beseitigung einer Brücke mit Treppenanlagen an der Marienstraße wird die Königstraße und Marienstraße freigestellt und eine neue städtebauliche Situation erreicht, die für die Handelslage Westernstraße/Königstraße und Marienstraße sowie die einzelnen Immobilien bzw. Nutzungen und damit für die Attraktivität der Innenstadt insgesamt besonders bedeutsam ist. Im Rahmen eines behutsamen Umbaus verbleiben einige Brücken. Durch ihre filigranere Neugestaltung wird sich jedoch eine gänzlich andere, transparentere und ansprechendere städtebauliche Situation ergeben, so dass auch das Ziel, Fußgängerströme in das Quartier zu ziehen, erreicht werden kann.

Durch eine Erweiterung der Gebäude Marienstraße 9 bis 19 bis an die nördliche Grundstücksgrenze im Bereich der Fußgängerebene, der Bebauung des heutigen Durchganges

zwischen den Gebäuden Marienstraße 9 und 11, im Bereich der Fußgängerebene und der möglichen Erweiterung des Gebäudes Marienstraße 9 auch im Bereich der Geschosse über der Fußgängerebene, in moderner Ausprägung und Architektur kann eine erheblich verbesserte Standortqualität ermöglicht werden, die sich städtebaulich positiv auf den bestehenden und zukünftigen Einzelhandel als auch auf die vorhandenen Wohnungen auswirkt und damit zur Aufwertung der Gesamtsituation beiträgt.

Mit der Erweiterung der Bauzonen entlang der Ostseite der Königstraße durch Baugrenzen bzw. durch Baulinien sowohl im Bereich der Verkehrsebene als auch der Fußgängerebene kann das neu geplante Zentrale Erschließungselement planungsrechtlich abgesichert werden. Das vorgenannte Erschließungselement stellt als Ersatz für die wegfallende Rampe von der Westernstraße auf die Fußgängerebene den barrierefreien Zu- und Abgang sowohl zur Fußgängerebene als auch zur Verkehrsebene und den beiden Tiefgaragenebenen dar. Dabei soll dieses neue vertikale Erschließungselement mit repräsentativem Charakter auch eine deutliche Orientierung bis in die Tiefgaragenebenen ermöglichen. Um diese Maßnahme abzusichern ist eine Erweiterung der überbaubaren Bereiche zwingend erforderlich. Durch eine Erweiterung der Bauzonen und der damit gestatteten Erweiterung des Gebäudes Königstraße 1 im Bereich der Verkehrsebene und der Erweiterung der Gebäude Marienstraße 9 bis 19 kann eine qualitative Aufwertung der städtebaulichen Situation und eine verbesserte gewerbliche Nutzung ermöglicht werden.

Der zentrale Gesichtspunkt einer städtebaulichen Aufwertung und Attraktivierung der Königstraße, Marienstraße sowie des gesamten Umfeldes kann mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, wie zuvor beschrieben, eingeleitet und gefördert werden.

Die Stadt Paderborn kommt in der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu der Auffassung, dass ein Rückbau von Teilen der Fußgängerebene zur städtebaulichen Aufwertung der örtlichen Situation, auch bei einer Einschränkung der privaten Erschließungssituation sinnvoll, folgerichtig und vertretbar erscheint.

Auch sprechen keine Umweltaspekte gegen eine Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen.

II. Monitoring

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

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 „Königstraße/Marienstraße“ lediglich um eine Modifizierung von Verkehrsflächen und geringfügigen überbaubaren Bereichen sowie um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der nach § 13 a im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Nachgeschaltete Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn. 18.02.2015
Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Daniel

Ahrens