Begründung zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 B/C „Marienstraße“ (Fußgängerebene)

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im April 2018

Verfahrensschritt:
Aufstellungsbeschluss und
Offenlage

Stadtplanungsamt Paderborn

Stadtentwicklung - Verkehrsplanung - Bauleitplanung - Denkmalpflege

paderborn.de
Paderborn überzeugt.

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahrensstand

2. Planungsanlass

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

4. Übergeordnete Vorgaben
4.1 Darstellung im Regionalplan
4.2 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6. Planung

7. Planungsrechtlicher Festsetzungen
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
7.2 Baugrenzen / Bauweise
7.3 Straßenverkehrsflächen
7.4 Ver- und Entsorgung
7.5 Denkmalschutz und Altlasten
7.6 Immissionsschutz

8. Umweltbelange
8.1 Artenschutzrechtliche Prüfung
8.2 Eingriffsregelung
8.3 Klimaschutz

9. Flächenbilanzierung

10. Hinweise / Sonstiges

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

12. Gesamtabwägung

II. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Für das Grundstück Marienstraße 16 hat der Eigentümer einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 B/C „Teilplan Fußgängerebene“ gestellt. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung am 06.03.2018 beschlossen, den Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 B/C im Bereich Marienstraße anzunehmen und die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Bauleitplanverfahren einzuleiten. Aufgrund der Dringlichkeit einer städtebaulichen Aufwertung in diesem Bereich hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt ebenfalls in der Sitzung im März 2018 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über den Entwurf für die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst (s. Sitzungsvorlage-Nr. 0046/18).

Die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bereits bebauten Gebiets im Kernstadtbereich. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sowie als sogenannter „Angebots-Bebauungsplan“ aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor: die nach § 19 Abs. 2 BauNVO versiegelbare Fläche liegt bei einer Flächengröße von ca. 465 m² und einer GRZ von 1,0 unterhalb der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Darüber hinaus bestehen durch die Planänderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutz-zwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG besteht, werden durch die Bauleitplanung ebenfalls nicht vorbereitet.
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB können im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend angewandt werden. Somit kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, sofern sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 13.04.2018 über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der vorliegenden III. Änderungsplanung informieren. Nunmehr findet vom 30.04.2018 bis einschließlich zum 30.05.2018 die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt. Die Offenlage wird über den im Baugesetzbuch definierten Mindestzeitraum von 30 Tagen durchgeführt, da es sich um ein Planverfahren normaler Komplexität handelt.

Der Geltungsbereich der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 B/C „Marienstraße“ überplant einen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 17 A/B/C „Teilplan Fußgängerebene“. Mit Inkrafttreten der vorliegenden III. Änderungsplanung werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen auf Ebene des Teilplans Fußgängerebene ersetzt. Die Teilpläne der übrigen Geschosse bleiben von der vorliegenden Änderungsplanung unberührt und gelten weiterhin.

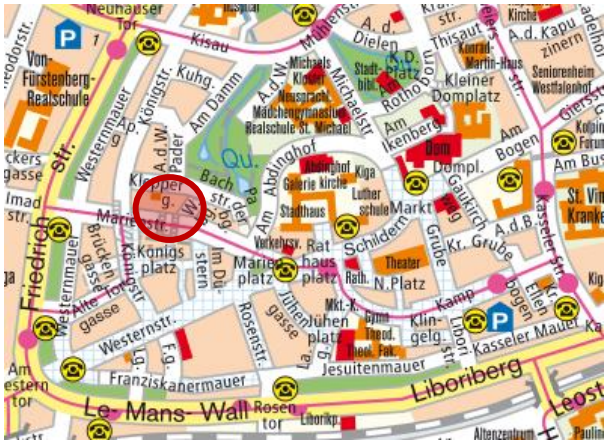
2. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 17 A/B/C – bestehend aus mehreren Teilplänen – bildete in den 1980er Jahren den städtebaulichen Entwicklungsrahmen der Königsplätze einschließlich der angrenzenden Straßenzüge in der westlichen Paderborner Innenstadt. Aufgrund der in die Jahre gekommenen Architektur, einer mangelnden Instandsetzung der Gebäude sowie einer Vielzahl an Leerständen wurde bereits seit 2008 seitens der Anlieger und Eigentümer die Neuordnung und Umgestaltung der Königsplätze angestrebt. Die Revitalisierung der Königsplätze stellt eine der zentralen Maßnahmen im Integrierten Handlungskonzept Innenstadt aus dem Jahr 2010 dar. Die Neu- und Umgestaltungsmaßnahmen wurden 2015 im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 293 „Königstraße/Marienstraße“ planungsrechtlich abgesichert. Seitdem werden erste bauliche Maßnahmen umgesetzt.

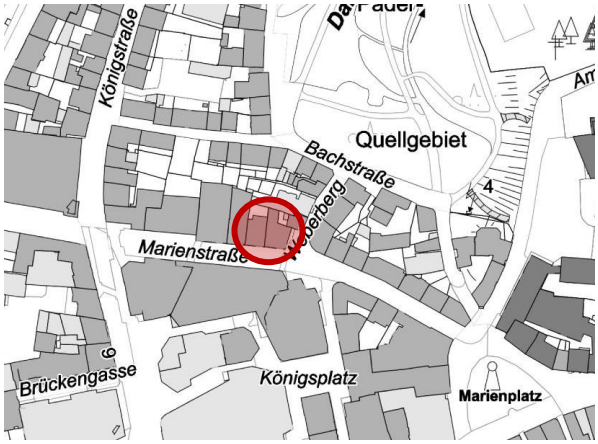
Anlass für die nun vorliegende III. Änderungsplanung des Bebauungsplans Nr. 17 im Teilbereich B/C ist ein geplantes Bauvorhaben im unmittelbaren Umfeld der Königsplätze auf dem Grundstück Marienstraße 16, das sich im nördlichen unmittelbaren Umfeld der Königsplätze befindet. Beabsichtigt sind hier die Sanierung des bestehenden bislang viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses sowie die Erweiterung auf insgesamt sechs Vollgeschosse. Dabei soll im Bereich des ersten Obergeschosses der bislang öffentliche Laubengang ebenfalls überbaut werden und nicht mehr als öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger dienen. Da für das westlich angrenzende Grundstück Marienstraße 18 ebenfalls Überlegungen bestehen, das Gebäude zu sanieren sowie zu erweitern, wird dieses Grundstück für eine mögliche künftige Überbaubarkeit bzw. einheitliche Gestaltung ebenfalls mit in den Geltungsbereich der III. Änderungsplanung einbezogen.
Durch die geplante Sanierung und Erweiterung des Gebäudes sowie durch den Wegfall des dunklen Laubengangs kann eine weitere städtebauliche und gestalterische Aufwertung des kleinteiligen Bereiches erreicht werden. Darüber hinaus wird die im östlichen Bereich bestehende Wendeltreppe nicht zwingend als öffentliche Erschließung des Laubengangs benötigt. Vor diesem Hintergrund wird die vorliegende Änderungsplanung als sinnvoll und folgerichtig erachtet.
Zur planungsrechtlichen Absicherung der Schließung des Laubengangs wird die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in südliche Richtung erforderlich. Die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 B/C „Marienstraße“ sieht diese Änderung der Baugrenze im Teilplan Fußgängereben vor. Parallel hierzu wird ein straßenrechtliches Entwidmungsverfahren erforderlich.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der ca. 465 m² große Geltungsbereich der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 B/C befindet sich im südwestlichen Bereich der historischen Altstadt von Paderborn und umfasst die beiden bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäude Marienstraße 16 und 18. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Paderborn, Flur 7.



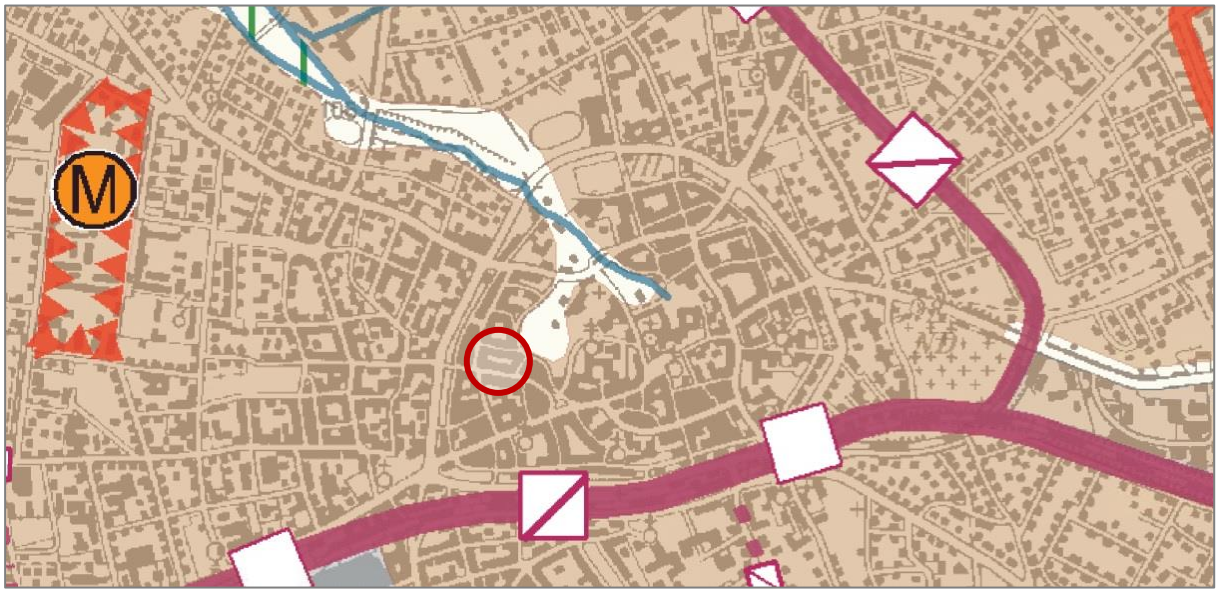
Auszug aus dem Stadtplan der Stadt Paderborn



Auszug aus dem Übersichtsplan der Stadt Paderborn

4. Übergeordnete Vorgaben

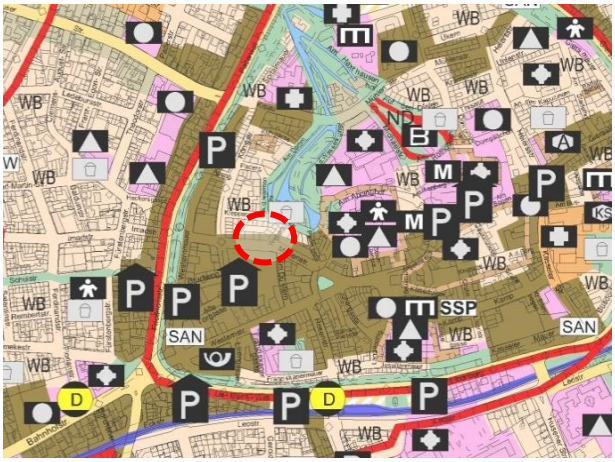
4.1 Darstellung im Regionalplan



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

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter – ist das Plangebiet als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) festgelegt und damit Teil des großflächigen Siedlungsbereichs der Kernstadt von Paderborn. Die vorliegende Planung entspricht somit den regionalplanerischen Zielvorgaben.

4.2 Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Paderborn liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen gemischter Baufläche und Wohnbaufläche. Im vorderen Bereich zur Marienstraße wird die Fläche als Kerngebiet sowie im rückwärtigen Bereich als Besonderes Wohngebiet dargestellt. Die vorliegende Planung wird insgesamt aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

5. Städtebauliche Bestandsaufahme / Analyse

Der Bebauungsplan Nr. 17 A/B/C ist seit Dezember 1986 rechtskräftig und bildete in den 1980er Jahren den städtebaulichen Entwicklungsrahmen für die Königsplätze. Der Ursprungsplan besteht aus insgesamt fünf Teilplänen (sog. „Schubladenpläne“), die sich jeweils auf die fünf unterschiedlichen Ebenen des Königsplatzes beziehen: die beiden Tiefgaragenebenen, Verkehrsebene, Fußgängerebene und Geschosse über der Fußgängerebene. Ein Großteil des Ursprungplans wurde im Jahr 2015 durch den Bebauungsplan Nr. 293 „Königstraße/Marienstraße“ im Zuge der Neuordnung und Umgestaltung der Königsplätze überplant.

Das Plangebiet der vorliegenden Änderungsplanung umfasst mit den Grundstücken Marienstraße 16 und 18 einen Teilbereich der bestehenden Bebauung an der Marienstraße, Ecke Weberberg. Für den Änderungsbereich gilt der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 B/C. Dieser setzt hier ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO mit einer GRZ von 1,0 sowie einer GFZ von 4,0, insgesamt sechs Vollgeschosse und als Dachform das Flachdach fest. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert. Im Teilplan Fußgängerebene wird der öffentliche Laubengang im ersten Obergeschoss als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

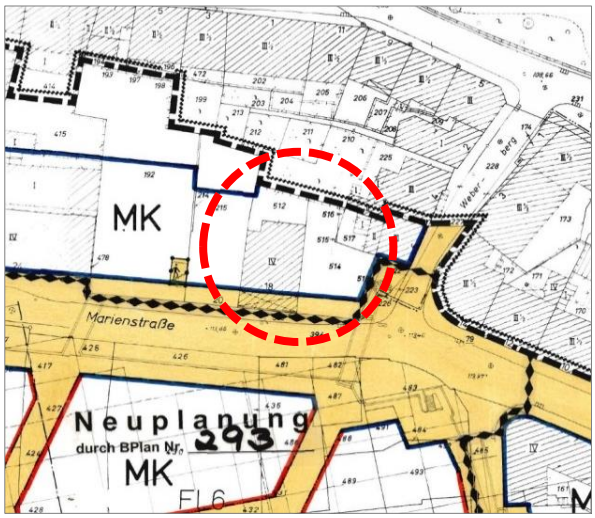
Insgesamt wird die Marienstraße beidseitig von einer geschlossenen Bebauung in überwiegend viergeschossiger Bauweise sowie mit Flachdach und Satteldach geprägt. Die Grundstücke im Plangebiet sind mit Ausnahme eines untergeordneten Bereichs im Norden des Grundstücks Marienstraße 18 vollständig bebaut. Lediglich im Straßenraum, außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung, befinden sich vereinzelt in Pflanzbeeten Laubbäume. Das Gebäude Marienstraße 18 zeichnet sich durch vier Vollgeschosse mit Flachdach aus. Dagegen weist das Gebäude Marienstraße 16 eine 4½-geschossige Bauweise auf. Durch Gauben mit Satteldach wird eine Dachgeschossnutzung ermöglicht. Zur Marienstraße weisen beide Gebäude einen Erker auf, wobei sich dieser beim östlichen Gebäude über eine Breite von ca. neun Meter erstreckt.

Beide Gebäude werden in der Erdgeschossebene sowie im ersten Obergeschoss durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie in den darüber liegenden Geschossen überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

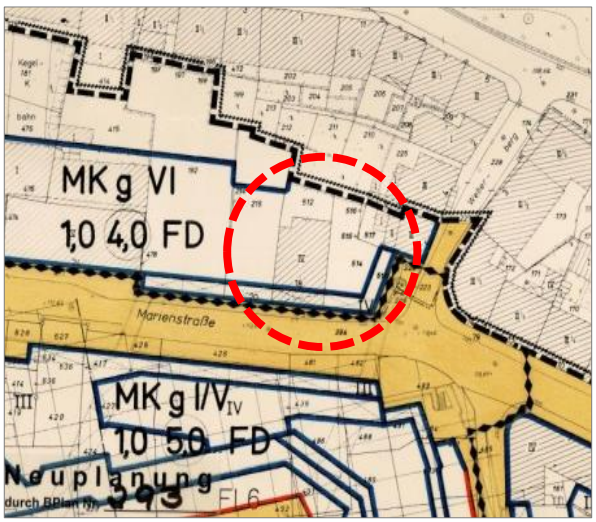
Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Marienstraße. Darüber hinaus ist das erste Obergeschoss für Fußgänger über einen öffentlichen Laubengang erschlossen. Dieser erstreckt sich zwischen den Gebäuden Marienstraße 16 bis 22 und wird im Bereich Marienstraße 16 über eine steile, enge Wendeltreppe mit der Erdgeschossebene bzw. der Weberberg verbunden. Im Bereich Marienstraße 22 wird der Laubengang durch einen Steg über die Marienstraße mit den südlich gelegenen Königsplätzen verbunden.

Das städtebauliche Umfeld wird durch die Königsplätze, die integraler Bestandteil des Hauptgeschäftsbereiches in der historischen Altstadt von Paderborn sind, geprägt. Diese, sowie die Marienstraße auch, sind durch eine große Nutzungsdichte insbesondere an Einzelhandelseinrichtungen gekennzeichnet. Charakteristisch für die Königsplätze ist die vertikale Trennung zwischen den 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. 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). Diese Trennung wurde und wird im Rahmen der Neuordnung und Umgestaltung im Grundsatz beibehalten und stellenweise optimiert.

Die hier in Rede stehende III. Änderung überplant lediglich den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 B/C auf der Fußgängerebene. Dieser setzt im Änderungsbereich den Laubengang als öffentliche Verkehrsfläche fest. Nunmehr soll dieser im Bereich der Gebäude Marienstraße 16 und 18 geschlossen und überbaut werden.



Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 A/B/C I. Änderung – Fußgängerebene



Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 A/B/C I. Änderung – Geschosse über der Fußgängerebene

6. Planung

Die geplante III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 B/C im Bereich der Marienstraße 16 und 18 sieht im Teilplan Fußgängerebene die Erweiterung der überbaubaren Fläche um ca. drei Meter in südliche Richtung vor. Hierdurch soll der bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte öffentliche Laubengang zur fußläufigen Erschließung des ersten Obergeschosses geschlossen und überbaut werden. Anlass hierfür ist, wie bereits in Kapitel 2 kurz dargestellt, ein Bauvorhaben im Bereich Marienstraße 16. Hier sind die Sanierung des bislang viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses sowie die Erweiterung auf insgesamt sechs Vollgeschosse geplant. Dabei soll im Bereich des ersten Obergeschosses der bislang öffentliche Laubengang ebenfalls überbaut werden und nicht mehr als öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger dienen. Darüber hinaus bestehen seitens des Grundstückseigentümers der Immobilie Marienstraße 16 Überlegungen das westlich angrenzende Gebäude (Marienstraße 18) ebenfalls zu erwerben und zu sanieren sowie zu erweitern. Um so bereits für beide Grundstücke die Überbaubarkeit des Laubengangs planungsrechtlich abzusichern, umfasst der Geltungsbereich beide Grundstücke.

Ansicht Bauvorhaben Marienstraße 16

Derzeit dient der Laubengang zwischen den Gebäuden Marienstraße 16 bis 22 als öffentliche Erschließung des ersten Obergeschosses. Durch die Schließung des Laubengangs im Änderungsbereich kann die Wendeltreppe im Bereich Weberberg nicht länger als Verbindung bzw. als Fluchtweg in die Erdgeschossebene genutzt werden. Eine Aufgabe der Wendeltreppe wurde bereits im Rahmen der Neuordnung und Umgestaltung der Königsplätze thematisiert und durch den Bebauungsplan Nr. 293 „Königstraße/Marienstraße“ überplant. Die enge und steile Wendeltreppe wird nicht zwingend als öffentliche Erschließung benötigt. Als Wegeverbindung wird diese kaum genutzt und ist insbesondere für in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen nur schwer zu nutzen. Darüber hinaus kann künftig als alternative Erschließung des Laubengangs bzw. als Fluchtweg das öffentliche Treppenhaus auf dem Flurstück 192 (Marienstraße 22) dienen. Somit ist eine Zugänglichkeit des Laubengangs von der Verkehrsebene aus weiterhin gesichert. Durch den Wegfall des Laubengangs im betreffenden Änderungsbereich kann zudem eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung erreicht werden.

3D-Darstellung vom Bauvorhaben Sanierung und Erweiterung Marienstraße 16

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der Festsetzungen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 17 B/C der Stadt Paderborn aus den 1980er Jahren sieht die III. Änderung für die baulich nutzbaren Bereiche als Art der baulichen Nutzung das Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO vor. Das Plangebiet und sein Umfeld werden bereits seit vielen Jahren durch eine kerngebietstypische Bebauung geprägt. Aus diesen Gründen sowie vor dem Hintergrund, dass das geplante Bauvorhaben keine Änderung der Nutzungsart beabsichtigt, ist eine Beibehaltung der Festsetzung eines Kerngebietes städtebaulich sinnvoll und folgerichtig.
Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 293 „Königstraße/Marienstraße“ aus dem Jahr 2015, der die südlich angrenzenden Königsplätze überplant, weiter konkretisiert:

Nach dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept, das 2009 für die Stadt Paderborn ausgearbeitet und 2015 aktualisiert wurde, liegt das Planungsgebiet im Hauptgeschäftsbereich als zentraler Versorgungsbereich. An dieser Stelle hat die Erhaltung und die Stärkung des Einzelhandels Priorität. Dadurch, dass mit der Festsetzung Kerngebiet der Einzelhandel im

Planbereich ohne Einschränkungen möglich ist, wird das Ziel des Zentrenkonzepts unterstützt.

Unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzepts, welches vom Rat der Stadt Paderborn im Jahr 2011 beschlossen wurde, sind im Plangebiet Vergnügungsstätten, die dem „Spielbetrieb“ oder dem „Sexualbetrieb“ dienen, generell nicht zulässig. Für Anlagen dieser Art sind in dem Konzept andere Ansiedlungsräume im Stadtgebiet benannt, in denen die Ansiedlung wegen der Vorprägung der Bereiche möglich sein soll. Innerhalb des Walls (Ringstraße) soll nach Stabilisierung und Qualität gestrebt werden, sodass eine Ansiedlung für die beiden genannten Vergnügungsstätten nicht möglich ist. Durch eine hohe Altbausubstanz und eine anspruchsvolle Gestaltung mit Straßen, Plätzen und Gassen befindet sich dort der identitätsstiftende Mittelpunkt, der von Trading-Down-Prozessen freigehalten werden soll. Die Maßnahmen des Konzepts unterstützen zudem die verfolgten Stabilisierungs- und Qualifizierungsbestrebungen in der Innenstadt von Paderborn und sichern die vielfältigen Ansprüche, die dieser Stadtraum erfüllt.
Das Konzept benennt Paderborn als Oberzentrum mit regionalem Einzugsgebiet und Universitätsstadt, sodass die Stadt auch wichtige Versorgungsfunktionen im kulturellen Segment sowie in der Unterhaltungs- und Freizeitwirtschaft übernimmt. Deshalb weist das Paderborner Vergnügungsstättenkonzept für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, „die der Geselligkeit dienen“ (Diskotheken, Nachtbars und -clubs mit kulturellem Schwerpunkt oder vergleichbare Einrichtungen nach Ratsbeschluss Januar 2013) den Hauptgeschäftsbereich als einen möglichen Standort aus. Erste Wahl sind hierbei die Kerngebiete (MK) der Innenstadt, da Vergnügungsstätten dieser Art im Kerngebiet planungsrechtlich generell zulässig sind. Im Plangebiet allerdings sollten Vergnügungsstätten, „die der Geselligkeit dienen“, nur zulässig sein, wenn nachgewiesen wird, dass von ihnen keine unzulässigen Belästigungen oder Störungen ausgehen werden. 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 Ursprungspläne 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 Plangebiets 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 Rahmen der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 B/C 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 insgesamt Rücksicht auf die städtebauliche Lage im Stadtgebiet, auf die vorhandene Nutzungsvielfalt im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld und entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Paderborn.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich für die beiden betreffenden Gebäude weiterhin nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 B/C, Teilplan Geschosse über der Fußgän-

gerebene, der von der vorliegenden Änderungsplan unberührt bleibt. Die Festsetzungen und Regelungen in diesem haben sich in der Vergangenheit bewährt und die Grundstücke angemessen ausgenutzt.

7.2 Baugrenzen / Bauweise

Die Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche wird im Plangebiet bereits wie im Ursprungsplan durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geregelt. Im Zuge der III. Änderungsplanung soll nunmehr die Baugrenze in südliche Richtung um etwa drei Meter erweitert werden, sodass der bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte öffentliche Laubengang im ersten Obergeschoss überplant und demnach geschlossen wird. Durch die Verschiebung der Baugrenze im Bereich der Fußgängereben wird die Bauflucht der darüber liegenden Geschosse aufgenommen. Ein weiteres Hineinragen der Baukörper – über den Bestand hinaus – in den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Marienstraße wird hierdurch nicht ermöglicht.

Die Bauweise richtet sich für die betreffenden Gebäude, wie auch das Maß der baulichen Nutzung, weiterhin nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 B/C, Teilplan Geschosse über der Fußgängerebene. Dieser setzt eine geschlossene Bauweise fest. Diese trägt zu einer für den innerstädtischen Bereich typischen zusammenhängenden, kompakten und einheitlichen Bebauung und Bauform bei.

7.3 Straßenverkehrsflächen

Der im Ursprungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Laubengang, der zur Erschließung des ersten Obergeschosses der bestehenden Bebauung dient, wird im Rahmen der vorliegenden Änderung überplant und künftig als Teil der überbaubaren Grundstücksfläche im Kerngebiet festgesetzt. Wie bereits erläutert, führt dies dazu, dass die im östlichen Bereich bestehende Wendeltreppe nicht mehr als Verbindung in die Erdgeschosszone bzw. als zweiter Fluchtweg genutzt werden kann. Diese wurde jedoch bereits im Rahmen der Neuordnung und Umgestaltung der Königsplätze (Bebauungsplan Nr. 293) im Jahr 2015 überplant. Als alternativer Zugang bzw. Fluchtweg bleibt das außerhalb des Änderungsbereiches liegende öffentliche Treppenhaus im Bereich Marienstraße 22 von der Änderung unberührt und somit weiterhin bestehen. Der Ursprungsplan setzt diesen Bereich somit auch weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche fest.

7.4 Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie sonstige technische Infrastrukturen über vorhandene Systeme vollständig gesichert. Weitere Auskünfte zur Entwässerung erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) der Stadt Paderborn.

7.5 Denkmalschutz und Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein von Natur-, Bau- und Bodendenkmalen im Plangebiet liegen nicht vor. Darüber hinaus wird in den textlichen Festsetzungen ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden aufgenommen. Baudenkmäler im Nahbereich des Plangebiets werden nachrichtlich dargestellt.

Erkenntnisse über Altlasten liegen für das Plangebiet bislang nicht vor.

7.6 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes werden mit der Aufstellung der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 B/C nicht berührt, da mit der Neuaufstellung keine wesentlichen Änderungen an der verkehrlichen Situation bzw. anderen Immissionsschutzbelangen verbunden sind.

8. Umweltbelange

Für das Plangebiet besteht durch die Bebauungspläne Nr. 17 B/C bereits jetzt Planungsrecht. Die geplanten Änderungen der bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich betreffen lediglich die Baugrenze auf der Fußgängerebene und eine damit einhergehende Überplanung bzw. Schließung des öffentlichen Laubengangs im ersten Obergeschoss. Aufgrund dieser Geringfügigkeit der geplanten Modifizierungen und der Tatsache, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist das Planverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Folgenden zu erfüllenden Bedingungen wird entsprochen:

- Die Grundfläche des Änderungsbereichs ist 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.
- Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sowie dafür dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Da kein zu prüfendes Kriterium gegen das gewählte Verfahren spricht, kann aus Sicht der Stadt Paderborn die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 B/C im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

8.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen.
Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets 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.
Gravierende artenschutzrechtliche Belange, die bei der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen wären, sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Paderborn nicht zu erwarten.

8.2 Eingriffsregelung

Die Änderung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs jedoch nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Durch die vorliegende Änderungsplanung wird ein kleiner Teilbereich eines bereits seit Jahrzehnten bebauten und versiegelten Gebiets überplant. Mit der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 B/C werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit werden auch keine neuen Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.3 Klimaschutz

Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB im Jahr 2011 kommt dem Klimaschutz und der Klimaanpassung und somit der Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Bauleitplanung eine besondere Stellung zu.

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich von Paderborn und somit in einem seit Jahrzehnten gewachsenen Ortsbereich. Die äußere Erschließung ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Mit der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 B/C werden nur kleinteilige Änderungen an der Bausubstanz planungsrechtlich ermöglicht und abgesichert. Klimatische negative Auswirkungen sind mit diesen Maßnahmen nicht verbunden.

9. Flächenbilanzierung

Der Planbereich weist eine Größe von ca. 465 m² auf. Diese Fläche wird komplett als überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des festgesetzten Kerngebiets (MK) festgesetzt.

10. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

Archäologische Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei zu verständigen.

Äußere Gestaltung
Für das Plangebiet gilt die „Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Kernbereich der Stadt Paderborn“.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) 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
Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 17 B/C III. Änderung „Marienstraße“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

12. Gesamtabwägung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 „Königstraße/Marienstraße“ wurde 2015 die planungsrechtliche Grundlage zur Erhöhung der Attraktivität der Königstraße sowie der Marienstraße und darüber hinaus zur städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung des

gesamten Quartiers Königsplätze geschaffen. Ab dem Jahr 2015 haben die Umbaumaßnahmen dementsprechend begonnen. Nunmehr soll mit der III. Änderung „Marienstraße“ des Bebauungsplans Nr. 17 B/C die Schließung des öffentlichen Laubengangs im Teilplan Fußgängerebene und die damit verbundene Sanierung und Erweiterung der Wohn- und Geschäftshäuser in unmittelbarer Nähe zu den Königsplätzen planungsrechtlich abgesichert werden.
Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche im Bereich Marienstraße 16 und 18 und die damit verbundene Schließung des öffentlichen Laubengangs kann insgesamt eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung von zwei bestehenden Gebäuden erzielt werden. Die bestehende fußläufige Wegeverbindung wird kaum genutzt. Zudem wird die enge sowie steile Wendeltreppe nicht mehr als Verbindung zur Erdgeschossebene bzw. zweiten Fluchtweg benötigt. Diese wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 293 überplant. Die Erschließung des ersten Obergeschosses der westlich angrenzenden Gebäude ist weiterhin über den Laubengang mit zwei Zugängen – die Steganlage zu den Königsplätzen sowie das öffentliche Treppenhaus – gewährleistet. Vor diesem Hintergrund wird aus städtebaulicher Sicht eine Überplanung des Laubengangs unkritisch gesehen.

II. Monitoring

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB). Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.
Da es sich bei der Aufstellung der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 B/C lediglich um eine geringfügige Modifizierung von überbaubaren Bereichen sowie um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der nach § 13a im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Nachgeschaltete Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, im April 2018
Stadtplanungsamt
i. A. gesehen:

Fischer Ahrens