

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 275



„Kötterhagen“

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

Verfahrensabschnitt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsform der Planung / Verfahrensstand	5
2. Planungsanlass	6
3. Räumlicher Geltungsbereich	7
4. Übergeordnete Vorgaben	7
4.1 Gebietsentwicklungsplan	7
4.2 Landschaftsplan	8
4.3 Flächennutzungsplan	8
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse	8
5.1 Bestehende Nutzungen	8
5.2 Planungsrechtliche Situation	9
5.3 Bisherige Erschließungssituation	10
6. Planung	11
6.1 Städtebauliche Konzeption und Entwurfsalternativen	11
6.2 Erschließung	14
6.2.1 Ziele und Ablauf der übergeordneten Verkehrsplanung	14
6.2.2 Verkehrsmengen	15
6.2.3 Erschließungsvarianten	17
6.2.4 Abwägung und Entscheidung über die Verkehrsführung	19
6.3 Versorgung	21
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	22
7.1 Art der baulichen Nutzung	22
7.2 Maß der baulichen Nutzung	23
7.2.1 Grundflächenzahl	23
7.2.2 Geschossflächenzahl	23
7.2.3 Höhe baulicher Anlagen	24
7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	25

7.4	Gebäudeabstände	26
7.5	Verkehrsflächen	28
7.6	Denkmalpflege	30
7.7	Ver- und Entsorgung	32
7.8	Altlasten	33
7.9	Immissionsschutz	33
7.9.1	Schallimmissionen.....	33
7.9.2	Luftschadstoffe	41
8.	Flächenbilanzierung.....	42
9.	Kosten	42
10.	Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen	43
11.	Umweltbelange	43
11.1	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	43
11.2	Bestandsbewertung und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	43
11.2.1	Schutzgebiete und schutzwürdige Biotope	43
11.2.2	Schutzgut Mensch.....	43
11.2.3	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	44
11.2.4	Schutzgut Boden	44
11.2.5	Schutzgut Wasser	44
11.2.6	Schutzgut Klima/Luft.....	45
11.2.7	Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild.....	45
11.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	46
11.2.9	Wechselwirkung der Schutzgüter	46
11.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	46
11.4	Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	47
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
11.6	Monitoring	47
12.	Hinweise/Sonstiges	47
	Anlagen zur Begründung.....	45

Aufgestellt:

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt
Braunschweig,

Gräsle

Paderborn,
Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Schultze

Begründung

Rechtsform der Planung / Verfahrensstand

Der einleitende Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 258 "Kötterhagen" wurde vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn am 22.09.2005 gefasst. Im Weiteren wurden bereits vor Beginn des eigentlichen Planverfahrens zahlreiche Gespräche mit Trägern öffentlicher Belange, Behörden und von der Planung betroffenen Eigentümern geführt. Im Zuge dieser Vorabstimmung wurde deutlich, dass der planerische Regelungsbedarf weit über das ursprüngliche Vorhaben der Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold (s. u. 2.) hinausgeht und somit der vorhabenbezogene Bebauungsplan i. S. v. § 12 BauGB (Baugesetzbuch) nicht das geeignete Instrument zur Lösung der Planungsaufgabe darstellt. Vielmehr wird zur dauerhaften rechtlichen Absicherung aller durch die Planung Berührten ein allgemeiner Bebauungsplan i. S. v. § 10 BauGB aufgestellt.

Andererseits hat die konkrete Bauabsicht der Volksbank sehr weitreichende und grundsätzliche Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept des Bebauungsplans. Dem entsprechend wird in der Begründung und in der planbezogenen Abwägung der Stadt Paderborn auf das "Vorhaben" Bezug genommen. Die Stadt Paderborn und die Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold sind sich darüber einig, dass in dem unwahrscheinlichen Fall, dass nach dem Satzungsbeschluss die Baumaßnahme nicht in der vorgesehenen Weise realisiert wird, der Bebauungsplan in wesentlichen Teilen seine Grundlage verliert und geändert bzw. teilweise aufgehoben werden muss. Dies sowie weitergehende Regelungen zur Realisierung des konkreten Vorhabens der Volksbank werden in einem städtebaulichen Vertrag i. S. v. § 11 BauGB vereinbart.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat nach Konkretisierung der Planungsziele am 16.06.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, auf den Bebauungsplan der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche unterschreitet die in § 13a (1) Satz 1 BauGB festgelegte Grenze von 20.000 m²; eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht nicht. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens dient im vorliegenden Fall vor allem dazu, formale Probleme im Verhältnis von vorbereitender Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und verbindlicher Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu vermeiden (s. u. 4.3). Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 – 4 BauGB wird wegen des allgemeinen Interesses an der Planung in vollem Umfang durchgeführt, d. h. auf die Anwendung von § 13 (2) i. V m. § 13a (2) Nr. 1 wird verzichtet. Eine Umweltprüfung i. S. v. § 2 (4) BauGB ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a nicht erforderlich. Die Betrachtung und Abwägung der umweltrelevanten Belange erfolgt jedoch in Anlehnung an die für Umweltprüfungen übliche Gliederung (s. u. 11).

Die ergänzend zum Bauleitplanverfahren erstellten Fachgutachten wurden zu einem Zeitpunkt gefertigt, als der Bebauungsplan "Kötterhagen" noch die Nummer 258 trug. Die aus formalen Gründen notwendige Änderung auf Nummer 275 wird nur für die aktuell erstellten eigentlichen Verfahrensunterlagen (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Begründung) angewandt. Die bereits vorliegenden Gutachten behalten ihren bisherigen Titel, werden aber ausdrücklich dem Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" zugeordnet.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) BauGB – frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit – und § 4 (1) BauGB – frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – wurden in der Zeit vom 17.12.2007 bis zum 14.01.2008 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgten in der Zeit vom 17.03.2008 bis zum 17.04.2008. Die vorliegende Begründung wurde nach Durchführung des Planverfahrens unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen und der Abwägung des Rates der Stadt Paderborn abschließend überarbeitet als Grundlage für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB.

Planungsanlass

Der historisch gewachsene Stadtkern von Paderborn hat sich im Verlauf der letzten Jahrzehnte ähnlich wie in anderen Städten entwickelt und z. T. strukturell verändert. Das Gewicht des Einzelhandels und der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen ist deutlich gewachsen, durch Einrichtung von fußläufigen Einkaufsbereichen ist eine zentrenartige Innenstadt entstanden. Der Bereich zwischen Kötterhagen und Grube liegt an deren östlichem Rand und hat an der bisherigen Entwicklung nicht teilgenommen. Durch kriegsbedingte Zerstörung und späteren Abriss einzelner Gebäude ist eine städtebaulich unbefriedigende Freifläche entstanden.

Durch die Fusion der Volksbank Paderborn und der Volksbank Höxter-Beverungen ist die dringende Notwendigkeit entstanden, den Sitz in Paderborn zum neuen Standort für die gemeinsame Hauptstelle auszubauen. Zur Hebung entsprechender Synergieeffekte ist die Erweiterung der Altsubstanz, die sich zwischen Kötterhagen und Scharnegasse unmittelbar östlich des historischen Rathauses befindet, durch Bau der notwendigen Bankbüroflächen sowie entsprechender Mietflächen im Erdgeschoss zur Attraktivitätssteigerung des Areals geplant. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die o. g. Freiflächen zwischen Kötterhagen und Grube sind inzwischen vollständig im Eigentum der Volksbank und damit für einen Erweiterungsbau prädestiniert. Nach weit fortgeschrittenen Überlegungen zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte 2007 eine weitere Fusion der Volksbank Paderborn-Höxter mit der Volksbank Detmold. Die erneuerte Entscheidung für den Standort der gemeinsamen Hauptverwaltung am Kötterhagen erhöht nochmals die Bedeutung der vorliegenden Planung sowohl für das Unternehmen als auch für die Stadt Paderborn.

Die Spielstätte der Westfälischen Kammerspiele befindet sich seit 1965 im Gebäude der Volksbank neben dem historischen Rathaus. Die Theaterräume genügen nicht mehr den neuesten technischen und behördlichen Anforderungen und können deshalb nur noch befristet genutzt werden. Eine Modernisierung ist auf Grund der beengten Verhältnisse weder möglich noch sinnvoll, zumal ein Theater in der heutigen Zeit deutlich höhere Repräsentationsansprüche erfüllen muss. Deshalb besteht ein großes Interesse der Leitung der Kammerspiele und der Stadt Paderborn, möglichst schnell eine angemessene Lösung zu entwickeln. Beide haben ebenso wie die Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold ein nachhaltiges Interesse daran, die langjährige Partnerschaft fortzusetzen. Es ist deshalb vorgesehen, dass das von der Volksbank geplante Bauvorhaben ähnlich der bisherigen Lösung die Spielstätte der Kammerspiele enthält, allerdings mit deutlich verbesserter Außenwirkung.

Das beschriebene Bauvorhaben wird in seiner Gesamtheit von der Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold geplant und realisiert. Die Stadt Paderborn legt jedoch großen Wert darauf,

die Einfügung der notwendigen großen Baumasse in die vorhandene Baustruktur und das Nutzungsgefüge so verträglich wie möglich zu gestalten. Zu diesem Zweck stellt sie den Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" auf. Er bezieht über das eigentliche Baugrundstück hinaus auch angrenzende öffentliche und private Flächen mit ein, um durch geeignete Festsetzungen Konflikte so weit wie möglich auszuschließen und eine stimmige Gesamtlösung für das Quartier zu schaffen. Ziele der vorliegenden Bauleitplanung und der damit verbundenen Fachplanungen sind insbesondere

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben Volksbank/Kammerspiele;
- die Bereinigung der städtebaulich unbefriedigenden Situation zwischen Kötterhagen und Grube;
- die Anpassung des geltenden Planungsrechts an heutige Nutzungsanforderungen;
- die abschließende Neuordnung der Verkehrsführung im Planumfeld;
- die Erhaltung städtebaulicher Qualitäten und die Minderung von Nutzungskonflikten.

Insgesamt verfolgt die Stadt Paderborn mit der Planung eine deutliche Aufwertung des gesamten Quartiers zwischen Markt und Kamp.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" liegt im Stadtkern von Paderborn östlich des historischen Rathauses. Er umfasst das gesamte Quartier zwischen Scharnegasse, Schildern, Markt, Grube, Kamp und Kötterhagen. Ebenfalls einbezogen werden Teilflächen des früheren Gaukirchklosters (Eckbereich Grube / Krumme Grube) und der Straßenraum An der Burg einschließlich seiner südlichen Randbebauung.

Übergeordnete Vorgaben

Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan

Paderborn hat als Oberzentrum die Aufgabe, insbesondere auch Einrichtungen des spezialisierten, höheren Bedarfs (LEPro § 22)¹⁾ bereitzustellen. In der zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wirksamen Fassung des Gebietsentwicklungsplanes²⁾ ist der Geltungsbereich als Bereich mit hoher Siedlungsdichte dargestellt. Die vorgesehene Entwicklung eines Kerngebiets im Zentrum von Paderborn mit Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs entspricht dem Oberziel der Raumordnung: "Die Leistungsfähigkeit des auch weiterhin entwicklungsfähigen Oberzentrums Paderborn als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungsschwerpunkt ist durch Ausbau seiner zentralörtlichen Einrichtungen und Gewährleistung eines breit gefächerten und spezialisierten Angebots an Arbeitsplätzen und Dienstleistungen zu stärken." (GEP II.1, S. 14). Der mit Bekanntmachung am 07.01.2008 in Kraft

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

²⁾ Bezirksregierung Detmold: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Paderborn; 1995

getretene Regionalplan³⁾ stellt das Planumfeld als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Landschaftsplan

Der Stadtkern von Paderborn liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist der Planbereich als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dargestellt. Ausnahmen bilden zwei kleine Teilflächen im Ostteil des ehemaligen Gaukirchklosters und an der Straße An der Burg, die als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt sind.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" sieht auch für die genannten Wohnbauflächen die Festsetzung als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO vor. Er ist somit nicht i. S. v. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann der Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" gem. § 13a (2) Nr. 2 aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die kleinflächige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt, zumal der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Paderborn in diesem Bereich bereits Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festsetzt (s. u. 5.2). Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan wird im Flächennutzungsplan gem. § 1 (1) BauNVO nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse

Bestehende Nutzungen

Der zentrale Einkaufsbereich von Paderborn erstreckt sich vom Westerntor über die Westerntstraße zum Rathausplatz und gabelt sich dort in die Hauptachsen Kamp und Schildern/Markt. Die ebenfalls als Fußgängerzone ausgebaute Grube verbindet die Funktionsschwerpunkte Markt/Dom und Libori-Galerie.

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Bebauung an Kamp, Schildern und Markt profitiert von der guten Einzelhandelslage und ist im Erdgeschoss durchgehend mit Läden, Gastronomie und sonstigen Dienstleistungsbetrieben besetzt. In den Obergeschossen sind gewerbliche Nutzungen (Büros, Praxen u. a) und Wohnen etwa gleich vertreten. Wesentliche Teile der Wohnfunktionen, insbesondere die Balkone, orientieren sich zu den straßenabgewandten Gebäudeseiten. Die Grube ist als B-Lage einzustufen und weist einen zwar durchgängigen, aber eher spezialisierten Einzelhandelsbesatz auf. Der

³⁾ Bezirksregierung Detmold: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn-Höxter; 01/2008

Kötterhagen dient lediglich als Fußwegeverbindung zwischen Schildern, Rathausplatz und Kamp und besitzt keinerlei angelagerte Funktionen; die begleitende Bebauung hat Rückencharakter (Volksbank, Eckbebauung an Schildern und Kamp) oder ist in den Erdgeschossen unzureichend genutzt (Nr. 2 – 8), hinzu kommen die große Baulücke und die denkmalgeschützte Ruine Kötterhagen 10. Der den gesamten Block zwischen Schildern, Scharnegasse und Kötterhagen einnehmende Komplex der Volksbank mit den derzeitigen Kammerspielen zeigt zu den A-Lagen hin ein zwar vom Zeitgeschmack überholtes, aber innenstadtypisches Bild, zum Kötterhagen hin fällt die Außenwirkung deutlich ab (s. o.). Die derzeitigen Räume der Kammerspiele wurden vor mehreren Jahrzehnten eingerichtet und erfüllen mit ihrer Lage im Obergeschoss des Bankgebäudes und ihrer einfachen Ausstattung nicht mehr die heutigen Erwartungen an ein repräsentatives Theater. Auch unter technischen und funktionalen Gesichtspunkten können die Räume weder weiter genutzt noch modernisiert werden. Es muss deshalb eine zeitgemäße neue Lösung für die Kammerspiele gefunden werden.

Die unbebaute Freifläche zwischen Kötterhagen und Grube wird durch die Volksbank als Parkplatz mit ca. 70 Stellplätzen genutzt. Während der vergangenen zwei Jahre wurde diese Nutzung nicht ausgeübt, da im Vorfeld der vorliegenden Planung umfangreiche Grabungen zur Erkundung und Sicherung von Bodendenkmälern durchgeführt wurden. Durch den Wegfall der ursprünglich geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung liegen die Rückseiten der Ensembles an Schildern/Markt bzw. Kamp/Grube offen. Die ungeordnete Situation ist mit z. T. unübersichtlichen Nutzungen, schlechtem Bauzustand und sichtbaren Abrisspuren tendenziell als städtebaulicher Missstand einzustufen.

Bei der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Bebauung an der Burg dominiert eindeutig das Wohnen. Unmittelbar südlich grenzen ein Gewerbebetrieb (Tischlerei) und Einzelhandel an, gegenüber befindet sich das Gebäude des Land- und Amtsgerichts, so dass insgesamt von einer gemischten Situation auszugehen ist.

Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" überdeckt im Westteil den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25A "Rathausplatz". Im Südwesten und Osten wird der Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Paderborn überdeckt und geändert.

Um eine eindeutige Rechtslage zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 25A "Rathausplatz" mit dem Satzungsbeschluss über den vorliegenden Bauleitplan in den überdeckten Teilen förmlich aufgehoben. In einem eigenständigen Verfahren werden auch die durch den Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" nicht berührten Bereiche des Plans (durch den Bebauungsplan Nr. 103A rechtskräftig überplant bzw. im Bereich Rathaus/Rathausplatz ohne relevante Festsetzungen) aufgehoben, der Bebauungsplan 25A verliert damit seine Existenz.

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Paderborn stammt aus den 60er Jahren und regelt Art und Maß der baulichen Nutzung für die gesamte Kernstadt. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" liegt im festgesetzten Mischgebiet III. Bei 1 - 2 Vollgeschossen beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ – s. § 19 BauNVO) 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ – s. § 20 BauNVO) 1,1. Bei 3 - 4 Vollgeschossen ist die GRZ mit 0,6 festgesetzt, die GFZ mit 1,5 bei 3 bzw. 1,8 bei 4 Vollgeschossen. Diese Festsetzungen in ihrer Gesamtheit entsprechen weder dem vorhandenen Bestand noch den heutigen Anforderungen eines innerstädtischen Nutzungsgefüges. Der Bebauungsplan Nr. 1 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert, aber nicht förmlich aufgehoben. Er ist als umfassende Gesamtplanung der Stadt Paderborn maßgebend, wenn Bebauungspläne nicht bzw. nicht mehr bestehen.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 103A "Kamp/Bonifatiuspassage" (1. Änderung). Dieser setzt für den Kamp eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerzone fest. Der Grenzverlauf entspricht der Nordgrenze der Verkehrsfläche, so dass der Bebauungsplan 103A durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht geändert wird.

Bisherige Erschließungssituation

Das heutige Erschließungssystem ist auf Grundlage einer in den späten 80er Jahren begonnenen Planung der Stadt Paderborn entstanden. Der südöstliche Teil der Innenstadt wird vom Wallring her über die Kasseler Straße erschlossen. Diese wurde in Höhe der Straße Am Bogen für den Durchgangsverkehr gesperrt, so dass ein getrennter südlicher und nördlicher Erschließungsbereich entstanden. Die ursprünglich hohe Verkehrsbelastung der Kasseler Straße wurde dabei drastisch auf etwa ein Drittel reduziert. Mit dem 1990 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 103A "Kamp" hat die Stadt Paderborn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen wichtigen Teil ihres Innenstadt- und Verkehrskonzepts geschaffen. Der mit täglich über 9.000 Fahrzeugen belastete Kamp wurde als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerzone überplant. 1992 wurde ein Verkehrs- und Gestaltungskonzept für den Kamp und die anliegenden Straßen vorgelegt, das die Grundlage für den Antrag auf Förderung nach dem Gemeindeverkehrsförderungsgesetz (GVFG) und für die inzwischen realisierte Baumaßnahme bildete. Das gesamte Erschließungssystem in der südlichen Innenstadt wurde damit nachhaltig verändert.

Bisher wurde der Verkehr über die Kasseler Straße, den östlichen Abschnitt des Kamp und die Krumme Grube an den Planbereich herangeführt. Die Abfahrt erfolgte über den westlichen Abschnitt der Krummen Grube und die Straße An der Burg. In den Monaten Februar bis April 2008, d. h. zum Zeitpunkt des Offenlageverfahrens werden in der Straße An der Burg umfangreiche Arbeiten am Entwässerungsnetz durchgeführt. Während der baustellenbedingten Sperrung wird ein Zweibahnverkehr über die gesamte Länge der Krummen Grube eingerichtet. Für die verkehrs- und immissionsbezogenen Untersuchungen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens und die darauf fußende Abwägung wird von der langjährig gewachsenen Situation vor Einrichtung der Baustelle ausgegangen.

Der Kamp kann als Fußgängerzone nicht zur Erschließung benachbarter Bereiche herangezogen werden. Von Beginn an war deshalb eine Verlagerung der in das Quartier nördlich des Kamp gerichteten Zielverkehre auf die Trasse An der Burg / Krumme Grube vorgesehen. Allerdings war zu einem frühen Zeitpunkt bereits erkennbar, dass eine Bebauung des Areals zwischen Kötterhagen und Grube durch die Volksbank angestrebt wurde. Daraus resultierte

einerseits die Befürchtung, ein erheblich größeres Verkehrsaufkommen als bisher abwickeln zu müssen, andererseits bestand die Hoffnung auf eine mit dem Bauvorhaben verbundene technische Lösung, die die Belastung der betroffenen Anwohner so gering wie möglich hält. Die Einrichtung eines Zweibahnverkehrs in der Straße An der Burg auf Grundlage einer baureif vorliegenden Ausbauplanung wurde deshalb durch den Fachausschuss der Stadt Paderborn solange ausgesetzt, bis die Planungen der Volksbank hinreichend konkretisiert sind.

Planung

Städtebauliche Konzeption und Entwurfsalternativen

Die vorhandenen Nutzungen im Planbereich entsprechen in ihrer Gesamtstruktur einem Kerngebiet und geben die grundsätzliche Richtung der Planung vor. Auch die Grundstückspreise liegen auf oberem Kernstadtniveau und legen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine verdichtete Bebauung mit renditeträchtigen Nutzungen nahe. Die Vielzahl der im Rahmen der vorliegenden Planung vorgetragenen konkreten Bauabsichten ist ein Beleg für diese Einschätzung. Eine Bauleitplanung, die eine angemessene Bebauung der unbebauten Flächen ermöglicht und eine innenstadtgemäße Ausnutzung der übrigen Grundstücke zulässt, ist deshalb dringend erforderlich. Ebenso ist es wünschenswert, die im Bereich Kötterhagen verbliebene "Fehlstelle" im Stadtgrundriss durch eine angemessene städtebauliche Lösung zu schließen. Die in den öffentlichen Straßenraum hineinwirkenden städtebaulichen Mängel sollen dabei möglichst behoben oder zumindest in ihrer Außenwirkung gemildert werden.

Aus der oben beschriebenen Funktionsschwäche (s. 5.1) des Bereichs zwischen den Haupteinkaufsachsen Schildern/Markt und Kamp ergibt sich folgerichtig die Zielsetzung, die öffentlichkeitswirksamen Funktionen an der Fußgängerzone Grube zu stärken und derartige Nutzungen am Kötterhagen in einer attraktiven Mischung überhaupt erst anzusiedeln. Das Quartier soll damit von einem bloßen Durchgangsbereich zu einem kernstädtischen Funktionsraum mit eigenem Charakter und Anziehungspotenzial aufgewertet werden. Dies ist vor allem dann möglich, wenn einerseits das prägende Nutzungsgefüge der tangierenden vitalen

Fußgängerbereiche mit Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in diesen Bereich hineingezogen werden und andererseits eine Nutzung von hohem öffentlichem Interesse und Stellenwert angesiedelt werden kann.

Die Nutzung der bisher unbebauten Grundstücke wird zunächst wesentlich durch die Absichten der Eigentümerin bestimmt. Die Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold hat aufgrund ausreichender Flächenreserven die Möglichkeit, die notwendige Erweiterung ihrer Hauptverwaltung am bisherigen Standort zu realisieren. Die jetzigen Räume der Westfälischen Kammerspiele können nach Ablauf der Nutzung in das umgebende Verwaltungsgebäude einbezogen werden; das frei werdende Raumvolumen reicht jedoch bei weitem nicht aus, da neben dem fusionsbedingten Erweiterungsbedarf zahlreiche derzeit ausgelagerte Fachbereiche der Bank aus provisorischen Verhältnissen zentral zusammengeführt werden sollen. Darüber hinaus hat die Volksbank vor dem Hintergrund der Erneuerungsbedürftigkeit der Spielstätte der Kammerspiele angeboten, im Zuge ihres Neubaus auch eine zeitgemäße Lösung für ein repräsentatives Theater zu realisieren. Neben wirtschaftlichen Synergieeffekten lässt sich das oben formulierte städtebauliche Ziel, das Quartier um den Kötterhagen durch eine attraktive öffentliche Nutzung aufzuwerten, in hervorragender Weise umsetzen.

Die grundsätzliche Absicht, die langjährige Zusammenarbeit mit der Volksbank fortsetzen zu wollen, ist bereits vor einiger Zeit von der Leitung der Kammerspiele und einer breiten Mehrheit im Rat der Stadt Paderborn bekundet worden. Damit verbunden war das erklärte Ziel, die Kammerspiele im Kern der Stadt und damit am bisherigen Standort zu erhalten. Vor dem damit gegebenen hohen Anspruch, die Hauptstelle der Volksbank und die Kammerspiele entsprechend den Bedürfnissen aller Beteiligten in das vorhandene innerstädtische Umfeld einzufügen, haben umfangreiche Abstimmungen zwischen Stadt Paderborn, Theaterleitung und Volksbank stattgefunden. Weitere Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden

hinzugezogen. Auf Grundlage der vereinbarten Vorgaben und der ermittelten städtebaulichen Randbedingungen wurden mehrere Architekturbüros mit der Ausarbeitung von Entwürfen beauftragt. Eine mit Vertretern aller maßgeblich Beteiligten besetzte Bewertungskommission empfahl, zwei Entwürfe für eine weitere gemeinsame Bearbeitung auszuwählen. Das Ergebnis der Überarbeitung wurde durch ein reduziertes Bewertungsgremium geprüft und einhellig zur Realisierung empfohlen. Damit liegt nunmehr ein Hochbauentwurf vor, dessen Realisierung durch den vorliegenden Bauleitplan vorbereitet werden soll.

Die seit einiger Zeit in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über mögliche Alternativstandorte geht von der Befürchtung aus, dass entweder eine für alle Beteiligten sinnvolle Vereinbarung zwischen Stadt und Volksbank nicht möglich ist oder dass die Realisierung am Standort Kötterhagen wegen der komplexen Planungsbedingungen scheitert. Die Vertragsgestaltung für die Herstellung und Nutzungsüberlassung von Räumen, die für eine Theaternutzung geeignet sind, ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, ist aber bereits zwischen den Beteiligten und mit den zuständigen Stellen geklärt worden. Dagegen ist die konkrete Umsetzbarkeit des Vorhabens unter den gegebenen Standortbedingungen im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" zu prüfen. Unabhängig von der Präferenz der Volksbank für den Standort Kötterhagen sprechen nicht zuletzt städtebauliche Gründe dafür, durch die derzeit "verfügbare" öffentliche Nutzung Kammerspiele den Planbereich i. S. der o. g. Zielsetzung aufzuwerten und vorhandene Missstände zu beseitigen. In der weiteren Folge hängen auch das Erschließungskonzept (Unterfahrung der Grube, s. u. 6.2) und die Bauabsichten Dritter unmittelbar von der Realisierung des Theaterneubaus ab (s. u.).

Erschließung

Unabhängig vom vorliegenden Planverfahren ist die Neuordnung der Verkehrsverhältnisse am Ostrand der Kernstadt in jedem Fall zu Ende zu führen. Entsprechende Planungen bestehen seit Beginn der 90er Jahre. Die bisher ausgesetzte Entscheidung über die Regelung im Bereich An der Burg / Krumme Grube soll jedoch nach Beschluss des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt erst auf Grundlage der im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung gewonnen Erkenntnisse endgültig getroffen werden (s. 5.3). Der Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" enthält über die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hinaus keine Regelungen zur Ausgestaltung dieser Flächen und zur Verkehrsführung. Nichts desto weniger sind das Bauvorhaben der Volksbank und die zugehörige städtebauliche Planung im Zusammenhang mit der verkehrsplanerischen Entscheidung zu betrachten, da beide Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung der verschiedenen Straßen haben; die daraus resultierenden Immissionsverhältnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Folgenden werden deshalb zunächst die Ziele und Ablauf der Verkehrsplanung in der südöstlichen Innenstadt dargestellt. Auf dieser Grundlage und unter Ansatz der planungsbezogen prognostizierten Verkehrsmengen werden die möglichen Erschließungsvarianten diskutiert und die Trassenentscheidung der Stadt Paderborn begründet.

Ziele und Ablauf der übergeordneten Verkehrsplanung

Die in den 80er Jahren begonnenen Verkehrsplanung für die südöstliche Innenstadt verfolgte die städtebaulichen Ziele

- Entwicklung des Kamp als Fußgängerzone mit hoher Aufenthaltsqualität und verbesserter Einkaufsfunktion
- Entwicklung flächiger Kernstadtstrukturen mit Nutzungspriorität und reduziertem MIV (motorisierter Individualverkehr)

Dies sollte erreicht werden über die Umsetzung der verkehrsplanerischen Ziele

- Verlagerung von Durchgangs- und Fremdverkehren aus der Innenstadt
- Konzentration der Erschließungsfunktion auf wenige Trassen
- Konzentration des innenstadtbezogenen Parkens auf wenige Zielpunkte

Die Verlagerung der Fremdverkehre aus der Fußgängerzone Kamp ist mit Aufstellung des Bebauungsplans 103A (Satzungsbeschluss 31.01.1991) planungsrechtlich vorbereitet worden. Bedenken zu den verkehrlichen Auswirkungen der Festsetzung einer Fußgängerzone wurden im Planverfahren nicht vorgetragen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans 103A (Satzungsbeschluss 11.12.1993) wurde die Planentscheidung der Stadt hinsichtlich des Verkehrskonzepts beibehalten und bestätigt. Die Beantragung und Realisierung der Fußgängerzone nach GVFG (Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz) wurde ab 1992 auf Grundlage einer Gesamtplanung durchgeführt, die u. a. die Veränderung der Verkehrsführung und die Umgestaltung der Straße An der Burg zum Gegenstand hatte. Zur Reduzierung von Fremd- und Parksuchverkehren innerhalb des Wallrings hat die Stadt Paderborn als weiteren Bestandteil ihres Verkehrskonzepts eine geänderte Parkraumbewirtschaftung beschlossen und 1996 sämtliche Stellplätze im Bereich Krumme Grube / An der Burg für Anwohner reserviert. Die Gesamtplanung im Bereich Kamp wurde durch eine konkrete Ausbauplanung für die Straße an der Burg fortgeschrieben und die Bezuschussung der Maß-

nahme durch Städtebauförderungsmittel vorbereitet. 1999 hat der Bau- und Planungsausschuss der Umgestaltungsmaßnahme einstimmig zugestimmt.

Die öffentlich vorgetragene Absicht der Volksbank, die unbebauten Flächen am Kötterhagen durch eine Bebauung sinnvoll zu nutzen, ließ einen unmittelbaren Vollzug des Straßenumbaus nicht sinnvoll erscheinen. Im Zuge der ersten Planungsüberlegungen wurden in einem Verkehrsgutachten die Auswirkungen einer Tiefgarage mit ca. 400 Einstellplätzen und verschiedener Erschließungsvarianten untersucht ⁴⁾. Nach Entwicklung der gemeinsamen Planungsabsicht von Stadt und Volksbank, die Westfälischen Kammerspiele am Kötterhagen anzusiedeln, wurden Verkehrszählungen und projektbezogen erste schalltechnische Berechnungen durchgeführt ⁵⁾.

Vor dem Hintergrund der Bauabsicht der Volksbank wurden Bedenken gegen die bereits vorliegende Ausbauplanung für die Straße An der Burg erstmals im November 2004 über einen Bürgerantrag formuliert. Dies führte dazu, dass der Vollzug Umgestaltungsmaßnahme bis zur Klärung der Planungsabsichten der Volksbank offiziell ausgesetzt wurde. Nach der bestehenden Beschlusslage wird die Einrichtung des Zweibahnverkehrs vollzogen, wenn sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen im Zuge der Bauleitplanung nicht signifikant ändern und eine bessere Verkehrslösung nicht gefunden werden kann.

Verkehrsmengen

Bestandserfassung

Die vorhandenen Verkehrsbelastungen der Straßen im Planumfeld wurden im September 2003 durch Zählungen ermittelt ⁶⁾. Die derzeit infolge der denkmalbezogenen Grabungen unterbrochene Stellplatznutzung auf dem Volksbankgrundstück ist in den ermittelten Zahlen enthalten. Soweit durch die Planung und die Umgestaltung von Verkehrsflächen bisher vorhandene Stellplätze wegfallen, sind die anteiligen Verkehre aus der ermittelten Grundbelastung herauszurechnen.

⁴⁾ Ingenieurgruppe IVV-Aachen: Verkehrsuntersuchung für ein neues Shopping- und Bankzentrum in der Stadt Paderborn; Aachen 03/2001

⁵⁾ Ingenieurgruppe IVV-Aachen: Schalltechnische Berechnungen für das Projekt "Kötterhagen"; Aachen 04/2004

⁶⁾ Ingenieurgruppe IVV-Aachen: Schalltechnische Berechnungen für das Projekt "Kötterhagen"; Aachen 04/2004

ursprüngliche Vorüberlegungen

Erste Planungen der Volksbank sahen für das Vorhaben Bank/Kammerspiele ca. 400 Stellplätze in der Tiefgarage vor. Diese Zahl wurde in den Gremien der Stadt kontrovers diskutiert, jedoch als Obergrenze der Planung festgehalten. Die öffentliche Diskussion der Erschließungsproblematik ging in der Folge von ca. 4000 vorhabenbezogenen Fahrzeugbewegungen pro Tag (zuzüglich der Verkehre aus dem Umfeld) aus.

erste Planungsphase

Mit Konkretisierung des Hochbauentwurfs und der städtebaulichen Planung ist es gelungen, die Zahl der Stellplätze in der Volksbank-Tiefgarage auf 205 zu reduzieren. Maßgebend dafür waren neben technischen Gegebenheiten (Raumbedarf der Kammerspiele, Grundwasserverhältnisse) das Bestreben von Stadt und Volksbank, die Verkehrsbelastung im Planumfeld so gering wie möglich zu halten. Möglich wurde die Verringerung der Tiefgaragenkapazität dadurch, dass die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für Besucher der Kammerspiele (Nutzung ab 19.00 Uhr) in Abstimmung mit der Bauaufsicht über die zeitversetzte Inanspruchnahme der Stellplätze der Volksbank (Nutzung bis 18.30 Uhr) nachgewiesen werden können. Für einen großen Teil der konkret zugeordneten Stellplätze (Mitarbeiter, Dienstfahrzeuge, Anwohner) ist nutzungstypisch von deutlich weniger als 10 Fahrzeugbewegungen pro Tag auszugehen. Die Stellplatzzahlen im Einzelnen und die sich daraus ergebenden Fahrzeugbewegungen sind der Tabelle 1 der Verkehrsmengenermittlung ⁷⁾ zu entnehmen.

In der Abwägung zum Bebauungsplan sind über das Vorhaben der Volksbank hinaus auch die durch den Plan ermöglichten Verkehre von anderen Grundstücken zu betrachten. Bereits vor Beginn der Planaufstellung stand fest, dass die am Kamp gelegene Bank für Kirche und Caritas eine Erweiterung ihres Gebäudes plant und die Zufahrt zur Tiefgarage der Volksbank nutzen möchte, um Stellplätze unter ihrem Neubau erreichen zu können. Diese Lösung liegt sowohl im Interesse der Bank (Unabhängigkeit von den Lieferzeiten der Fußgängerzone) als auch der Stadt Paderborn (keine zusätzliche Belastung des Kamp). Die von der BKC geplanten 28 Stellplätze werden rechnerisch dem Tiefgaragenprojekt der Volksbank zugeschlagen, so dass sich für die Tiefgarage eine Stellplatzzahl von 233 ergibt (entspricht 1.673 Fahrzeugbewegungen in 24 Stunden s. Tabelle 1 ⁷⁾), die die erste Grundlage für die Betrachtung der verschiedenen Erschließungsfälle bildet.

Darüber hinaus ist es möglich und von der Stadt ausdrücklich gewünscht, dass weitere Anrainer der Tiefgarage unter Nutzung der geplanten Zufahrt Stellplätze auf ihrem eigenen Grundstück schaffen. Die zur Stärkung der Innenstadt notwendige Entwicklung kerngebiets-typischer Nutzungen wird damit deutlich erleichtert. Solange die Absichten der betroffenen Eigentümer nicht bekannt waren, war für das Planverfahren von einer abstrakten Erweiterungsmöglichkeit für die Tiefgarage auszugehen. Nach den verfügbaren Grundstücksflächen wurde zunächst eine maximale theoretische Erweiterung um 120 Stellplätze angenommen (entspricht 1.200 Fahrzeugbewegungen in 24 Stunden s. Tabelle 1 ⁷⁾). Die ersten Berechnungen und Abwägungen zur Schallproblematik erfolgten in zwei Stufen. Zunächst wurde die konkrete Planung von Volksbank und BKC mit 233 Stellplätzen geprüft, danach wurde zu-

⁷⁾ Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt: Bebauungsplan Nr. 258 "Kötterhagen" - Ermittlung der Verkehrsbelastung von Straßen im Umfeld des Plangebiets; Braunschweig 2006/2007

sätzlich eine theoretische Erweiterung um 120 Stellplätze als ungünstigster Fall ("worst case") zu Grunde gelegt.

konkretisierte Planung

Bei fortgeschrittener Abstimmung mit den Nachbarn wurden die an das Vorhaben der Volksbank angrenzenden Grundstücke Grube 4 und Grube 10 in die konkrete Tiefgaragenplanung einbezogen. Nach Betrachtung der örtlichen Verhältnisse und Abstimmung mit den übrigen Eigentümern ist darüber hinaus keine weitere Entwicklung mehr zu erwarten. Damit können für die weitere Planung und Abwägung die vorher abstrakt betrachteten Erweiterungsmöglichkeiten durch konkrete, abschließende Stellplatzzahlen ersetzt werden. Nach der konkretisierten Planung sind für das Grundstück Grube 10 12 Stellplätze, für Grube 4 maximal 28 Plätze in der Tiefgarage möglich. Die Zufahrt zur Tiefgarage erschließt somit 273 Stellplätze (205 Volksbank, 28 BKC, 28 Grube 4, 12 Grube 10). Bei Ansatz der nutzungstypischen Wechselraten ergibt sich eine Tagesbelastung (24 Stunden) von 2.073 Fahrten (s. Tabelle 2⁷)).

Die für das Grundstück Grube 4 erstellte Tiefgaragenplanung wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zur Bauzeit des Volksbank-Projekts zur Ausführung kommen. In der Praxis bedeutet dies, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt keine Tiefgaragenerweiterung auf dem Grundstück Grube 4 möglich ist, da die dafür notwendigen baulichen Vorkehrungen von der Volksbank nur bei konkret absehbarem Bedarf getroffen werden. Die o. g. Zahl von 273 Stellplätzen kann somit als Obergrenze der weiteren Betrachtung zu Grunde gelegt werden. Sie wird bei Realisierung einer gemeinschaftlichen Tiefgaragenplanung eingehalten bzw. im anderen Fall unterschritten. Die abschließenden Berechnungen und Abwägungen zur Schallproblematik wurden auf dieser Grundlage (273 Stellplätze, 2.073 Fahrzeugbewegungen) vorgenommen. Zur Absicherung der immissionsbezogenen Abwägung der Stadt Paderborn verpflichtet sich die Volksbank in einem städtebaulichen Vertrag, die o. g. Stellplatzzahlen im Bauantrag nicht zu überschreiten.

Eine verkehrs- und schalltechnische Besonderheit ergibt sich aus der speziellen Nutzung Kammerspiele. Es ist im ungünstigen Fall davon auszugehen, dass nach Schluss der Vorstellung sämtliche Besucher innerhalb einer Stunde die Tiefgarage mit ihrem Fahrzeug verlassen und dass diese Stunde in vielen Fällen in die Nachtzeit nach 22.00 Uhr fällt. Diese Spitzenstunde bildet nach den einschlägigen Regelwerken die Grundlage für die Bewertung der nächtlichen Immissionssituation. Über die bauordnungsrechtlich für die Kammerspiele notwendigen 80 Stellplätze hinaus werden alle abends theoretisch verfügbaren Plätze der Spitzenstunde zugerechnet (besetzt sind 20 Nachtparkplätze der Volksbank und 60 Anwohnerplätze), so dass zwischen 22.00 Uhr und 23.00 Uhr eine Maximalbelastung von 125 Fahrten aus der Tiefgarage heraus anzusetzen ist (im Einzelnen s. Tabelle 2⁷)).

Erschließungsvarianten

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung von IVV-Aachen im Jahre 2001 (s. o. ⁴)) wurden 3 Erschließungsvarianten untersucht:

1. Zufahrt über An der Burg /Krumme Grube (westl. Abschnitt), Abfahrt über Grube / Liboristraße
2. Zufahrt über An der Burg /Krumme Grube (westl. Abschnitt), Abfahrt über Krumme Grube / Kamp (östl. Abschnitt)
3. Zu- und Abfahrt über An der Burg /Krumme Grube (westl. Abschnitt)

Variante 1 enthält neben dem verkehrlichen Nachteil, dass am Liboriberg nur nach rechts, d. h. in westlicher Richtung abgefahren werden kann, die städtebauliche Problematik, dass sich eine wesentliche Erschließungsaufgabe der Grube nicht mit ihrer Funktion als Fußgänger- und Einkaufsbereich vereinbaren lässt. Sie widerspricht dem ausdrücklich formulierten Planungsziel der Stadt Paderborn, die Grube zu unterqueren und von jedem Fremdverkehr freizuhalten. Diese Erschließungsvariante wird deshalb im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht weiter untersucht.

Ebenfalls ausgeschlossen für die weitere Betrachtung werden Erschließungskonzepte, die die Fußgängerbereiche Kamp, Markt, Schildern und Rathausplatz in Anspruch nehmen. Die technisch sehr aufwändige Lösung, die gesamte Zu- und Abfahrt der Tiefgarage ab der Kasseler Straße unterirdisch zu führen, wird wegen des erheblichen Eingriffs in die Kasseler Straße und aus wirtschaftlichen Gründen verworfen; eine enge Röhre von ca. 200 m Länge ist darüber hinaus eine Zumutung für die Tiefgaragennutzer und bildet eine erhebliches Gefahrenpotenzial. Es verbleiben für die nähere Untersuchung die o. g. Varianten 2 und 3. Unter verkehrsplanerischen und Immissionsaspekten ist für Variante 2 auch eine Änderung der Fahrtrichtung zu prüfen. Somit wurden untersucht ⁸⁾ ⁹⁾:

- A Zufahrt über Kamp (östl. Abschnitt) Krumme Grube / Abfahrt über Krumme Grube (westl. Abschnitt) / An der Burg ("Status quo" vor Einrichtung der Baustelle An der Burg)
- B Zu- und Abfahrt über An der Burg /Krumme Grube (westl. Abschnitt)
- C Zufahrt über An der Burg /Krumme Grube (westl. Abschnitt), Abfahrt über Krumme Grube / Kamp (östl. Abschnitt)
- C2 Zufahrt über An der Burg /Krumme Grube (westl. Abschnitt), Abfahrt über Krumme Grube / Krummer Ellenbogen

Variante C2 ist von Bedeutung als theoretische Möglichkeit, die Fußgängerzone Kamp von Fremdverkehr zu entlasten. Die notwendige Kreuzung der Fußgängerzone wäre nicht funktions- und förderungsschädlich im Sinne des GVFG. Allerdings ist der Krumme Ellenbogen im Nordteil als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und besitzt eine unübersichtliche Verschneidung des Eckbereichs mit der Anlieferung der Libori-Galerie. Das erzbischöfliche Palais würde statt an zwei Seiten zukünftig an allen vier Seiten mit Verkehrslärm belastet. Variante C2 bietet damit keine realistische Alternative für eine Entlastung des Kamp und wird deshalb verworfen.

Die Varianten A und C mit Einbahnverkehr sind naturgemäß in der Verkehrsbelastung am Tag nahezu identisch. In der Nachtzeit ergeben sich wegen der besonderen Situation der Theaternutzung Spitzenbelastungen durch den abfahrenden Verkehr zwischen 22.00 und 23.00 Uhr (s. u.). Die Verkehrsrichtung ist somit nur nachts von Bedeutung. Die Gegenüberstellung der Immissionswerte zeigt, dass sich bei Umkehrung der bisherigen Einbahnrichtung (Variante C) für die 4 Anlieger der Straße An der Burg eine Verbesserung ergibt, die Verschlechterung im bisher unbelasteten Bereich Krumme Grube Süd ist dagegen gravierend und betrifft eine größere Zahl von Immissionsorten. Bei Beibehaltung der bisherigen Er-

⁸⁾ Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt: Bebauungsplan Nr. 258 "Kötterhagen" - Ermittlung der Verkehrsbelastung von Straßen im Umfeld des Plangebiets; Braunschweig 2006/2007

⁹⁾ Bonk – Maire – Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 258 "Kötterhagen" der Stadt Paderborn; Garbsen, 23.03.2007 sowie vorbereitende Einzelberechnungen

schließung (Variante A) ergeben sich für den Bereich An der Burg Verschlechterungen, diese fallen infolge der Vorbelastung jedoch vergleichsweise geringer aus. In der Abwägung der Varianten A und C gegeneinander ist Variante A unter Immissionsschutzaspekten zu bevorzugen. Die verkehrsplanerischen Unterschiede (Wegfall der kreuzenden Spuren an der Einmündung An der Burg / Krumme Grube, dafür jedoch Spurkreuzung an der Einmündung Krumme Grube / Kamp) können dies nicht aufwiegen. Damit verbleibt die Wahl zwischen den Varianten A und B.

Abwägung und Entscheidung über die Verkehrsführung

verkehrsbezogene Bewertung

Die Beurteilung des Fachgutachtens von IVV-Aachen (2001) ⁴⁾ ist unverändert gültig. Die bisherige Einbahnregelung (Erschließungsfall A) ist für die Abfahrt über Krumme Grube (westl. Abschnitt) / An der Burg als problemlos, für die Zufahrt über den verwinkelten Südabschnitt der Krummen Grube und den Kamp dagegen als ungünstig zu beurteilen. Gefahrenpotenziale bilden die zahlreichen Grundstückszufahrten in der südlichen Krummen Grube und die unübersichtliche Einmündung in den Kamp. Kurz vor der Einfahrt in die Tiefgarage ist im Einmündungsbereich Krumme Grube / An der Burg ein rechtwinkliger Richtungswechsel mit Kreuzen des ausfahrenden Verkehrs notwendig.

Der Zweibahnverkehr über An der Burg / Krumme Grube West (Erschließungsfall B) bietet eine übersichtliche Anbindung mit kurzen Wegen zur übergeordneten Kasseler Straße. Kreuzende Verkehre treten nicht auf.

Im unmittelbaren Vergleich ist die Variante B als verkehrstechnisch deutlich günstiger zu beurteilen.

immissionsbezogene Bewertung

Die Immissionsproblematik wird unter 7.9 eingehend behandelt. Auf die entsprechenden Ausführungen wird verwiesen. Hinsichtlich der Nachtzeit bestehen zwischen beiden Erschließungsfällen nur geringe Unterschiede. Die nächtlichen Immissionspegel werden überwiegend vom Abreiseverkehr der Kammerspiele bestimmt; dieser wird in beiden Fällen über die Straße an der Burg abgewickelt. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass Schlafen bei geöffnetem Fenster (Außenpegel < 45 dB(A)) bereits jetzt nur in wenigen Fällen möglich ist und DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) dies für Misch- und Kerngebiete ohnehin nicht vorsieht (Orientierungswert 50 dB(A) für Verkehrslärm). Bei einer den geltenden Bestimmungen entsprechenden Ausführung der Außenbauteile ist die Einhaltung der maßgebenden Innenpegel bei geschlossenen Fenstern gesichert. Grundlage der vergleichenden Bewertung sind in erster Linie die Verhältnisse bei Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr). Der Schutzanspruch von Freiflächen spielt bei der vorhandenen Bebauung keine Rolle bzw. kann für die rückwärtigen Grundstücksbereiche durchweg nachgewiesen werden.

Für Kamp und Kasseler Straße ergeben die beiden Erschließungsfälle wegen der sehr hohen Vorbelastung keine signifikant unterschiedlichen Veränderungen, so dass sie in der vergleichenden Betrachtung unberücksichtigt bleiben. Gleiches gilt für den westlichen Abschnitt der Krummen Grube, deren Belastung in allen Erschließungsfällen identisch ist. Im Folgenden werden deshalb nur die Auswirkungen auf die Straße An der Burg und den südlichen Abschnitt der Krummen Grube verglichen und bewertet.

Nach den schalltechnischen Berechnungen zur Situation vor Einrichtung der Baustelle in der Straße An der Burg (Erschließungsfall 0 – Prognose-Nullfall) handelt es sich derzeit bei Kasseler Straße und Kamp um stark belastete Bereiche; teilweise werden die Sanierungsgrenzwerte der 16. BImSchV (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) erreicht bzw. überschritten. Der südliche Abschnitt der Krummen Grube ist mit Ausnahme der Eckbebauung zum Kamp als gering belastetes Mischgebiet i. S. v. DIN 18005 einzustufen. An der Burg bewegen sich die bisherigen Verhältnisse zwischen gering belastet (Nr. 4) und stark belastet (Nr. 11). Insgesamt ist hier von einer erheblichen Vorbelastung insbesondere durch den Verkehr auf der Kasseler Straße auszugehen.

Bei Beibehaltung des Einbahnverkehrs (Erschließungsfall A) werden sämtliche beanspruchten Straßen durch zusätzliche Verkehre und demzufolge durch zusätzliche Immissionen aus Verkehrslärm betroffen. Die Pegelerhöhungen liegen in Abhängigkeit vom Immissionsort zwischen 1 und 2 dB(A) bei Tag und bis zu 3 dB(A) bei Nacht. An der Burg werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 an keiner Stelle mehr eingehalten, gleiches gilt für den Südteil des südlichen Abschnitts der Krummen Grube. An den Eckgebäuden an der Kasseler Straße bzw. am Kamp werden z. T. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Insgesamt sind die genannten Bereiche als belastete Mischgebiete mit der Tendenz zu starker Belastung einzustufen.

Bei Einrichtung eines Zweirichtungsverkehrs in der Straße An der Burg (Erschließungsfall B) erfährt die begleitende Bebauung naturgemäß eine höhere Belastung als im Fall A, die Krumme Grube dagegen wird entlastet. Dort werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 durchgehend eingehalten, an den Eckgebäuden am Kamp zumindest tagsüber. Die Krumme Grube Süd würde damit den Charakter eines unbelasteten Mischgebiets erhalten. An der Burg werden die derzeitigen Immissionspegel um 3 - 5 dB(A) bei Tag und bis 3,7 dB(A) bei Nacht erhöht. In den beiden unteren Geschossen werden in der Folge die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durchweg überschritten. Es handelt sich um ein stark belastetes Mischgebiet.

Hinzuweisen ist auf die Tatsache, dass nur im Erschließungsfall B die Sanierungsgrenzwerte für Mischgebiete an allen betrachteten Immissionspunkten sicher eingehalten werden.

Beide Erschließungsvarianten ergeben bei Realisierung der geplanten Tiefgarage eine Erhöhung der Belastung durch Verkehrslärm über die Schwellenwerte der einschlägigen Regelwerke hinaus. Eine unter Immissionsschutzaspekten unproblematische Lösung kann nicht gefunden werden. Ebenso ist es unvermeidbar, dass im bereits vorbelasteten Bereich An der Burg die mischgebietstypischen Pegel vermehrt überschritten werden. In die weitergehende Bewertung sind städtebauliche und verkehrsplanerische Gesichtspunkte einzubeziehen.

städttebauliche Bewertung

Die unterschiedlichen Erschließungsfälle haben zum einen Auswirkungen auf die städtebauliche Qualität der unmittelbar betroffenen Straßenräume, zum anderen entstehen Folgen für das gesamte städtebauliche Gefüge im Planumfeld.

Im Erschließungsfall A wird der bisherige Zustand mit verkehrsbedingten Qualitätseinbußen dauerhaft festgeschrieben. Die Fußgängerzone Kamp endet in Höhe Krumme Grube / Krummer Ellenbogen; das Erzbischöfliche Palais verbleibt außerhalb an einer Straße mit primärer Erschließungsfunktion. Der südliche Abschnitt der Krummen Grube wird durch das Nebeneinander von fließendem und ruhendem Verkehr vollständig beherrscht. Für eine Verbesserung von Aufenthaltsfunktion und räumlicher Gestaltung besteht kein Spielraum. Die

Qualität als Fußwegeverbindung ist eingeschränkt. Die Straße An der Burg wird im Wesentlichen als eine von durchlaufender Randbebauung gefasste Verbindung zwischen Krumme Grube /Tiefgaragenausfahrt und der Kasseler Straße erlebt; die Bedeutung für Fußgänger ist bereits heute gering. Alle Straßenräume und die anliegende Bebauung erfüllen die bei städtebaulicher Planung angestrebten Standards für Mischgebiete nicht.

Im Erschließungsfall B erhält der Kamp die ursprünglich geplante einheitliche Prägung als Fußgängerzone bis an die Kasseler Straße, das Erzbischöfliche Palais wird integriert. Die Krumme Grube Süd kann nach drastischer Abnahme der Erschließungsaufgaben so umgestaltet werden, dass die Aufenthaltsfunktion Priorität erhält und die im Straßengrundriss angelegte Raumfolge um das denkmalgeschützte Fachwerkbauwerk städtebaulich wirksam wird und erlebt werden kann. Entsprechende Planungsansätze bestehen bereits¹⁰⁾. Mit der stadträumlichen Aufwertung korrespondiert die Rückführung der Immissionen auf Mischgebietsniveau. In der Straße An der Burg wird das bestehende hohe Gewicht der Erschließungsfunktion verstärkt, allerdings hält sich die optische Wirkung durch Wegfall des nördlichen Gehwegs und Einschränkung des Parkens in Grenzen. Über die geplante Verbreiterung des Gehwegs auf der Südseite (1,80 m) hinaus sind in Abstimmung mit den Anliegern weitere gestalterische Maßnahmen zur Aufwertung des Straßenraums denkbar.

zusammenfassende Bewertung und Entscheidung

Unter Berücksichtigung der o. g. verkehrsplanerischen, immissionsbezogenen und städtebaulichen Aspekte ergibt sich eine deutliche Präferenz der Erschließungsvariante B. Die Stadt Paderborn hält deshalb nach erneuter umfassender Überprüfung ihre bereits vor längerer Zeit getroffene Entscheidung aufrecht, in der Straße An der Burg einen Zweirichtungsverkehr einzurichten. Es ist an dieser Stelle nachdrücklich darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan keine Regelungen zur Verkehrsführung beinhaltet. Die in ihrem Vollzug zunächst ausgesetzte Entscheidung über verkehrslenkende Maßnahmen erfolgt ausschließlich auf Grundlage des Straßenverkehrsrechts. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren werden lediglich die Auswirkungen der verkehrsrechtlichen Maßnahme einerseits und der von der Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold konkret geplanten Tiefgarage andererseits untersucht und in den Festsetzungen berücksichtigt.

Versorgung

Die innerstädtischen Ver- und Entsorgungsnetze sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Im Zuge der Baumaßnahme werden allerdings im Bereich unterirdischer baulicher Anlagen (Tiefgaragenzufahrt, Verbindung zwischen Bankneu- und -altbau) Leitungsverlegungen und Düker erforderlich, ebenso bei der Verlegung von Straßen (südlicher Abschnitt des Kötterhagen). Generell ist der Zustand vorhandener Leitungen zu prüfen, soweit die Trassen von der Baumaßnahme selbst oder von der Umgestaltung und Erneuerung von Straßen betroffen sind. Gegebenenfalls notwendige Erneuerungen und Ergänzungen werden zwischen der Volksbank und den Leitungsträgern abgestimmt. Gleiches gilt für die ggf. erforderliche Einräumung von Leitungsrechten. Für die Anlieger entstehen keine Kosten i. S. des Erschließungsbeitragsrechts nach derzeitiger Rechtsprechung.

¹⁰⁾ Stadtplanungsamt Paderborn: Städtebauliche Zielvorstellungen im Bereich "Krumme Grube"; Paderborn 2006

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme der Verkehrsflächen und der Bebauung südlich der Straße An der Burg wird Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der geplanten und in den bebauten Bereichen überwiegend bereits ausgeübten Nutzung. Die in den 60er Jahren durch den Bebauungsplan Nr. 1 getroffene Festsetzung als Mischgebiet (MI) ist nach heutigen Maßstäben der vorhandenen Situation im Stadtkern von Paderborn nicht angemessen, insbesondere hinsichtlich der gebietstypisch zulässigen Bebauungsdichte (s. u. 7.2). Allerdings ist bei Betrachtung der Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO 1962) festzustellen, dass bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 das MI III offensichtlich in seiner Ausprägung eher als Kerngebiet denn als Mischgebiet konzipiert war. Die Obergrenze für die GRZ wird um 100 %, die für die GFZ um 50 % überschritten.

Die konkreten Bauvorhaben von Volksbank, Bank für Kirche und Caritas und Liboriusgemeinde erhöhen das bereits vorhandene Gewicht der i. S. v. § 7 (1) BauNVO in Kerngebieten vorwiegend unterzubringenden Nutzungen noch weiter. Die von der Stadt Paderborn durch den Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" ausdrücklich angestrebte Konsolidierung und Entwicklung als Versorgungs- und Einkaufsbereich wird damit absehbar erreicht.

Mit der Festsetzung eines Kerngebiets besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung für alle in § 7 (2) BauNVO genannten Nutzungen. Im Planbereich unerwünschte Nutzungen müssen deshalb durch einschränkende Festsetzungen i. S. v. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO ausgeschlossen werden, auch wenn ihre Realisierung absehbar nicht vorgesehen ist. Im vorliegenden Fall sind Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter, Sexshops und Spielhallen im gesamten Plangebiet unzulässig, da die Stadt Paderborn diese in Bereichen, die stark von Kindern und Jugendlichen frequentiert werden (Schulumfeld, Einkaufsbereich) sowie im Umfeld wichtiger kirchlicher Einrichtungen für unzutraglich hält. Tankstellen werden wegen der damit verbundenen Fremdverkehre und der betriebsbedingten Emissionen generell ausgeschlossen.

Für das Grundstück der Liborius-Kirchengemeinde werden alle Arten von Vergnügungsstätten und die sonstigen Gewerbebetriebe i. S. v. § 7 (2) Nr. 3 als unzulässig festgesetzt. Derartige Nutzungen sind von der Kirchengemeinde nicht vorgesehen, sollen nach dem Willen der Stadt aber auch im Falle eines Eigentümerwechsels in der angestrebten städtebaulichen Sondersituation (s. 7.6) nicht entstehen.

Die Kernstadt von Paderborn zeichnet sich durch einen vergleichsweise hohen Bestand an Wohnnutzungen aus. Diese historisch gewachsene Situation soll nach dem ausdrücklichen Willen der Stadt Paderborn beibehalten werden; mutmaßlich hat dieses Planungsziel in den 60er Jahren zur Festsetzung als Mischgebiet geführt, da "sonstiges Wohnen" (d. h. über Hausmeister, Bereitschaftspersonal und Betriebsleiter hinaus) nach der BauNVO 1962 nur ausnahmsweise zulässig war. Nach der derzeit gültigen BauNVO 1990 werden sonstige Wohnungen gem. § 7 (1) Nr. 7 im Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" allgemein zugelassen und so der vorhandene Bestand gesichert. Allerdings kann wegen des kleinteiligen Stadtgrundrisses und der z. T. geringen Straßenbreiten nicht ausgeschlossen werden, dass eine für gesunde Wohnverhältnisse notwendige Belichtung des Erdgeschosses nur eingeschränkt gegeben ist. Im Bebauungsplan werden deshalb Wohnungen für die Erdgeschoss-

Ebene grundsätzlich ausgeschlossen. Dies entspricht der bereits vorhandenen Situation, so dass bestehende Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Für die Bebauung südlich der Straße An der Burg wird Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Im Unterschied zu den anderen Straßen im Planbereich ist die Entwicklung eines Fußgänger- und Geschäftsbereichs hier nicht sinnvoll, da nach der Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelssituation der Stadt Paderborn dieser Bereich nicht zu den Haupteinkaufslagen gehört und damit der großflächige Einzelhandel planerisch an dieser Stelle nicht gewünscht ist. Ebenso sind zentrale Einrichtungen i. S.v. § 7 (1) BauNVO schon aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht realisierbar. Die übrigen kerngebietstypischen Nutzungen einschließlich Geschäfts- und Büronutzungen sind auch im Mischgebiet zulässig. Das im Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" festgesetzte Mischgebiet ist mit der angrenzend vorhandenen Bebauung (Mischgebiet gem. Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Paderborn) gemeinsam zu betrachten. Hier sind über das im Plangebiet dominierende Wohnen hinaus auch gewerbliche, Einzelhandels- und Büronutzungen vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Kerngebiete gem. § 16 (2) Nr. 1 i. V. m. § 17 (1) BauNVO mit 1,0 festgesetzt. Die bisher gültige Festsetzung von 0,8 bzw. 0,6 im Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Paderborn wird damit deutlich erhöht. Dies entspricht allerdings in weiten Bereichen der historisch gewachsenen Baustruktur, die neben der jeweiligen Hauptnutzung durch zahlreiche Nebengebäude und eine vollständige Versiegelung der Freiflächen gekennzeichnet ist. Während nach der bisher anzuwendenden BauNVO 1962 Nebenanlagen nicht auf die GRZ anzurechnen waren, ist nach geltendem Recht (alle versiegelten Flächen sind anzurechnen) eine Erhöhung der GRZ bereits zur Absicherung des Bestandes erforderlich. Allerdings erlaubt die geänderte Festsetzung nunmehr auch eine Ausweitung der Hauptnutzung bis an die Grundstücksgrenzen. Dies wird von der Stadt Paderborn bewusst angestrebt, um die im Kernstadtbereich notwendige Erweiterung der Nutzungen ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zu ermöglichen.

Eine Ausnahme bildet das Grundstück der Liborius-Kirchengemeinde; dort ist wegen der relativ geringen geplanten Baumasse und der notwendigen Abstände zum denkmalgeschützten Kirchenbau eine GRZ von 0,7 ausreichend.

Für das Mischgebiet An der Burg wird abweichend von der Obergrenze gem. § 17 BauNVO ebenfalls eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die vorhandene Bebauung nimmt z. T. mehr als 90 % des Grundstücks ein, die übrigen Flächen sind versiegelt. Unter Anwendung von § 17 (2) und (3) kann die gewachsene städtebauliche Situation nur durch die getroffene Festsetzung dauerhaft abgesichert werden.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO für den größten Teil der Kerngebiete mit 4,0 festgesetzt. Damit kann eine viergeschossige Bebauung bis zur vollen Ausnutzung der GRZ realisiert werden. Für die vorhandene drei- und viergeschossige Bebauung wird die oberhalb der bisherigen Festsetzungen liegende Grundstücksausnutzung rechtlich abgesichert. Da auf die Festsetzung der Geschosshöhe verzichtet wird, ist unter

Einhaltung der Höhenbeschränkungen (s. u. 7.2.3) auf Teilflächen der Grundstücke die Errichtung von mehr als 4 Vollgeschossen möglich. Für die Baumaßnahme Volksbank/Kammerspiele sind nach dem Architektenentwurf nahezu überall 5 Geschosse vorgesehen. Die GFZ wird dem entsprechend mit 5,0 festgesetzt.

Mit Ausnutzungsziffern oberhalb 3,0 wird die Obergrenze für Kerngebiete nach § 17 BauNVO überschritten. Dies entspricht den bestehenden Verhältnissen in der Kernstadt und z. T. innerhalb des Planbereichs. Zur Umsetzung des Planungsziels, die straßenbegleitenden Fassaden in ihrer bisherigen Einheitlichkeit zu erhalten (s. u. 7.2.3), sind Traufhöhen zwischen 10 m und 13 m erforderlich. Bei historischen Bauten ergibt dies i. d. R. drei, bei modernen Gebäuden vier Vollgeschosse.

Die Geschossfläche des Vorhabens Volksbank/Kammerspiele resultiert aus der Notwendigkeit, zwei Nutzungen mit definierten Mindestflächen am Standort Kötterhagen unterzubringen. Das öffentliche Interesse, die Kammerspiele als überregional bedeutende Einrichtung mit repräsentativen und ausreichend dimensionierten Räumen auszustatten, hat zu dem von der Stadt Paderborn und der Theaterleitung formulierten Raumprogramm geführt, das dem aktuellen Hochbauentwurf (s. o. 6.1) zu Grunde liegt. Die verbleibenden Flächen decken nach Abzug des öffentlichkeitswirksam genutzten Erdgeschosses (Einzelhandel, Gastronomie) knapp die Raumbedürfnisse der Volksbank, zumal diese nach der erneuten Fusion noch gewachsen sind.

Für das Grundstück der Liborius-Kirchengemeinde ist eine GFZ von 2,1 ausreichend; sie erlaubt bei vollständiger Ausnutzung der GRZ drei Vollgeschosse.

Die Grundstücke An der Burg 4 – 10 besitzen eine dreigeschossige Bebauung. Entsprechend wird hier eine GFZ von 3,0 festgesetzt. Ebenso wie bei der Grundflächenzahl (s. o. 7.2.1) wird die Obergrenze für Mischgebiete nach § 17 BauNVO deutlich überschritten. Das Gebiet ist hinsichtlich seiner historisch gewachsenen baulichen Dichte wie ein Kerngebiet zu behandeln.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der Bebauung wird nicht über die Zahl der Vollgeschosse, sondern über die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO geregelt. Die vorhandene Bebauung, insbesondere am Markt und Kamp, zeichnet sich durch eine einheitliche Trauflinie mit darüber liegendem Steildach (ca. 40 – 45°) aus. Diese in den öffentlichen Straßenraum hineinwirkende städtebauliche Qualität soll durch den Bebauungsplan gesichert werden. Deshalb wird die Traufhöhe (TH) entsprechend der vorhandenen festgesetzt. Zur Vermeidung von Unklarheiten bei der Ermittlung des Bezugspunkts erfolgt die Festsetzung als absoluter Wert über Normal-Null (NN) auf Grundlage örtlich eingemessener Höhen.

Die Gesamthöhe der Bebauung wird durch Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen (OK) bestimmt. Der Bebauungsplan orientiert sich an den vorhandenen Firsthöhen, d. h. die bestehende Bebauung wird ohne Einschränkungen abgesichert. Dabei wird die zulässige Gebäudehöhe in Abhängigkeit vom Abstand von der straßenseitigen Fassade gebracht; diese Festsetzung lässt entweder geneigte Dächer bis 45° zu oder um jeweils Geschosshöhe zurückliegende Staffelgeschosse. Neben der Traufhöhe (s. o.) wird damit auch die für den Straßenraum wirksame Maximalausdehnung der "Dachzone" nach den Vorgaben des Bestands festgeschrieben (s. zeichnerische Anlage zur Begründung). Auf eine Festlegung der Dachform i. S. geneigter Dächer wird verzichtet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass

unabhängig vom Bebauungsplan gemäß Denkmalschutzgesetz für Baudenkmäler und auch für Gebäude im engeren Umfeld von Baudenkmälern ("Umgebungsschutz") erhöhte Anforderungen auch an die Gestaltung der Dächer gestellt werden.

Die festgesetzte reale Höhe baulicher Anlagen ist unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Geländeneiveaus im gesamten Planbereich nahezu konstant. Das geplante Vorhaben Volksbank/Kammerspiele bildet diesbezüglich keine Ausnahme und fügt sich in den baulichen Kontext ein. Allerdings entspricht die Traufhöhe in den meisten Fassadenabschnitten der Gesamthöhe. Neben den räumlichen Anforderungen (s. o. 7.2.2) spiegelt dies die im Entwurfsverfahren gewonnene gestalterische Absicht der Stadt Paderborn wieder, den Gebäudekomplex mit den Kammerspielen optisch ablesbar zu betonen und dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung (s. o. 6.1) entsprechend repräsentativ zu gestalten. Die Festsetzung von zwingenden Traufhöhen dient u. a. der Festschreibung des zwischen Stadt Paderborn, Theaterleitung, Volksbank und anderen Beteiligten abgestimmten Entwurfs.

Die Oberkante baulicher Anlagen legt die Höhe des eigentlichen Gebäudes fest. Für technische Anlagen, Dachaufbauten, Treppenhäuser und Maschinenräume von Aufzügen ist häufig eine größere Höhe erforderlich. Die notwendigen Ausnahmen werden im Bebauungsplan definiert und zugelassen. Eine Sonderstellung nimmt der Bühnenturm des Theaters ein. Er überschreitet wegen technischer Erfordernisse das Hauptdach deutlich, liegt aber so weit von der Gebäudekante entfernt, dass er keine optische Wirkung nach außen entfaltet. Für die Überdachung der Gasse zwischen Theater und Bank und das Dach über dem vorgesehenen Theater-Cafe ist aus technischen Gründen (Belichtung/Entwässerung) ebenfalls eine größere Höhe erforderlich; die allgemein festgesetzte Oberkante wird um höchstens 1,2 m überschritten. Auch hier entstehen lagebedingt keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Baustruktur im Planbereich ist geprägt durch eine geschlossene Grenzbebauung entlang der Verkehrsflächen. Dem gemäß werden Baulinien (entlang derer gebaut werden *muss*) auf den Straßenbegrenzungslinien bzw. entlang der geplanten Theatergasse (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, s. u. 7.4) festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das auf drei Seiten von Verkehrsflächen tangierte Grundstück Kamp 15; hier kann aus Brandschutzgründen im rückwärtigen Bereich keine Bebauung realisiert werden. Soweit Grundstücke im Plangeltungsbereich an Baugrundstücke außerhalb grenzen, werden Baugrenzen festgesetzt (Grundstück der Liborius-Kirchengemeinde, An der Burg 4 – 10, Ostseite Grube); damit ist ein Zurückbleiben der Bebauung von der Grundstücksgrenze zulässig.

Die Errichtung der Tiefgarage, ihrer Zufahrt und ihre Verknüpfung mit dem bestehenden Bankgebäude und der Bank für Kirche und Caritas erfordern die Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen unterhalb von Verkehrsflächen. Gleiches gilt für die Einbeziehung der am Fundort belassenen Denkmalfunde am nördlichen Kötterhagen (s. u. 7.6) in den Tiefgaragen-Neubau. Die Bereiche, in denen über die oberirdisch bebaubaren Flächen hinaus Anlagen unter Straßenniveau zulässig sind, werden durch unterirdische Baugrenzen definiert.

An Baulinien muss gem. § 23 (2) BauNVO in allen Geschossen angebaut werden. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dabei eingeschlossen. Ein städtebauliches Erfordernis zur Einhaltung der Baulinie besteht jedoch weder für die Untergeschosse noch für Staffelgeschosse oberhalb der festgesetzten Traufhöhe. Um ein Zurückbleiben hinter der Baulinie zu ermöglichen, werden in der textlichen Festsetzung Ziff. 5 entsprechende Ausnahmen definiert. Da die Traufhöhe bereits im Bestand nicht in allen Fällen exakt eingehal-

ten wird, können im Einzelfall zurückgesetzte Dachgeschosse ("Staffelgeschosse") teilweise unterhalb der festgesetzten Traufhöhe liegen ("angeschnittenes Staffelgeschoss"). Um in diesen Fällen eine einheitliche Ausbildung der Fassaden zu ermöglichen, wird eine Abweichung von der Baulinie bis zu 1 m unterhalb der festgesetzten Traufhöhe zugelassen (s. Anlage 2 zur Begründung).

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

Die Räume der derzeitigen Hauptverwaltung der Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold westlich des Kötterhagen werden auch in Zukunft genutzt. Um den Neubau östlich des Kötterhagen mit dem Altgebäude zu verbinden, ist ein zweigeschossiger Verbindungsgang vorgesehen. Dieser ist auf Grundlage der textlichen Festsetzung Ziff. 9 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Das notwendige Lichtraumprofil wird freigehalten.

Im gesamten Planbereich wird entsprechend der vorhandenen Struktur geschlossene Bauweise festgesetzt. Im straßennahen Bereich ist in der Regel an die Grundstücksgrenze bzw. an vorhandene Gebäude anzubauen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind wegen zahlreicher vorhandener Gebäude zusätzlich die Abstandsvorschriften der Bauordnung zu beachten.

Um Unklarheiten bei der Planaufstellung zu vermeiden und das Baugenehmigungsverfahren von Prüfungs- und Abstimmungsaufwand zu entlasten, wird bereits im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt, dass im Bereich des Vorhabens Volksbank/Kammerspiele (MK₃) nicht nur entlang der Straßenfronten, sondern auch entlang der "seitlichen" Gebietsgrenzen zu den Nachbargrundstücken durchgehend zu bauen ist. Es handelt sich um eine Präzisierung und Erweiterung der Regelungen zur geschlossenen Bauweise. Die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung, die Kammerspiele in zentraler Lage zu realisieren und den problematischen Bereich um den Kötterhagen nachhaltig aufzuwerten und zu entwickeln, setzt wegen des erforderlichen Bauvolumens eine mehrgeschossige Bebauung bis an alle Grundstücksgrenzen zwingend voraus. Die Festsetzung seitlicher Baulinien bringt dies bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung zum Ausdruck und schafft für alle Beteiligten Klarheit.

Gebäudeabstände

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

Die Stadt Paderborn verfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" das Ziel, den historisch gewachsenen Stadtgrundriss zu erhalten und in seiner baulichen Struktur sinnvoll zu entwickeln. Sie setzt deshalb Baulinien entlang der Verkehrsflächen fest (s. o. 7.3). Die vorhandenen Abstände einander gegenüber liegender Gebäude lassen ebenso wie die bauliche Dichte und die ausgeübte Nutzung erkennen, dass es sich beim gesamten Plangebiet sowie allen unmittelbar angrenzenden Bereichen strukturell um Kerngebiete handelt, auch wenn im Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Paderborn formal Mischgebiet festgesetzt wurde

(s. dazu auch 7.1). Die maßgebende Tiefe der Abstandsfläche nach Bauordnung beträgt $0,5 H$ (H = maßgebende Gebäudehöhe), zu öffentlichen Verkehrsflächen $0,25 H$. Diese Abstände werden an einigen Stellen z. T. erheblich unterschritten (Eckbereich Kötterhagen/ Schildern und nördlicher Abschnitt Grube). Hier gelten die Regelungen von § 6 (16) BauO NRW für überwiegend bebaute Gebiete. Die dabei angesprochenen besonderen städtebaulichen Verhältnisse und die Gestaltung des Straßenbildes sind im Prinzip für den gesamten Planbereich maßgebend. Unter Würdigung der Tatsache, dass in den Erdgeschossen keine Wohnnutzungen vorhanden sind, geht die Stadt Paderborn davon aus, dass gesunde Wohnbedingungen auch dann gewährleistet sind, wenn die Straßenmitte durch die Abstandsfläche eines Gebäudes um nicht mehr als $0,75 \text{ m}$ überschritten wird.

Die Abstände zur Grenze von Nachbargrundstücken richten sich vor allem nach der dort bereits vorhandenen Bebauung und ihrem Anspruch auf Belichtung. Dieser hängt wiederum von der Nutzung des Gebäudes ab. Der nach Landesbauordnung notwendige Abstand zu Fassaden mit notwendigen Fenstern (i. d. R. von Wohnräumen) beträgt $0,5 H$. Abstandsflächen von Außenwänden, die in einen Winkel von weniger als 75° zueinander stehen, dürfen sich nicht überdecken (§ 6 (3) BauO NRW). Die Prüfung der notwendigen Abstände ist i. d. R. Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens, da die konkrete Nutzung und Bebauung benachbarter Grundstücke durch den Bebauungsplan ebenso wenig geregelt wird wie die Gewährung von Baulasten.

Im vorliegenden Fall ist die Einhaltung der Abstandsvorschriften gem. § 6 BauO NRW im Umfeld des Volksbank-Grundstücks bereits während der Planaufstellung im Detail überprüft worden, da die Einfügung der neuen Baumasse in den vorhandenen Gebäudebestand absehbar zu Verhältnissen führt, die nicht als "Abweichung" i. S. v. § 73 BauO NRW behandelt werden können. Die abgestimmte Planung von Stadt und Volksbank erfolgte von Beginn an im Bewusstsein der erforderlichen baulichen Dichte. Es wurden deshalb Entwürfe mehrerer Architekturbüros eingeholt (s. o. 6.1), um städtebauliche Alternativen für die Planentscheidung zu erhalten. Die nach Prüfung durch die Bewertungskommission insgesamt geeignete Lösung liegt den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde. Da auch bei diesem Entwurf Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich erforderlichen Gebäudeabstände nicht vermieden werden können, macht die Stadt Paderborn zur Umsetzung ihrer städtebaulichen Zielsetzung für das Quartier von der Möglichkeit Gebrauch, im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Abstände festzusetzen. Dies geschieht durch die Festsetzung von zwingenden Gebäudekanten (Baulinien) i. V. m. zwingenden Traufhöhen, woraus sich zwangsläufig z. T. abweichende Abstände zu vorhandener Bebauung ergeben. Da die Abweichungen ein sehr unterschiedliches Ausmaß besitzen, ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich. Diese ist in allen Fällen im direkten Gespräch mit den betroffenen Eigentümern durchgeführt worden. Generell ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen, der baulichen Situation und der über den Tagesablauf geprüften Besonnung/Verschattung von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann, insbesondere wenn man die Regelungen gem. § 6 (6) BauO NRW zum Vergleich heranzieht. Unabhängig davon können auch bei Wahrung gesunder Bedingungen tatsächliche oder subjektive Beeinträchtigungen des Wohn- und Gebäudewerts eintreten. Die Volksbank hat deshalb mit allen betroffenen Eigentümern Verhandlungen geführt und nachbarschaftsrechtliche Vereinbarungen über den ggf. erforderlichen Ausgleich von Beeinträchtigungen abgeschlossen. Die Stadt Paderborn kann deshalb in ihrer Abwägung davon ausgehen, dass unter Einbeziehung des Inhalts der bereits vorliegenden Vereinbarungen die Belange der von der Abstandsprob-

lematik betroffenen Nachbarn nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für die Planung der Bank für Kirche und Caritas.

Für die langfristige Entwicklung ist davon auszugehen, dass die plangegebenen Möglichkeiten, im Sinne einer Nachverdichtung des bisherigen Bestands an die jeweilige Brandwand des Gebäudekomplexes Volksbank/Kammerspiele anzubauen, von den Nachbarn genutzt werden. Dabei kann z. B. die ist die im Rahmen der nachbarschaftlichen Abstimmung entwickelte Konzeption, das nördlich an den Bankneubau angrenzende Grundstück Grube 4 mit einer städtebaulich sinnvollen Höhenabstufung zur nördlichen Altbebauung zu bebauen, vollzogen werden. Der Bebauungsplan lässt diese städtebaulich günstige Lösung durch seine Festsetzungen ausdrücklich zu.

Verkehrsflächen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind z. T. erhebliche Veränderungen bestehender Verkehrsflächen erforderlich. Der in West-Ost-Richtung verlaufende Teil des Kötterhagen verläuft derzeit vom Rathausplatz kommend nördlich der Ruine Kötterhagen 10 und trifft zwischen den Hausnummern 17 und 19 auf den Kamp. Im Bereich der Ruine wird die bisherige Trasse durch das Theater überbaut. Die Grundstücke Kamp 17 und 19 stehen im Eigentum der Bank für Kirche und Caritas; diese beabsichtigt das bestehende Bankgebäude (Nr. 17) nach Abriss des Gebäudes Kamp 19 nach Osten zu erweitern. Dabei wird der derzeitige Kötterhagen überbaut und zwischen die Grundstücke Kamp 19 und 21 verlegt, der nördlich anschließende Abschnitt verläuft zwischen der Bank für Kirche und Caritas und den Kammerspielen. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teil des Kötterhagen zwischen Schildern und Kamp wird an die Form der geplanten Bebauung angepasst. Dies bedeutet eine z. T. erhebliche Aufweitung der derzeitigen Verkehrsfläche.

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt über die Krumme Grube. Von der ursprünglichen Absicht, die Rampe innerhalb der heutigen Verkehrsfläche anzuordnen, musste Abstand genommen werden, da im fraglichen Bereich die Immunitätsmauer des Dombezirks und die Südmauer des Gaukirchklusters verlaufen, die als Bodendenkmäler eine hohe Bedeutung besitzen (s. u. 7.6). Auf Grund der Gegebenheiten ist die Unterbringung der Rampe nur nördlich der genannten Denkmäler und südlich der Nordmauer des Klosters möglich. Die Verkehrsfläche der Krummen Grube wird unter Beachtung der Anforderungen des Brandschutzes auf 8 m Breite reduziert, die übrige Fläche dem Grundstück der Liborius-Kirchengemeinde zugeschlagen. Die Rampe verläuft durch bzw. unter einem Gebäudeflügel des neu zu errichtenden Gemeindezentrums und wird an dessen östlicher Stirnseite angefahren. Im Westen engt dieser Gebäudeflügel nach den Vorgaben des Denkmalschutzes (s. u. 7.7) die Verkehrsfläche der Grube auf 8,5 m ein.

An der Nordseite der Straße An der Burg hat die Stadt Paderborn bereits vor einiger Zeit Flächen erworben, die zur Umsetzung der in den 90er Jahren beschlossenen Umbaupläne benötigt werden. Sie werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Soweit durch Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" bisherige Verkehrsflächen durch andere Nutzungen beansprucht werden, wird parallel zum Bauleitplanverfahren ein straßenrechtliches Entwidmungsverfahren durchgeführt. Die Entwidmung ist Voraussetzung für das Inkrafttreten des Bebauungsplans. Die Widmung neu festgesetzter Verkehrsflächen erfolgt durch Verwaltungsakt nach deren Fertigstellung.

Mit Ausnahme der Straße an der Burg umfasst der Bebauungsplan ausschließlich Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich". Dies entspricht für die Grube und die westlich gelegenen Straßen der bereits vorhandenen Situation. Die Krumme Grube wird westlich der Einmündung des Gaukirchwegs ebenfalls als Fußgängerbereich ausgebaut und gewidmet. Die Anfahrt zur Tiefgarage erfolgt über die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche, so dass die zeitlichen Beschränkungen für das Befahren der Fußgängerzone nicht zum Tragen kommen. Es ist allerdings vorgesehen, mit dem verkehrsberuhigten Ausbau bereits westlich der Kurve An der Burg/ Krumme Grube Süd zu beginnen. Damit wird signalisiert, dass in diesem Bereich Fußgänger und Radfahrer eine hohe Priorität besitzen. Der Gaukirchweg wird über diese Maßnahme an die westlich gelegene Fußgängerzone und an den südlichen Abschnitt der Krummen Grube angebunden, deren Wege- und Aufenthaltsqualität nach den Planungen der Stadt Paderborn durch Umgestaltung ebenfalls angehoben werden soll (s. o. 6.2.4). Es entsteht eine hochwertige Verbindung vom Dombereich zum östlichen Ende des Kamp mit dem erzbischöflichen Palais.

In der Straße an der Burg wird entsprechend der langjährigen Planungen der Stadt Paderborn anstelle des bisherigen Einbahnverkehrs in Ost-Richtung mit südlichem Straßenrandparken ein Zweirichtungsverkehr eingerichtet. Die vorhandene Verkehrsfläche reicht für Begegnungsverkehr im Grundsatz aus, so dass Baumaßnahmen aus diesem Grunde allein nicht erforderlich wären. Die Stadt beabsichtigt jedoch, den Fußweg vor den Häusern auf der Südseite der Straße auf im Mittel 1,80 m zu verbreitern und darüber hinaus durch Führung und Ausbau der Fahrbahn einen möglichst störungsarmen und in der Geschwindigkeit angepassten Verkehr zu erreichen. An der Nordseite der Straße sollen unter Wegfall des bisherigen Fußwegs Stellplätze für Anwohner geschaffen werden. Es ist nachdrücklich darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" weder die Art der Verkehrsführung noch den Straßenausbau regelt. Er stellt lediglich die im Eigentum der Stadt befindliche Verkehrsfläche dar, die unabhängig von planungsrechtlichen Vorgaben bereits gewidmet ist bzw. in Teilflächen gewidmet wird. Die Stadt Paderborn hat den Anliegern angeboten, ihre Vorstellungen in die Ausbauplanung einzubringen. Die abschließende Entscheidung über den Umbau der Straße wird auf Grundlage der Fachplanung getroffen.

Zwischen Kötterhagen und Grube ist etwa in der Mitte des Quartiers eine Wegeverbindung vorgesehen. Dies entspricht der bis zum Beginn der Ausgrabungen allgemein geübten Praxis, den Parkplatz der Volksbank als Abkürzung zu nutzen. Vor allem für den Westteil des Kötterhagen und für die Grube bedeutet die Verbindung eine deutliche Aufwertung, da Fußgänger im Diagonalverkehr von Südwesten nach Nordosten bzw. von Nordwesten nach Südosten diese Straßen abschnittsweise nutzen und nicht zwangsläufig auf Schildern oder Kamp ausweichen. Die Wegeverbindung verläuft durch das Grundstück und das Gebäude der Volksbank. Ihre allgemeine Nutzung wird durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit abgesichert. Es handelt sich somit nicht um eine Verkehrsfläche, sondern im planungsrechtlichen Sinn um ein Kerngebiet. In der praktischen Nutzung wird die Verbindung jedoch als öffentlicher Weg wahrgenommen und kann dementsprechend jederzeit genutzt werden. Regelungen im Einzelnen erfolgen im städtebaulichen Vertrag.

Durch den Flächenbedarf der Tiefgaragenzufahrt und durch die Widmung als Fußgängerzone entfallen im westlichen Abschnitt der krummen Grube die vorhandenen Parkplätze. Weitere Parkplätze gehen in Abhängigkeit von der endgültigen Ausbauplanung im Bereich An der Burg verloren. Die Behinderten-Parkplätze vor dem Gebäude Krumme Grube 3 bleiben bestehen.

Die derzeitigen Verhältnisse sind trotz der Beschränkung auf Anwohnerparken nicht befriedigend. Bereits im Vorfeld der Planung sind zahlreiche Anfragen nach Tiefgaragen-Stellplätzen an die Volksbank herangetragen worden. Es besteht offensichtlich vielfach der Wunsch, einen - im Unterschied zur heutigen Situation - jederzeit sicher verfügbaren und vorzugsweise überdeckten Stellplatz zu mieten. Diesem Wunsch wird die Volksbank, soweit es der eigene Bedarf zulässt, entsprechen. Damit wird vor allem für den Westen des Plangebiets die Versorgung mit ortsnahen Stellplätzen erheblich verbessert. Die entfallenen Plätze östlich der Grube werden in der Tiefgarage in erhöhter Zahl ersetzt.

Denkmalpflege

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

Das Bauvorhaben der Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold berührt das Bodendenkmal "Steinbruch Grube – Westteil" sowie die Bau- und Bodendenkmäler Kötterhagen 10 und Grube 6 sowie mittelbar auch das Bodendenkmal "Ehemaliges Gaukirchloster" infolge der geplanten Realisierung einer Tiefgarageneinfahrt auf dem Gelände der Liborius-Kirchengemeinde. Eine Realisierung insbesondere der Tiefgarage ist ohne weitgehende Beseitigung der denkmalgeschützten Substanz nicht möglich. In einem solchen Falle ist das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Denkmals gegen die Zumutbarkeit für den Eigentümer sowie andere öffentliche Interessen abzuwägen. Diese Abwägung erfolgt nicht im Rahmen der Bauleitplanung durch die Stadt Paderborn, sondern durch die zuständigen Denkmalbehörden. Diese sind von Beginn der hochbaulichen Vorplanung an wiederholt beteiligt worden. Nach dem Ergebnis dieser Abstimmungen sind die Gewölbekeller des früheren Gebäudes Grube 6 zu erhalten und durch Einbindung in die Baumaßnahme dauerhaft zu sichern. Die Denkmäler Kötterhagen 10 und "Steinbruch Grube – Westteil" können beseitigt werden. Allerdings ist die Entlassung des Kötterhagen 10 aus dem Denkmalschutz an die Voraussetzung gebunden, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse dafür besteht. Dies sieht die Denkmalbehörde als gegeben an, wenn die Kammerspiele an diesem Standort errichtet werden. Sie wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrags der Löschung aus der Denkmalliste zustimmen. Umgekehrt bedeutet dies, dass das Bau- und Bodendenkmal Kötterhagen 10 erhalten werden muss, falls die Kammerspiele aus irgend einem Grund nicht gebaut werden und stattdessen eine Nutzung von geringem öffentlichen Interesse geplant wird. Konstitutiver Bestandteil des Baudenkmals Kötterhagen 10 ist ein Renaissanceportal, welches ursprünglich aus einem untergegangenen historischen Gebäude am Kamp ausgebaut und in der rückwärtigen Gebäudefront des gleichen Gebäudekomplexes im Kötterhagen

wieder eingebaut wurde. Dieses Portal soll erhalten und in die Südfassade der Kammerspiele integriert werden.

Voraussetzung für die Beseitigung des Bodendenkmals "Steinbruch Grube – Westteil" ist eine vorausgegangene wissenschaftliche Untersuchung und Bestandsdokumentation. Dazu wurden in den Jahren 2005 und 2006 umfangreiche Grabungen durchgeführt, die neben der Freilegung des Steinbruchs zahlreiche Funde aus der späteren Besiedelung des Areals erbrachten. So sind im Bereich des nördlichen Kötterhagen Spuren spätmittelalterlicher und neuzeitlicher Bebauung, u. a. ein Werkstein-Portal ca. 3 m unter dem heutigen Laufhorizont freigelegt worden. Als Dokument des wiederbesiedelten Steinbruchs soll dieses Portal und weitere umgebende Bauspuren durch Sichtfenster in der Straßenoberfläche und in den Kellergeschossen des Neubaus der Volksbank für die Öffentlichkeit erlebbar präsentiert werden.

Aus Sicht der Denkmalpflege hoch problematisch ist der Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt an der Krummen Grube. Bei ersten Sondierungen wurden etwa in der Mittelachse der derzeitigen Verkehrsfläche Mauerreste gefunden. Diese gehören zur Südmauer des ehemaligen Gaukirchklusters, das im 2. Weltkrieg weitgehend zerstört und danach bis auf einen geringen Rest (Grube 1) abgerissen wurde. Unter der Klostermauer liegt die Immunitätsmauer des alten Dombezirks. Beide Bodendenkmäler sind von so hoher Bedeutung, dass nach Auffassung der Denkmalbehörde die Errichtung der Kammerspiele und die Freihaltung der Fußgängerzone Grube für sich allein genommen keine ausreichende Begründung für ihre Beseitigung bilden. Anders stellt sich die Situation dar, wenn es gelingt, die vorhandene Substanz weitgehend zu erhalten und gleichzeitig die prägnante städtebauliche Situation vor der Zerstörung des Klosters wieder herzustellen.

Die letzte Fassung des Gaukirchklusters wurde vom Hofarchitekten Franz Christoph Nagel Mitte des 18. Jahrhunderts errichtet. Es fasste als L-förmiger Baukörper die Grube auf der Ost- und die Krumme Grube auf der Nordseite. Zur Grube hin wurden die Eckbereiche durch vorspringende Gebäudeteile, sogenannte Eckkrisalite, betont, von denen der nördliche an Grube 1 noch erhalten ist. Der dazwischen liegende Vorbereich war als "Ehrenhof" mit symmetrischer Eingangs- und Treppenanlage an den Seiten und einer Einfassung durch eiserne Ziergitter angelegt. Die Gesamtanlage besaß wegen ihrer typologischen Besonderheit und des Ranges ihres Architekten einen hohen kulturhistorischen Wert; darüber hinaus hatte sie für Paderborn große stadtgeschichtliche und mit ihrer spannungsvollen Raumfolge nicht zuletzt auch erhebliche städtebauliche Bedeutung.

Die Liborius-Kirchengemeinde plant bereits seit längerer Zeit den Bau eines Gemeindezentrums auf ihrem Grundstück. Der bisher vorliegende Entwurf nimmt die Flucht der früheren Fassade an der Grube auf, allerdings ohne Eckkrisalit; auf den Südflügel wurde mangels Raumbedarf verzichtet. In enger Abstimmung zwischen Denkmalpflege, Stadtverwaltung, Liborius-Gemeinde und Volksbank ist es gelungen, eine situationsgerechte Lösung zu entwickeln. Die Reste von Südmauer und Nordmauer des Klosterflügels an der Krummen Grube werden so weit wie möglich erhalten, die Rampe wird dazwischen angeordnet. Im Bereich Grube müssen Immunitätsmauer und Südmauer durch die Zufahrt durchbrochen werden, um südlich von Grube 4 das Grundstück der Volksbank zu erreichen, allerdings sind hier bereits bei der Verlegung von Versorgungsleitungen Abbrüche erfolgt. Der Neubau der Liborius-Kirchengemeinde wird mit gleicher Traufhöhe ausgeführt wie der erhaltene Teil des Klosters und erhält einen Eckkrisalit. Die Lücke zwischen Neu- und Altbau wird in Fassadenebene in geeigneter Form geschlossen, so dass ein erlebbares Ganzes entsteht. Der Ehrenhof wird mit einheitlichem Niveau und in seiner strukturbildenden Symmetrie wieder hergestellt. Der

Südflügel entlang der Krummen Grube enthält die Rampe der Tiefgarage, die an der östlichen Stirnseite angefahren wird. Auch an dieser Stelle ist zu betonen, dass eine Entlassung von Teilen der geschützten Bausubstanz aus dem Denkmalschutz nur dann erfolgen wird, wenn das hohe öffentliche Interesse an der Errichtung der Kammerspiele dies rechtfertigt. Die von der Stadt Paderborn aus funktionalen und verkehrlichen Gründen gewünschte Unterquerung der Grube ist nur unter dieser Voraussetzung realisierbar. Die Überarbeitung des Entwurfs für das Gemeindezentrum erfolgt in Abstimmung mit Denkmalpflege, Stadt und Volksbank; die Einzelheiten werden vertraglich geregelt. Da ohne die Unterquerung der Grube der Bebauungsplan nicht in der vorgesehenen Form umgesetzt werden kann, wird für den Fall, dass diese nicht realisiert wird, zwischen Stadt Paderborn und Volksbank eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" vereinbart.

Die denkmalpflegerischen Vorgaben haben Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Über Baulinien werden die Lage der Fassaden bzw. der Straßenraum definiert. Die historische Südmauer des Klosters hatte einen Abstand von ca. 6 m von der vorhandenen Bebauung an der Südseite der Krummen Grube. Aus Gründen des Brandschutzes wird die Baulinie mit einem Abstand von 8 m festgesetzt, so dass die Krumme Grube etwas breiter ist als vor dem Krieg. Der südliche Eckrisalit an der Grube muss gegenüber dem Vorbild verkürzt werden, um eine Straßenbreite von 8,5 m für die Durchfahrt der Feuerwehr zu erhalten.

An dieser Stelle ist nochmals darauf hinzuweisen, dass Kulturdenkmäler auch durch Maßnahmen in ihrer Umgebung nicht übermäßig beeinträchtigt werden dürfen. Vor diesem Hintergrund können über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus von der Denkmalbehörde Auflagen für die Gestaltung baulicher Anlagen im Umfeld von Denkmälern gemacht werden. Im Plangebiet betroffen sind der Markt, das Umfeld des historischen Rathauses und der Sichtbereich der Gaukirche.

Ver- und Entsorgung

Festsetzungen im Bebauungsplan zur Regelung der Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich. Die vorhandenen bzw. neu zu verlegenden Trassen sind durch ihre Lage innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen abgesichert. Soweit eine Unterbauung der Verkehrsfläche zulässig ist, sind die Leitungen in Abstimmung mit den zuständigen Trägern zu verlegen oder im Gebäude zu führen. Mit einer entsprechenden Gesamtplanung ist bereits begonnen worden. Die Kapazitäten der Netze sind für den nutzungsbedingt absehbaren Bedarf ausreichend. Einzelne Nachweise sind ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Gleiches gilt für die Verlegung oder Änderung von Leitungen, die im Zusammenhang mit privaten Bauvorhaben notwendig werden.

Von kleinen Teilflächen abgesehen sind sämtliche Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits versiegelt bzw. sind es bis zum Beginn der denkmalbezogenen Grabungen gewesen. Das Aufkommen an abzuleitendem Niederschlagswasser wird sich deshalb nicht wesentlich verändern. Eine Versickerung oder die Einleitung in ein Oberflächengewässer kommt lagebedingt nicht in Betracht. Das Entwässerungsnetz ist nach den vorliegenden Erfahrungswerten ausreichend leistungsfähig. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Einleitung von abgepumptem *Grundwasser* in das Entwässerungsnetz während der Bauphase nicht zum o. g. normalen Bedarf zählt. Hierfür sind eigenständige Genehmigungen erforderlich und die Aufnahmemöglichkeit des Netzes ist begrenzt.

Altlasten

Vorhandene Altlasten sind nicht bekannt. Für den Bereich der Hauptbaumaßnahme zwischen Kötterhagen und Grube sind sie im Ergebnis der umfangreichen Grabungen weitgehend auszuschließen. Gleiches gilt für Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg. Sollten im Verlauf von Bauarbeiten Bodenunregelmäßigkeiten oder Kampfmittelreste gefunden werden, sind umgehend die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

Immissionsschutz

Schallimmissionen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die immissionsbezogenen Auswirkungen der Planung auf die vorhandenen und zukünftigen Nutzungen zu untersuchen. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung konkrete Nutzungsabsichten sich im Laufe der Zeit verändern können, ist zunächst abstrakt auf den festgesetzten oder faktisch vorhandenen Gebietscharakter der betroffenen Bereiche abzustellen. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" sind durchweg Kerngebiete (MK) festgesetzt, angrenzend befinden sich in anderen Bebauungsplänen festgesetzte Kerngebiete sowie Mischgebiete, die hinsichtlich ihrer Struktur faktisch als Kerngebiete anzusehen sind (s. o. 7.1). In dieser hinsichtlich des immissionsbezogenen Schutzanspruchs relativ homogenen Situation ist zunächst davon auszugehen, dass aus der städtebaulichen Planung selbst keine Immissionskonflikte entstehen. Der Nachweis, dass eine konkrete Nutzung keine Beeinträchtigungen des Umfeldes verursacht, ist unter detaillierter Untersuchung der Emissionsquellen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Im vorliegenden Fall besteht allseits ein erhebliches Interesse, die Umsetzbarkeit des Vorhabens Volksbank/Kammerspiele bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu prüfen. Dazu wurde ein schalltechnisches Gutachten¹¹⁾ angefertigt, zu dessen Vorbereitung zahlreiche Belastungsvarianten berechnet wurden. Diese wurden als zusätzliche Grundlage der Abwägung zusammengestellt und ausgewertet¹²⁾.

Anzuwendende Regelwerke

Die Immissionen aus Verkehrslärm und nutzungs- bzw. "anlagenbedingtem" Lärm sind getrennt zu betrachten und nach unterschiedlichen technischen Regelwerken zu beurteilen.

Zum **anlagenbedingten Lärm** zählen die Emissionen gewerblicher Nutzungen (im Kerngebiet v. a. Anlieferung von Einzelhandel, Außengastronomie) und technischer Nebenanlagen (z. B. Lüfter, Klimaanlage). Sie sind einerseits in hohem Maße vom konkreten Einzelfall abhängig, andererseits sind sie durch technische und administrative Maßnahmen gut beherrschbar; ihre Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Zum Anlagenlärm zählen ferner die Emissionen der zum jeweiligen Objekt gehörenden Stellplätze und Zufahrten. Im vorliegenden Fall ist die Tiefgaragenzufahrt unter diesem Aspekt zu betrachten. Dabei ist die 6. allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) anzu-

¹¹⁾ Bonk – Maire – Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 258 "Kötterhagen" der Stadt Paderborn; Garbsen, 23.03.2007 sowie vorbereitende Einzelberechnungen

¹²⁾ Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt: Auswertung der schalltechnischen Berechnungen zum Bebauungsplan Nr. 258 "Kötterhagen"; Braunschweig 2006/2007

wenden. Nachdem die geräuschverursachenden Fahrzeuge die Zufahrt verlassen haben und sich auf öffentlichen Verkehrsflächen befinden, sind ihre Emissionen als allgemeiner/ anonymer "Verkehrslärm" einzustufen. Dies gilt nach Nr. 7.4 der TA Lärm allerdings nur dann, wenn eine Vermischung mit dem sonstigen Verkehr stattfindet. Nach den ermittelten Verkehrsmengen liegt jedoch der Anteil des tiefgaragenbezogenen Verkehrs in der Straße An der Burg so hoch, dass von einer Vermischung nicht auszugehen ist; diese findet erst auf der übergeordneten Kasseler Straße statt. Im Bereich An der Burg ist somit von anlagenbezogenem Verkehr auf öffentlichen Straßen auszugehen und insoweit auf die diesbezüglichen Regelungen der TA Lärm abzustellen.

Bei einer **Straßenbaumaßnahme**, die einen „erheblichen baulichen Eingriff“ darstellt, ist die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) anzuwenden. Die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgende Einrichtung des Zweibahnverkehrs ist eine *verkehrslenkende* Maßnahme. Die baulichen Änderungen des Straßenprofils dienen vor allem der Verbreiterung des Fußwegs und der Optimierung des Verkehrsablaufs. Insoweit ist im vorliegenden Fall ein *baulicher* Eingriff in die Straße An der Burg aus verkehrlichen Gründen nicht erforderlich. Somit führt die Straßenbaumaßnahme nicht in den Anwendungsbereich der vorgenannten Rechtsverordnung.

Die in der 16. BImSchV definierten Sanierungsgrenzwerte (72 dB(A) tags/ 62 dB(A) nachts für Kern- und Gewerbegebiete bzw. 70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts für andere Baugebiete) gelten nach stehender Rechtsprechung auch im Rahmen städtebaulicher Planung als absolute Schwelle der Zumutbarkeit.

Im Rahmen **städtebaulicher Planungen** ist DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) anzuwenden. Die darin enthaltenen Orientierungswerte lassen bei ihrer Einhaltung erwarten, dass ein Baugebiet entsprechend seinem üblichen Charakter ohne Beeinträchtigungen genutzt werden kann. Allerdings zeigt bereits der Begriff "Orientierungswert", dass über die reinen Immissionspegel hinaus auch andere Faktoren in die Untersuchung und planerische Abwägung einzubeziehen sind. Für den Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" ist auf Grund der festgesetzten bzw. durchweg vorhandenen Bebauung entlang der Straßenbegrenzungslinien eine schutzbedürftige Freiflächnennutzung in den immissionsbelasteten Bereichen auszuschließen. Im Gegensatz zum Freiflächenschutz sind die maßgebenden Innenpegel in Gebäuden durch technische Maßnahmen in jedem Falle einzuhalten.

Die Bemessung von **baulichem Schallschutz** erfolgt nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Diese ist unabhängig von der Bauleitplanung anzuwenden, d. h. bei einer vorliegenden Schallbelastung und einer daraus resultierenden Überschreitung der anzusetzenden Innenpegel (40 dB(A) tags, 30 dB(A) nachts) sind die Außenbauteile mit dem erforderlichen Schalldämmmaß auszuführen.

Tiefgaragenzufahrt

Die von der Tiefgaragenzufahrt ausgehenden Geräusche halten bei Tag den maßgeblichen Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) sicher ein. Problematisch ist dagegen die ungünstigste Nachtstunde zwischen 22.00 Uhr und 23.00 Uhr, in der nach Schluss der Theatervorstellung rechnerisch bis zu 125 Fahrzeuge die Tiefgarage verlassen. Die technischen Möglichkeiten zur Lärmreduzierung sind mit der vorgesehenen vollständigen Einhausung der Rampe bereits optimal ausgenutzt. Dennoch kann eine Überschreitung des Nacht-Richtwerts (45 dB(A)) an den Gebäuden Krumme Grube 3, 6, 8 und 8a nicht ausgeschlossen werden.

Die TA Lärm sieht unter Nr. 6.4 für Sonderfälle wie die hier vorliegende Theater-Nutzung ausdrücklich die Möglichkeit vor, die Nachtzeit von normalerweise 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr um eine Stunde nach hinten zu verschieben (23.00 Uhr bis 7.00 Uhr). In diesem Fall wird der Nachtwert sicher eingehalten. Über eine mögliche "Verschiebung der Nachtzeit" kann regelmäßig erst im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden, da alle Randbedingungen des konkreten Einzelfalls in eine solche Entscheidung einzustellen sind. Eine pauschale Regelung im Rahmen der Bauleitplanung ist daher nicht möglich, wird aber an dieser Stelle thematisiert, um ein umfassendes Verständnis der Immissionsproblematik und der damit verbundenen Auswirkungen zu ermöglichen. Infolge der Nachtzeit-Verschiebung sind nach TA Lärm zu bewertende Anlagen und Nutzungen im Planumfeld nicht genehmigungsfähig, sofern durch sie vor 7.00 Uhr der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) an den o. g. Gebäuden überschritten wird. Allerdings ändert die formale Einhaltung der Richtwerte nichts an der tatsächlichen Höhe der Immissionen. Die Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold hat sich deshalb als Betreiberin der geplanten Anlage mit den betroffenen Eigentümern auf den Abschluss von Verträgen geeinigt, die die Herstellung von baulichem Schallschutz auf Kosten der Bank regeln. Die auf S. 23 des schalltechnischen Gutachtens genannten Lösungsmöglichkeiten für einen regelkonformen Betrieb der Tiefgaragen-Zufahrt werden somit in Kombination genutzt.

Verkehrsflächen

Nach Verlassen der Einhausung ist der Tiefgaragenverkehr auf der Straße An der Burg als An- und Abfahrtverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen nach Nr. 7.4 TA Lärm zu beurteilen. Sofern die verursachte Pegeländerung mindestens 3 dB(A) beträgt und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (die auf anlagenbezogenen Lärm nicht anzuwenden ist, aber als Kriterium hilfsweise beigezogen wird) überschritten werden, sollen die Geräusche "durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden". Ist dies nicht möglich, sieht die TA Lärm keine weiteren Maßnahmen, insbesondere keine Ansprüche auf passiven Schallschutz vor.

Administrative Maßnahmen i. S. v. Nr. 7.4 TA Lärm sind insbesondere zeitliche Regelungen für den Anlagenbetrieb, Lärmschutzmaßnahmen an der Schallquelle (z. B. Lärmschutzwände) und alternative Verkehrsführungen. Die ersten beiden Möglichkeiten kommen für das Theater bzw. die Straße an der Burg nicht in Betracht, nachdem eine unterirdische Führung der Zufahrt bis zur Kasseler Straße aus technischen, wirtschaftlichen und funktionalen Gründen abzulehnen ist (s. o. 6.2.3). Um die theoretisch möglichen Erschließungsvarianten

- A Zufahrt über Kamp (östl. Abschnitt) / Krumme Grube, Abfahrt über Krumme Grube (westl. Abschnitt) / An der Burg ("Status quo" vor Einrichtung der Baustelle An der Burg)
- B Zu- und Abfahrt über An der Burg /Krumme Grube (westl. Abschnitt)
- C Zufahrt über An der Burg /Krumme Grube (westl. Abschnitt), Abfahrt über Krumme Grube / Kamp (östl. Abschnitt)

(s. o. 6.2.3) hinsichtlich ihrer immissionsbezogenen Auswirkungen beurteilen zu können, wurden umfangreiche schalltechnische Berechnungen durchgeführt¹³⁾, deren Ergebnisse im Folgenden zusammengefasst werden. Methodisch ist zunächst anzumerken, dass zu Beginn des Untersuchungsprozesses die mit den Vorhaben Volksbank/Kammerspiele und Bank für

¹³⁾ Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt: Auswertung der schalltechnischen Berechnungen zum Bebauungsplan Nr. 258 "Kötterhagen"; Braunschweig 2006/2007

Kirche und Caritas geplante Zahl der Tiefgaragenplätze und Fahrzeugbewegungen zwar bekannt war¹⁴⁾ (s. o. 6.2.2), die Zahl aus möglichen Tiefgaragen-Erweiterungen auf den Nachbargrundstücken jedoch nicht. Es wurden deshalb Immissionsberechnungen für das eigentliche Vorhaben sowie zusätzlich für eine abstrakte Erweiterung um 120 Stellplätze durchgeführt. Nach Konkretisierung der Planung wurden entsprechend angepasste Berechnungen nur für die in der engeren Wahl verbliebenen Erschließungsfälle A und B erstellt.

In der folgenden Betrachtung wird zunächst auf die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 eingegangen, um die städtebauliche wünschenswerte Störungsfreiheit zu prüfen (s. o.). Darüber hinaus wird auch die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV betrachtet, obwohl diese auf die städtebauliche Planung nicht unmittelbar anzuwenden ist; i. S. des Minimierungsgebots von Nr. 7.4 TA Lärm ist eine entsprechende Überprüfung jedoch erforderlich. Außerdem gibt die Verkehrslärmschutzverordnung unabhängig von ihrer rechtlichen Anwendbarkeit einen guten Anhalt dafür, ob passiver Schallschutz gem. DIN 4109 erforderlich ist.

In der Betrachtung und den zu Grunde liegenden Tabellen wird auf die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete abgestellt. Es wird bewusst darauf verzichtet, den überwiegend bereits vorhandenen Gebietscharakter eines Kerngebiets (s. o. 7.1) in Ansatz zu bringen. Die Orientierungswerte für Kerngebiete liegen um je 5 dB(A) über denen für Mischgebiete und je 1 dB(A) über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV.

Erschließungsfall 0 (Bestand vor Einrichtung der Baustelle An der Burg bzw. Prognose-Nullfall)

Tagsüber werden die Orientierungswerte für Mischgebiete entlang der Krummen Grube durchweg eingehalten. Eine Ausnahme bildet der Eckbereich zum Kamp (Kamp 43, Krumme Grube 13 u. 15). Ebenfalls eingehalten werden die Orientierungswerte im Westteil des Justizgebäudes und den Gebäuden An der Burg 4 (vollständig) und 6 (eingeschränkt). Pegel jenseits der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bestehen an der Kasseler Straße (Nr. 24 u. 25, Ostfassade An der Burg 10) und am Kamp. Für Kamp 45 und 47 liegt der Immissionspegel im Erdgeschoss am Sanierungsgrenzwert.

Nachts werden die Orientierungswerte entlang der Krummen Grube eingehalten, wiederum mit Ausnahme der Eckgebäude Nr. 15 und Kamp 43. Pegel oberhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen durchgehend vor entlang Kamp und Kasseler Straße, die Eckgebäude An der Burg sind auch zu dieser Straße hin entsprechend vorbelastet. An den Erdgeschossen von An der Burg 10 (zur Kasseler Straße), Kasseler Straße 24 sowie allen Geschossen von Kamp 45 und 47 werden die Sanierungsgrenzwerte erreicht bzw. überschritten.

Die Bebauung an der Krummen Grube ist mit Ausnahme der Einmündung zum Kamp als unvorbelastetes Mischgebiet im Sinne von DIN 18005 einzustufen. Das Mischgebiet An der Burg ist im Westteil vorbelastet, im Ostteil hoch vorbelastet. Die Bebauung an Kasseler Straße und Kamp ist hoch belastet mit der Tendenz zum städtebaulichen Missstand.

Aus der Analyse der Bestandssituation resultiert die grundsätzliche Entscheidung der Stadt Paderborn, unabhängig von der gewählten Verkehrsführung in jedem Fall die zulässige Geschwindigkeit auf der Kasseler Straße und dem östlichen Abschnitt des Kamp von 50 km/h

¹⁴⁾ Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt: Bebauungsplan Nr. 258 "Kötterhagen" - Ermittlung der Verkehrsbelastung von Straßen im Umfeld des Plangebiets; Braunschweig 2006/2007

auf 30 km/h zu reduzieren. Die sich daraus ergebenden positiven Effekte sind in den Berechnungen zu den anderen Erschließungsfällen enthalten.

Die maßgebenden Orientierungswerte wie auch die Immissionsgrenzwerte für das Krankenhaus St. Vincenz an der Kasseler Straße werden bereits im Bestand deutlich überschritten. Dies resultiert vor allem aus dem Busverkehr und hat in der Vergangenheit eine schalldämmte Ausführung der Gebäude auf Grundlage von DIN 4109 erforderlich gemacht. Durch den infolge des Bebauungsplans zu erwartenden zusätzlichen Verkehr werden die Immissionen rechnerisch erhöht. Wegen der gleichzeitig vorgenommenen Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit (s. o.) tritt jedoch insgesamt eine Verbesserung ein, allerdings nicht bis zur Einhaltung der Richtwerte. Die maßgebenden Innenraumpegel sind auch weiterhin nur bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten. Eine grundsätzliche Verbesserung der Situation ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht möglich, eine weitere Betrachtung des Bereichs ist nicht notwendig.

Erschließungsfall A (Einbahnverkehr)

Tagsüber werden die Orientierungswerte für Mischgebiete im südlichsten Teil der Krummen Grube in Folge einer Pegelerhöhung von 1 – 2 dB(A) verstärkt überschritten (Nr. 11, 13, 14, 15), ebenso an den Erdgeschossen von Krumme Grube 8 und 8a. An der Burg werden die Orientierungswerte nur im 2. Obergeschoss von Nr. 4 eingehalten, die Pegelerhöhung liegt zwischen 1,5 und 2 dB(A). Für Kasseler Straße und Kamp ergeben sich Verbesserungen um mehr als 2 dB(A), die Sanierungsgrenzwerte werden deutlich unterschritten.

Nachts gibt es zusätzliche Überschreitungen der Orientierungswerte entlang der Krummen Grube an den Gebäuden Nr. 8a und 11, am Eckgebäude Krumme Grube 15 wird im EG der Immissionsgrenzwert neu überschritten. An der Burg werden bei Pegelerhöhungen zwischen 0 dB(A) (Nr. 10) und 3 dB(A) (Nr. 4) die Immissionsgrenzwerte mit Ausnahme weniger Obergeschosse überschritten. Die Verbesserungen an Kasseler Straße und Kamp reichen i. d. R. nicht aus, um die Immissionsgrenzwerte zu unterschreiten, die Sanierungsgrenzwerte werden jedoch mit einer Ausnahme sicher eingehalten.

Die Bebauung an der Krummen Grube tendiert insgesamt zum leicht bis mittel belasteten Mischgebiet. Das Mischgebiet An der Burg ist bei Tag als durchweg belastet, bei Nacht als hoch belastet einzustufen. Die Bebauung an Kasseler Straße und Kamp ist nach wie vor hoch belastet, allerdings bei deutlich verbesserten Werten.

Erschließungsfall B (Zweibahnverkehr)

Tagsüber ergeben sich für die Krumme Grube mit Ausnahme von Nr. 8 und 8a – diese sind lagebedingt in allen Erschließungsfällen gleich belastet – und der Nordfassade von Nr. 7 durchgehend Pegelreduzierungen bis zu 5 dB(A). Die Orientierungswerte werden mit Ausnahme von Nr. 8 und Nr. 8a durchweg eingehalten. An der Burg werden die Immissionsgrenzwerte mit Ausnahme der 2. Obergeschosse von Nr. 4 und 6 überschritten, die Orientierungswerte werden damit bis zu 6 dB(A) überschritten. Die Situation an der Kasseler Straße entspricht im Prinzip dem Erschließungsfall A, die Werte am Kamp sind nochmals leicht verbessert.

Nachts entspricht Erschließungsfall B mit nur geringen Abweichungen zugunsten von Krummer Grube und Kamp dem Erschließungsfall A. Die Sanierungsgrenzwerte werden am Kamp an allen Stellen sicher eingehalten.

Die Bebauung an der Krummen Grube ist als unbelastetes Mischgebiet einzustufen. Das Mischgebiet An der Burg ist bei Tag und Nacht belastet bis hoch belastet. Die Bebauung an Kasseler Straße und Kamp ist nach wie vor hoch belastet, die Gefahr eines städtebaulichen Missstands ist aber an keiner Stelle mehr gegeben.

Erschließungsfall C (Einbahnverkehr gedreht)

Tagsüber sind die Unterschiede zum Erschließungsfall A zu vernachlässigen.

Nachts werden entlang der Krummen Grube die Orientierungswerte an zahlreichen Stellen überschritten, im Eckbereich zum Kamp auch die Immissionsgrenzwerte. An der Burg ergeben sich leichte Verbesserungen gegenüber dem Ist-Zustand, aber an keiner Stelle eine Unterschreitung der Orientierungswerte. Kasseler Straße und Kamp bleiben mit leichten Verbesserungen gegenüber dem Prognose-Nullfall über den Immissionsgrenzwerten, die Erdgeschosse am Kamp im Bereich der Sanierungsgrenzwerte.

Die Bebauung an der Krummen Grube ist als belastetes, im Eckbereich zum Kamp als hoch belastetes Mischgebiet einzustufen. Das Mischgebiet An der Burg ist belastet, im Eckbereich

zur Kasseler Straße hoch belastet. Die Bebauung an Kasseler Straße und Kamp ist nach wie vor hoch belastet mit verbliebener Tendenz zum städtebaulichen Missstand am Kamp.

Bewertung der Ergebnisse

Erschließungsfall C ist von vorne herein als untauglich von der weiteren Betrachtung auszuscheiden. Den Beeinträchtigungen des bisher weitgehend ungestörten Bereichs an der Krummen Grube stehen keine nennenswerten Vorteile an anderer Stelle gegenüber.

Damit ergibt sich zwangsläufig sowohl im Erschließungsfall A als auch im Erschließungsfall B eine über das bisher bereits gegebene Maß hinausgehende Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 in der Nachtzeit für den Bereich An der Burg. Allerdings bedeutet dies wegen der bereits bestehenden Vorbelastung lediglich, dass auch künftig nachts die Fenster nicht geöffnet werden können (Pegel > 45 dB(A)) und der passive Schallschutz der gestiegenen Belastung entsprechen muss.

Vor diesem Hintergrund sind die Unterschiede zwischen den Erschließungsfällen A und B zu bewerten.

Im Erschließungsfall A werden in Folge gleichmäßiger Verteilung der Belastung sowohl An der Burg als auch an der Krummen Grube Pegelanstiege bis 1,7 dB(A) erreicht. Dies führt An der Burg zur einer durchgängigen Überschreitung der Orientierungswerte; dauerhaftes Öffnen der Fenster ist auch bei Tag nicht möglich, allerdings war dies auch vorher nur z. T. gegeben. An der Krummen Grube wird das bisher weitgehend störungsfreie Mischgebiet vor allem tags z. T. über die Orientierungswerte belastet.

Im Erschließungsfall B erhöhen sich die Pegel An der Burg tags bis zu 5 dB(A). Die Fenster müssen wie im Fall A geschlossen bleiben, das erforderliche Schalldämmmaß liegt allerdings immissionsbedingt höher. An der Krummen Grube ist in Folge der Pegelminderung bis zu 1,7 dB(A) von einem zumindest am Tag völlig ungestörten Mischgebiet auszugehen. Am Kamp werden nur bei dieser Variante die Sanierungsgrenzwerte überall signifikant unterschritten.

Insgesamt ist der Erschließungsfall B günstiger zu beurteilen, weil die erhöhte Tag-Belastung der bereits vorbelasteten Bebauung An der Burg unter Berücksichtigung des nachts ohnehin notwendigen Schallschutzes zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Nutzung führt. Alle anderen Bereiche erfahren dagegen eine Entlastung. Das Mischgebiet an der Krummen Grube wird gestärkt und der städtebauliche Missstand am Kamp nachhaltig beseitigt. Dem gegenüber bringt Erschließungsfall A trotz geringerer Immissionspegel keinen signifikanten Nutzungsvorteil für die Bebauung an der Burg.

Die obige Betrachtung des planungsrechtlichen Gebietscharakters wird bestätigt durch die Einordnung der ermittelten Tatbestände nach ihrer Abwägungsrelevanz¹³⁾. Bei Pegelunterschieden unter 1 dB(A) zwischen den Erschließungsfällen ist von einer geringen Relevanz auszugehen ("nicht messbar", s. S. 18 des schalltechnischen Gutachtens), unter 3 dB(A) von einer mittleren ("nicht wesentlich", s. S. 18 des schalltechnischen Gutachtens) und über 3 dB(A) ("wesentlich") von einer hohen Einzelrelevanz. Überschreitungen des 45 dB(A)-Kriteriums (Schlafen bei offenem Fenster) besitzen eine geringe Einzelrelevanz, Überschreitungen der Schwellenwerte nach DIN 18005 und TA Lärm eine hohe Einzelrelevanz. In der Kombination liegt eine hohe Gesamtrelevanz vor, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 bei hoher Pegelrelevanz überschritten werden bzw. Zielwerte der TA Lärm bei mittlerer oder hoher Pegelrelevanz. Eine mittlere Gesamtrelevanz besteht bei Überschreitung der Orientierungswerte in Kombination mit mittlerer Pegelrelevanz, der Überschreitung

der Zielwerte der TA Lärm bei geringer Pegelrelevanz oder bei hoher Pegelrelevanz an sich. Eine geringe Gesamtrelevanz ist festzustellen bei Überschreitung der Orientierungswerte in Verbindung mit geringer Pegelrelevanz oder mittlerer Pegelrelevanz an sich. Bei tabellarischer Zusammenstellung der Fälle zeigt sich die Zahl hoher Relevanz für die Erschließungsfälle A und B relativ ausgewogen (12 : 15), bei zusätzlicher Berücksichtigung mittlerer Gesamtrelevanz werden die Vorteile von Erschließungsfall B deutlich.

Zusammenfassende Abwägung

Die Entscheidung für die Erschließungsvariante B (Zweibahnverkehr An der Burg) erfolgt neben der Berücksichtigung der o. g. immissionsbezogenen Bewertung vor allem aus städtebaulichen und verkehrsplanerischen Gründen (s. o. 6.2.4). Sie ist vor dem Hintergrund der anzuwendenden Regelwerke auf ihre Zulässigkeit zu überprüfen. Die Betrachtung beschränkt sich auf die Bebauung entlang der Straße an der Burg, da in allen anderen Fällen eine Verringerung der bisherigen Schallimmissionen eintritt bzw. abwägungsrelevante Überschreitungen der Orientierungswerte nicht vorliegen.

Die in der städtebaulichen Planung als Immissionsobergrenze anzustrebenden Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden für die Gebäude An der Burg 4, 6, 8 und 10 bei Tag um bis zu 6 dB(A), in der Nacht um bis zu 6,6 dB(A) überschritten. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und verkehrsplanerischen Belange und der Immissionsreduzierungen in anderen stark belasteten bzw. empfindlichen Bereichen sieht die Stadt Paderborn diese Überschreitungen als zumutbar an. Dabei ist vor allem zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine Neuplanung handelt, sondern um die Regelung in einer gewachsenen Situation im kernstädtischen Umfeld. Die bestehende Vorbelastung liegt zwar deutlich unter der ursprünglich vorhandenen vor der Umgestaltung von Kasseler Straße und Kamp – diese Veränderungen waren wesentlicher Anlass für die geplante Verkehrsmaßnahme –, überschreitet aber zumindest nachts an allen Gebäuden die Orientierungswerte. Insgesamt ist die entstehende Situation jedoch als standorttypisch einzuordnen und nicht als radikale Veränderung eines bisher ungestörten Gebietscharakters zu werten. Hinzu kommt, dass schutzwürdige Freibereiche nicht beeinträchtigt werden und die maßgeblichen Innenpegel durch passiven Schallschutz gewährleistet werden können.

Die für den anlagenbedingten An- und Abfahrtverkehr der Tiefgarage anzuwendende TA Lärm stellt für diesen Verkehr im Bereich öffentlicher Straßen auf Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ab. Diesbezüglich kommt es an allen Gebäuden entlang der Straße An der Burg zu Überschreitungen. Organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung dieser Überschreitungen i. S. v. Nr. 7.4 TA Lärm stehen – insbesondere für die ungünstigste Nachtstunde – nicht zur Verfügung. Auch bei Vernachlässigung städtebaulicher und verkehrsplanerischer Belange kann keine Erschließungsvariante ohne Verletzung der Kriterien der 16. BImSchV gefunden werden. Die nach der TA Lärm zu beurteilenden Belastungen im Bereich An der Burg sind deshalb als unvermeidbar hinzunehmen.

Passiver Schallschutz

Auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Ortsüblichkeit der Situation erkennt die Stadt Paderborn nicht, dass von den Eigentümern und Bewohnern der Häuser An der Burg die Kombination von verkehrslenkender Maßnahme mit den Zusatzverkehren aus dem Bauvorhaben Volksbank/Kammerspiele in ihren Auswirkungen als Beeinträchtigung empfunden wird. Zwischen der Stadt als Verkehrsbehörde und Trägerin der Planung und der Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold als Betreiberin der geplanten Tiefgarage besteht Einigkeit, dass für die betroffenen Gebäude beidseits der Straße An der Burg unabhängig von ggf.

bestehenden Duldungspflichten passiver Schallschutz gemäß Einzelgutachten (s. u.) kostenfrei angeboten wird.

Im Bebauungsplan wird passiver Schallschutz für das Mischgebiet auf der Grundlage von DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt (vgl. schalltechnisches Gutachten S 21). Für die Bemessung des Schalldämmmaßes von Einzelbauteilen ist neben den konkreten räumlichen und konstruktiven Verhältnissen der ermittelte Lärmpegelbereich V maßgebend. Ein Einzelnachweis, der z. B. geschossweise unterschiedliche Immissionen oder Abschattungen durch Bauteile berücksichtigt und damit zu geringeren Anforderungen führen kann, wird ausdrücklich zugelassen.

Für die Gebäude, deren Eigentümer dem zugestimmt haben, wurde die Berechnung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen durch den Schallgutachter bereits durchgeführt. Die Ergebnisse berühren ausschließlich private Belange und gehören nicht zum allgemein zugänglichen Material i. S. d. Umweltinformationsrichtlinie.

Zu den nach DIN 4109 erforderlichen Maßnahmen zählt die Einrichtung einer schallgedämmten Belüftung von Wohn- und Schlafräumen, sofern die Außenpegel nachts 45 dB(A) übersteigen bzw. die maßgebenden Tagwerte überschritten sind. Im vorliegenden Fall wären die nunmehr festgesetzten Anlagen bereits wegen der bestehenden Belastung erforderlich.

Die Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold ist bemüht, mit den betroffenen Eigentümern Vereinbarungen über die Herstellung des erforderlichen passiven Schallschutzes abzuschließen. Die zu vereinbarenden Maßnahmen richten sich nach den jeweiligen Einzelgutachten und sind geeignet, die maßgebenden Innenpegel bei der errechneten äußeren Schalleinwirkung einzuhalten. Es ist nach dem Sinn der Vereinbarungen unerheblich, ob ein "Anspruch auf Lärmschutz dem Grunde nach" besteht (vgl. schalltechnisches Gutachten S 21); die Volksbank ist zur Übernahme aller Lärmschutzmaßnahmen bereit, für die eine *technische* Notwendigkeit gegeben ist. Sofern eine Einigung mit den Eigentümern nicht zu Stande kommt, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans maßgebend und die einschlägigen Regelwerke anzuwenden. DIN 18005 und TA Lärm sehen eine Kostenübernahme für Lärmschutzmaßnahmen nicht vor.

Eine Beeinträchtigung vorhandener Nutzungen durch im Zuge der Baumaßnahmen von Volksbank und Bank für Kirche und Caritas errichtete technische Nebenanlagen (z. B. Lüfter, Klimaanlage, Maschinenräume) ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht anzunehmen. Gemäß TA Lärm wären diese Anlagen anderenfalls im Bauantragsverfahren nicht genehmigungsfähig. Ungeachtet dessen hat sich die Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold vertraglich verpflichtet, die Kosten für ggf. erforderlichen passiven Schallschutz zu übernehmen.

Luftschadstoffe

Die Begrenzung von Luftschadstoffen ist durch Europa-Recht, insbesondere durch die Luftqualitäts-Rahmenrichtlinie ¹⁵⁾ und die zugehörigen Tochterrichtlinien vorgegeben. Die Grenzwerte für einzelne Stoffe sind in nationales Recht umgesetzt worden bzw. gelten z. T. unmittelbar.

Neben den gewerblichen Emissionen werden Verunreinigungen der Luft vor allem durch Verkehr und Hausbrand verursacht. Aktuelle Messungen einer Verkehrsmessstation aus

¹⁵⁾ Europäische Union: Richtlinie 96/62/EG des Rates über die Beurteilung und die Kontrolle der Luftqualität vom 27. September 1996

dem Jahr 2006 in der Stadt Paderborn für die Parameter Feinstaub und Stickstoffdioxid zeigen eine vergleichsweise gute Luftqualität. Dies resultiert neben der günstigen Lage zu überörtlichen Emittenten u. a. aus der infolge guter Autobahnanbindung geringen Quote des Durchgangsverkehrs und bereits vollzogenen Reinhaltemaßnahmen (z. B. schadstoffarme Busse). Jedoch ist es aufgrund der festgestellten, grenzwertigen Stickstoffdioxidwerte notwendig, gemeinsam mit der Bezirksregierung Detmold einen Luftreinhalteplan für den Bereich Friedrichstrasse / Bahnhofstrasse aufzustellen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" sind zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen nur durch den Straßenverkehr zu erwarten. In der Straße An der Burg findet eine deutliche Erhöhung der Fahrzeugbewegungen statt. Allerdings bewegt sich die Belastung im Rahmen zahlreicher vergleichbarer Straßen im Stadtgebiet. Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsmengen ist ein weitergehender Untersuchungsbedarf nicht erkennbar.

Flächenbilanzierung

Der Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" umfasst eine Fläche von 2,28 ha. Davon werden 1,76 ha als Kerngebiet (MK), 0,08 ha als Mischgebiet (MI), 0,12 ha als Straßenverkehrsfläche und 0,32 ha als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 17.910 m².

Kosten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die erforderlichen Erschließungsanlagen bereits vorhanden. Soweit durch die vorliegende Planung die Neuanlage oder Veränderungen von Verkehrsflächen oder kommunalen Leitungsnetzen notwendig werden, werden die Kosten auf Grundlage vertraglicher Regelungen von der Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold unter Beteiligung der Bank für Kirche und Caritas übernommen. Die Flächen für neu zu errichtende Verkehrsflächen werden von der Stadt im Grundstückstausch erworben. Damit entstehen für die Stadt Paderborn aus der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" unmittelbar keine Kosten.

Die Umgestaltung der Straße An der Burg erfolgt unabhängig vom Bebauungsplan in Umsetzung der seit längerem vorliegenden Ausbauplanung durch die Stadt als Straßenbaulastträger.

Die in einigen Bereichen verschleißbedingt notwendige Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen und insbesondere die seit einiger Zeit vorgesehene Änderung der Fließrichtung im Entwässerungsnetz sind ebenfalls nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan verursacht. Sie werden im Rahmen der bestehenden Zuständigkeit vorgenommen und werden im Bereich der Straße An der Burg bereits durchgeführt.

Zwischen der bereits umgestalteten Fußgängerzone Kamp/Rathausplatz und den im Zuge der Planrealisierung durch den Vorhabenträger neu hergerichteten Verkehrsflächen verbleiben unveränderte Straßenabschnitte. Dies betrifft insbesondere den Westteil des Kötterhagen. Hier ist unter gestalterischen Aspekten eine Erneuerung und Angleichung wünschenswert. Die entstehenden Kosten sind jedoch ebenso wie in den vorgenannten Fällen nicht dem Bebauungsplan zuzuordnen und werden deshalb an dieser Stelle nicht beziffert.

Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen

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

Auf dem Grundstück der Liborius-Kirchengemeinde befindet sich eine Platane von erheblicher Größe. An ihrer Erhaltung besteht ein naturschutzfachliches und stadtgestalterisches Interesse. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Umweltbelange

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

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

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

Bestandsbewertung und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgebiete und schutzwürdige Biotope

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

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut wird im Wesentlichen berührt durch in den Planbereich einwirkende Immissionen bzw. durch die Planung verursachte Emissionen. Auf die ausführliche Behandlung der Problematik unter 7.9 wird verwiesen. Infolge der konkret vorgesehenen Verdichtung der Nutzung erfolgt eine Erhöhung der Ziel- und Quellverkehre des Planbereichs mit entsprechenden Auswirkungen auf die Immissionssituation. Insgesamt bewegen sich die immissionsbedingten Belastungen des Schutzgutes im kernstadtypischen Rahmen der angrenzenden Bereiche.

Das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse ist unter 7.4 thematisiert worden. Da zur Erhaltung des historisch gewachsenen Stadtgrundrisses und seiner baulichen Eigenart von den allgemeinen Abstandsregeln der Landesbauordnung z. T. abgewichen werden muss, wird für die am stärksten verschatteten Erdgeschosse das Wohnen durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Auf Grundlage der abstandsbezogenen Abwägung der Stadt Paderborn können gesunde Wohnbedingungen als gesichert gelten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet weist nur auf dem Grundstück der Liborius-Kirchengemeinde Bewuchs auf. Die vorhandene große Platane wird erhalten, ein Ahorn muss wegen der Tiefgaragenzufahrt gefällt werden.

Als Tiere sind ausschließlich Arten des engeren Siedlungsbereichs zu erwarten, v. a. Gebäude bewohnende Vögel und Fledermäuse. Eine erhöhte Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat hat der Planbereich strukturbedingt nicht.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Der Boden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" ist vollständig anthropogen überformt. Die Ergebnisse der denkmalbezogenen Grabungen zeigen vor allem für das Grundstück der Volksbank Eingriffstiefen bis zu 8 m. Das Plangebiet hat unter Vernachlässigung der grabungsbedingten Beseitigung des Volksbank-Parkplatzes einen Versiegelungsanteil von mehr als 90 %.

Auswirkungen auf das Schutzgut werden nicht eintreten.

Schutzgut Wasser

Eine relevante Verminderung der örtlichen Grundwasserneubildung oder der Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen der schon vorhandenen nahezu vollständigen Versiegelung nicht zu erwarten.

Zur Überprüfung der Grundwassersituation und des Untergrundes sind im Bereich der geplanten Tiefgarage mehrere Bohrungen niedergebracht worden. Ihr Ergebnis sowie weitere bekannte Daten wurden in einem hydrogeologischen Gutachten ¹⁶⁾ verarbeitet.

Der Grundwasser-Flurabstand auf dem Baugrundstück liegt abhängig von saisonalen Schwankungen zwischen 10 m und 15 m. Die ursprünglich geplante Gründungsohle des 5. Untergeschosses lag mit 104,50 m ü. NN im Grundwasserbereich und auch unterhalb des Niveaus der tiefsten Paderquelle. Der karstige Untergrund ist von zahlreichen Klüften durchsetzt und vor allem in diesen Bereichen sehr wasserdurchlässig. Bei einer Grundwasserabsenkung in der Baugrube wäre nicht auszuschließen, dass sich die Grundwasserfließrichtung ändert und die Paderquellen gewissermaßen an den Kötterhagen verlagert würden. In Abstimmung mit dem Gutachter wurde die Gründungsebene optimiert und auf 111,1 m ü. NN festgelegt. Auf das 5. UG wird verzichtet und die Höhe der anderen Tiefgeschosse auf das notwendige Mindestmaß reduziert. Das Grundwasser überschreitet die Gründungsebene maximal über einen Zeitraum von drei Monaten. Die Tiefgarage erhält eine wasserdichte "weiße Wanne"; eine Wasserhaltung im Betriebszustand ist nicht erforderlich. Während der Bauzeit muss nur bei Höchstwasserstand eine Grundwasserabsenkung geringen Ausmaßes vorgenommen werden; mindestens drei Viertel des Jahres ist die Baugrube ohne wasserhaltende Maßnahmen trocken. Der Spiegel der ggf. notwendigen Absenkung

¹⁶⁾ Schmidt und Partner: Bauvorhaben Kötterhagen in Paderborn – Hydrogeologisches Gutachten zur Bewertung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Grundwasserströmungsverhältnisse; Bielefeld 04/2006

liegt über dem Niveau der höchsten Paderquelle, eine Beeinträchtigung kann deshalb ausgeschlossen werden. Die Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold wird sich mit ihrem Bauantrag an die Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens halten und dies im städtebaulichen Vertrag zusichern. Eine Festsetzung der Gründungstiefe im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.

Wegen der geringen und zeitlich beschränkten Überschneidung zwischen Baukörper und Grundwasserbereich sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Durchlässigkeit der grundwasserführenden Schichten Veränderungen der Grundwasserfließrichtung und des Grundwasserhaushalts insgesamt auszuschließen. Durch das Bauvorhaben werden insbesondere keine zur Pader gerichteten unterirdischen Hauptströme im Karst berührt. Beeinflussungen der umgebenden Bebauung durch Veränderungen des Grundwasserstandes und der Tragfähigkeit des Baugrundes sind ebenfalls auszuschließen.

Erhebliche dauerhafte Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen von Maßnahmen während der Bauphase hängen vom konkreten Umfang der Grundwasserentnahme ab und sind im Rahmen der notwendigen Genehmigungen gem. § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu prüfen, allerdings sind nach den vorliegenden Befunden auch hier keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Unabhängig von den wasserrechtlichen Belangen ist aus Kapazitätsgründen die Einleitung von Haltungswasser in die öffentlichen Leitungsnetze nur in sehr beschränktem Umfang möglich.

Schutzgut Klima/Luft

Kleinklimatisch wird das Plangebiet aufgrund der realen Nutzung und baulichen Struktur als Stadtklimatop eingestuft. Es ist gekennzeichnet durch eine erhebliche Dämpfung der Klimatelemente; starke Veränderung des Strahlungshaushaltes; geringe nächtliche Abkühlung; starke Veränderung des Windfeldes sowie höhere Belastungen der Luft mit Schadstoffen durch die Emittenten Hausbrand und Verkehr. Die lufthygienische Belastung steht in einem näheren Zusammenhang mit der Einstufung der Klimatope. Die verdichteten Innenstadtbereiche stellen Belastungsbereiche mit höheren Luftschadstoffimmissionen dar.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzt das Schutzgut insgesamt geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die zusätzliche Verkehrsbelastung und die Erhöhung der baulichen Dichte wirken sich nur im kernstadtüblichen Rahmen auf Lokalklima und Luftqualität aus.

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

Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Der Planbereich besitzt keinen Bezug zum Landschaftsraum. Die Beurteilung des Stadtbildes unterliegt in besonders hohem Maß dem subjektiven Empfinden. Die Stadt Paderborn ist bemüht, die historisch gewachsene Besonderheit des Stadtgrundrisses und der Baustruktur durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhalten und zu entwickeln bzw. im Bereich des Gaukirchklosters wieder herzustellen. Auf die entsprechenden Ausführungen unter 7.2.3, 7.3, 7.4 und 7.6 wird verwiesen. Das Bauvorhaben Volksbank/Kammerspiele ist geeignet, eine offensichtliche Wunde im Stadtbild von Paderborn zu schließen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 275 "Kötterhagen" und in seinem Umfeld befinden sich zahlreiche Kultur- und Bodendenkmäler. Sie sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Durch das Bauvorhaben Volksbank/Kammerspiele werden die denkmalgeschützten Objekte "Steinbruch Grube – Westteil", "ehemaliges Gaukirchklöster", Kötterhagen 10 und Grube 6 sowie die Südmauer der Domimmunität unmittelbar berührt. Sie müssen vollständig oder zumindest teilweise beseitigt werden. Der Verlust wird teilweise ausgeglichen durch Wiederherstellung der historischen städtebaulichen Situation im Bereich des Gaukirchklösters. Die Güterabwägung, die einer Entlassung aus dem Denkmalschutz zu Grunde liegt, ist von den zuständigen Fachbehörden im Grundsatz schon durchgeführt worden (s. o. 7.6). Der abschließende Verwaltungsakt kann jedoch erst nach Prüfung aller notwendigen Voraussetzungen erfolgen und ist unabhängig vom Bebauungsplan.

Es sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter zu erwarten, die nicht ausgeglichen werden können. Die Stadt Paderborn hält zugunsten ihrer städtebaulichen und Kulturpolitischen Ziele an ihrer Planung fest und stellt die Belange des Denkmalschutzes in ihrer *planungsrechtlichen* Abwägung zurück. Die *denkmalrechtliche* Abwägung und Entscheidung bleibt der zuständigen Denkmalbehörde vorbehalten.

Auswirkungen auf sonstige Sachgüter hängen von der Art möglicher Baumaßnahmen ab. Sie betreffen i. d. R. nur die beteiligten Eigentümer. Die Volksbank Paderborn-Höxter-Detmold hat in diesem Sinne bereits zahlreiche Gespräche mit Nachbarn geführt. Ein Beweissicherungsverfahren als Grundlage für die spätere Beurteilung möglicher Schäden durch die Baumaßnahme wurde bereits durchgeführt.

Wechselwirkung der Schutzgüter

Eine gegenseitige Steigerung der Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter ist nicht erkennbar, zumal sich die erheblichen Auswirkungen auf wenige Schutzgüter beschränken.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Verzicht auf die vorliegende Planung ist in absehbarer Zeit mit einer Bebauung des Volksbank-Grundstücks auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 der Stadt Paderborn zu rechnen. Die Baumasse wird festsetzungsbedingt geringer ausfallen, die Versiegelung aber ebenfalls 100 % betragen. Die Zufahrt zum Grundstück wird über die Grube hinweg erfolgen müssen unter Kreuzung der Fußgängerzone. Neben verkehrlichen und funktionalen Nachteilen sind damit auch zusätzliche Immissionsprobleme verbunden. Die Tiefgarage wird, sofern sie überhaupt genehmigungsfähig ist, weniger als 4 Tiefgeschosse umfassen. Insgesamt sind die umweltbezogenen Auswirkungen der Nullvariante nicht wesentlich geringer einzuschätzen als die der vorliegenden Planung. Eine Ausnahme bilden die Auswirkungen auf Kulturgüter; die vorhandenen Denkmäler werden zwar überbaut, in ihrer Substanz aber erhalten.

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

Mit der Beschränkung der Tiefgarage auf 4 Untergeschosse werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser und auf die Schallbelastung im Planbereich erheblich reduziert. Weitere Minimierungsmaßnahmen stellen die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt und die vorsorgliche Untersuchung und Sicherung von Bodendenkmälern dar. Die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf Kasseler Straße und Kamp erfolgt zwar nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan, trägt aber zur Minimierung der Immissionen bei.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es besteht ein enger Zusammenhang zwischen dem Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" und dem Bauvorhaben Volksbank/Kammerspiele. Dieses ist zwingend an das im Eigentum der Volksbank befindliche Grundstück zwischen Kötterhagen und Grube gebunden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen unter diesem Gesichtspunkt nicht.

Monitoring

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

Hinweise/Sonstiges

Der Bebauungsplan Nr. 275 "Kötterhagen" liegt im räumlichen Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung¹⁷⁾.

Bestandteile des Bebauungsplans

- Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen) mit Planzeichenerklärung
- Planzeichnung Denkmalrechtliche Regelungen
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Anlage 1 und 2 zur Begründung

Anlagen

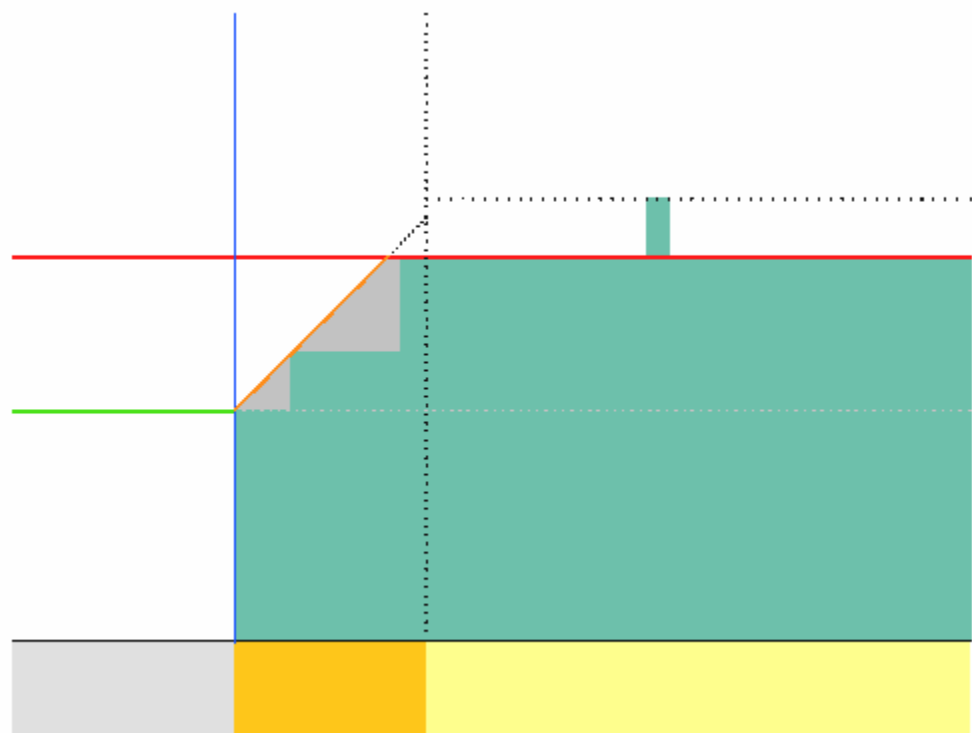
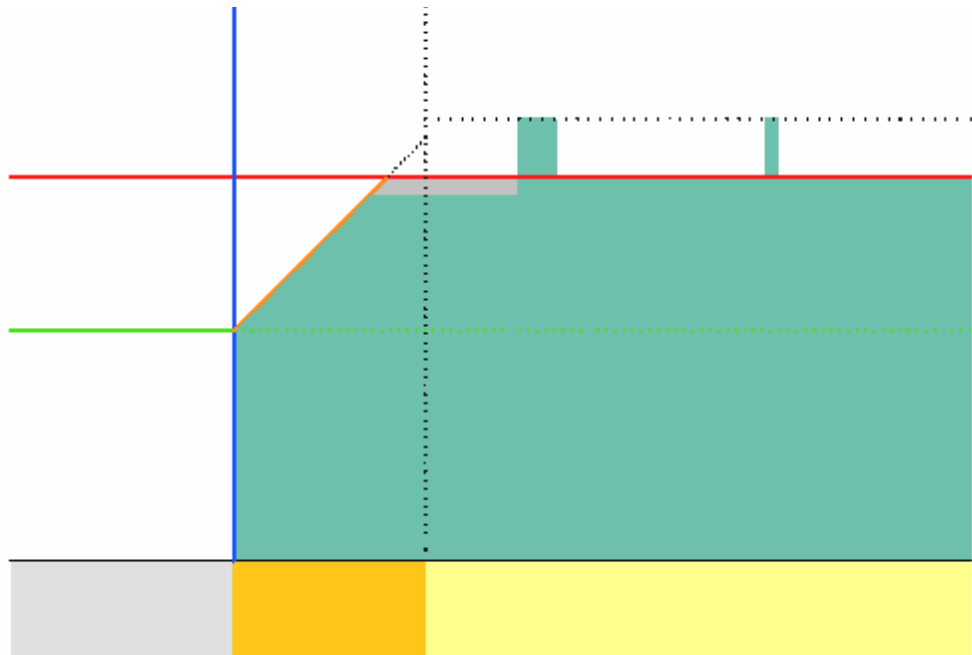
- Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt:
Bebauungsplan Nr. 258 "Kötterhagen" - Ermittlung der Verkehrsbelastung von Straßen im Umfeld des Plangebiets;
Braunschweig 2006/2007
- Bonk – Maire – Hoppmann:
Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 258 "Kötterhagen" der Stadt Pa-

¹⁷⁾ Stadt Paderborn: Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Werbeanlagen und Warenautomaten im Kernbereich der Stadt Paderborn;
14.05.1990

derborn;
Garbsen, 23.03.2007

- Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt:
Auswertung der schalltechnischen Berechnungen zum Bebauungsplan Nr. 258 "Kötterhagen"; Braunschweig 2006/2007
- Schmidt und Partner:
Bauvorhaben Kötterhagen in Paderborn – Hydrogeologisches Gutachten zur Bewertung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Grundwasserströmungsverhältnisse; Bielefeld 04/2006

Die Füllung der festgesetzten äußeren Umgrenzung ist sowohl mit Steildach als auch mit Staf-
felgeschossen möglich.



. Änderung des Bebauungsplanes Nr. „Kötterhagen“

Die textlichen Festsetzungen Ziff. 5 und 6 regeln Abweichungen von der Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO. Insbesondere für den Bereich oberhalb der Traufe und für geringfügig angeschnittene Staffelgeschosse kann hinter der Baulinie zurückgeblieben werden. Auf Dächer mit einer Neigung unter 45° ist die Baulinie unabhängig von der Höhenlage nicht anzuwenden.

