

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 322 „Alte Torgasse/Brückengasse“



Erstellt vom  
Stadtplanungsamt  
Paderborn im  
Dezember 2022

Verfahrensschritt:  
Offenlage

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **I. Begründung**

#### **1. Verfahrensstand**

#### **2. Planungsanlass / Planverfahren**

#### **3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**

#### **4. Übergeordnete Vorgaben**

##### 4.1 Regionalplan

##### 4.2 Flächennutzungsplan

#### **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

#### **6. Planung**

##### 6.1 Städtebauliche Konzeption

##### 6.2 Erschließung / ÖPNV-Anbindung

#### **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### 7.1 Art der baulichen Nutzung

###### 7.1.1 Umgang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

###### 7.1.2 Vergnügungsstätten

###### 7.1.3 Wohnen im Kerngebiet

##### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

##### 7.3 Bauweise / Baugrenzen / Baulinien

##### 7.4 Verkehrsflächen / sonstige verkehrliche Aspekte

##### 7.5 Ver- und Entsorgung

##### 7.6 Denkmale / Bodendenkmale / Altlasten

##### 7.7 Immissionsschutz

#### **8. Umweltbelange**

##### 8.1 Umweltprüfung

##### 8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

##### 8.3 Klima

##### 8.4 Hochwasserschutz

#### **9. Flächenbilanzierung**

#### **10. Hinweise / Sonstiges**

#### **11. Bestandteile des Bebauungsplanes**

#### **12. Gesamtabwägung**

### **II. Monitoring**

## **I. Begründung**

### **1. Verfahrensstand**

Um ein politisches Signal zur positiven Begleitung der Revitalisierung und allgemeinen Aufwertung des Gebäudes Königstraße 1 (ehemaliges Karstadt-Gebäude) zu geben, wurde am 05.07.2018 vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 322 „Alte Torgasse/Brückengasse“ gefasst. Mit der Modifizierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 322 „Alte Torgasse/Brückengasse“ am 17.12.2020 durch den Rat der Stadt Paderborn wurde auch die Möglichkeit eingeräumt, Bereiche auf der Nordseite der Brückengasse (Brückengasse 4 und Königstraße 9) planungsrechtlich neu zu regeln und eine zeitnahe Umsetzung der angedachten Planungen zu ermöglichen. Das politische Signal der modifizierten Planaufstellung ermöglicht der Verwaltung, auch hier ggf. Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes zu erlauben. Bereits im Jahre 2021 wurde mit dem Rückbau der fußläufigen Brückenverbindung über die Brückengasse, der allgemeinen Umgestaltung und Aufwertung der Brückengasse sowie mit der Umsetzung weiterer verbessernder Maßnahmen im Umfeld begonnen. In seiner Sitzung am 22.09.2022 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion dann für einen erneut modifizierten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 322 „Alte Torgasse/Brückengasse“ den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Planbereich wurde noch einmal nach Westen bis an die Westernmauer (Plangrenze Bebauungsplan Nr. 307 „ZOH Westernmauer“) und nach Norden erweitert, um angedachte Änderungen und notwendige Modifizierungen planungsrechtlich abzusichern und eine sinnvolle Abgrenzung des Plangebietes zu ermöglichen. Neben dem erneuten Aufstellungsbeschluss für einen modifizierten Geltungsbereich wurde am 22.09.2022 auch der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 322 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange beschlossen werden. Die vorgenannte Beteiligung fand in der Zeit vom 04.10.2022 bis 21.10.2022 statt. Am 14.12.2022 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und den Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlage beschlossen.

### **2. Planungsanlass / Planverfahren**

Für den Bereich der Königsplätze und deren Umfeld wird seit langem an einer Neuordnung sowie Umgestaltung und einer damit verbundenen qualitativen Aufwertung der Handlungslage gearbeitet. Dabei sollte mit dem Umbau des Quartiers eine nachhaltige Ertüchtigung und Verbesserung für Eigentümer\*innen, Betreiber\*innen und Nutzer\*innen gleichermaßen geschaffen werden. Teilweise wurde die Umsetzung der baulichen Maßnahmen zur Beseitigung der Defizite durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 „Königstraße/Marienstraße“ im Jahre 2015 planungsrechtlich abgesichert. Auf Basis des vorgenannten Bebauungsplanes wurden zwischenzeitlich eine Vielzahl von Maßnahmen wie z. B. der Neubau des zentralen Erschließungselementes (ZEE), der Neubau einer Treppenanlage, der Rückbau und die Neuverlegung von Brückenverbindungen sowie die Umgestaltung öffentlicher Bereiche umgesetzt.

Einen weiteren wesentlichen Bestandteil der umfassenden strukturellen Umgestaltung und Revitalisierung der westlichen Innenstadt von Paderborn stellt die Verlagerung der im Bereich der Verkehrsebene der Königsplätze befindlichen Zentralen Omnibus-Haltestelle (Zentralstation) dar. Der Rat fasste am 21.11.2017 den Beschluss, an der Westernmauer im Abschnitt Marienstraße bis Alte Torgasse eine neue Zentrale Omnibus-Haltestelle (ZOH) zu errichten. Die planungsrechtliche Grundlage wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307 „ZOH Westernmauer“ geschaffen. Der Ausbau der neuen Zentralen Omnibus-Haltestelle (ZOH) soll bis Ende 2022 realisiert sein.

Neben den vorgenannten Maßnahmen soll auch mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Innenstadt (ISEK) 2019 die Weiterentwicklung und Stärkung der Paderborner Innenstadt fortgesetzt werden. Im Zentrum dieser Entwicklung steht als Maßnahme die Revitalisierung im Bereich Königsquartier II. Damit verbunden sind wesentliche Teilprojekte zur gestalterischen Aufwertung der Handelslage und ihrer verkehrlichen Erschließungsstruktur wie die Verlegung der Hauptzu- und Ausfahrt der Tiefgarage an die Marienstraße, die Nachnutzung der Zentralstation mit einer Einzelhandelsnutzung und die Qualifizierung der Brückengasse, Alte Torgasse und Königstraße als fußgängerfreundliche Bereiche. Für den Bereich der ehemaligen Zentralstation sowie das direkte Umfeld wurde zwischenzeitlich der Bebauungsplan Nr. 326 „Königsplätze“ aufgestellt, der die Nachnutzung der ehemaligen Zentralstation als Handelslage regelt.

Die Königsplätze sind von Westen und insbesondere vom zukünftigen ZOH kommend ein erster prägender Auftakt, mit dem ein entscheidender Akzent für die Handelslage innerhalb des inneren Rings gesetzt werden kann. Der bereits fertiggestellte 1. Abschnitt östlich der Königstraße hat durch bauliche, funktionale und gestalterische Änderungen bereits eine Neuordnung und deutliche Aufwertung erfahren, die nunmehr im westlichen Bereich weitergeführt werden soll. Mit der Zentralen Omnibushaltestelle (ZOH) an der Westernmauer verändern sich z. T. auch Fußgängerfrequenzen zwischen der Westernmauer und der Innenstadt; ein einladendes ansprechendes Erscheinungsbild mit einer guten Orientierung im ZOH-Umfeld erfordern eine Vielzahl funktionaler, baulicher, gestalterischer und technischer Maßnahmen, um eine deutliche Verbesserung und Aufwertung dieses Bereiches herbeizuführen.

Zur Umsetzung der vorgenannten Aspekte wurden in der zurückliegenden Zeit viele Gespräche mit Anlieger\*innen und Grundstückseigentümer\*innen geführt. So fanden auch Gespräche mit dem Eigentümer der Grundstücke Brückengasse 4 sowie Königstraße 9, Gemarkung Paderborn, Flur 6, Flurstücke 539 und 646 statt. Insbesondere das Gebäude Brückengasse 4 entspricht in seinem jetzigen Zustand nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Aufteilung und Zuschnitt der Geschäftsflächen und einem angemessenen und zeitgemäßen baulichen Zustand. Der Beschluss aus dem Jahre 2020 hat der Verwaltung erlaubt, die Planungen zum Umbau, zur Erweiterung und zur energetischen Erneuerung positiv zu begleiten. Auch war eine zeitliche Koordinierung der Baumaßnahmen von besonderer Bedeutung. Die Umbau- und Ertüchtigungsmaßnahmen befinden sich bereits in der Umsetzung.

Mit den vorgenannten Maßnahmen konnten Bereiche bisheriger öffentlicher Treppenanlagen und Wegeverbindungen in den Umbau integriert und die Gebäudefassade nach Süden an die Vorderkante der vorhandenen Stützenreihe verlagert werden. Dies verhindert eine nicht wünschenswerte durch Stützen unterbrochene Fassadenabwicklung und ermöglicht eine architektonisch zeitgemäß gestaltete Fassade, die insbesondere zur Aufwertung des räumlichen Um-

feldes beiträgt. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte konnten auch eine städtebaulich störende Brückenverbindung über die Brückengasse beseitigt und vormals notwendige öffentliche Treppenanlagen und Wegeverbindungen wie Laubengänge aufgegeben werden.

Neben den vorgenannten Maßnahmen sollen im Bereich zwischen der Königstraße, Alten Torgasse, Westernmauer und Brückengasse weitere Ertüchtigungs- und Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt werden. So sollen im Bereich der Verkehrsflächen weitere Rampen zurückgebaut und durch Treppenanlagen ersetzt, Brückenverbindungen bis auf zwingend notwendige Bereiche reduziert sowie Innenhöfe gestalterisch aufgewertet werden. Darüber hinaus werden teilweise Fassaden vor die Stützenreihen vorgezogen und Eingangsbereiche durch Überdachungen bzw. durch Einhausungen ertüchtigt. Insbesondere die Aufwertung von Innenhöfen, die Beseitigung störender Rampen und Brückenverbindungen sowie das Vorziehen von Fassaden und deren neuen zeitgemäßen architektonischen Gestaltung werden zu einer wesentlichen Aufwertung des Bereiches führen. Darüber hinaus wird die Neugestaltung der öffentlichen Flächen zur gewünschten Revitalisierung des Stadtquartiers beitragen.

Mit dem nun vorgeschlagenen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 322 „Alte Torgasse/Brückengasse“ soll ein weiteres politisches Signal und Zeichen zur positiven Begleitung der Revitalisierung und allgemeinen Aufwertung der aus Einzelhandelsicht so wichtigen Königsplätze gegeben werden. Darüber hinaus erlaubt der Aufstellungsbeschluss der Verwaltung, weitere Gespräche mit den Grundstückseigentümern zur zielgerichteten Ertüchtigung des Planbereiches politisch legitimiert vorzunehmen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 322 wird derzeit planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 17 A geregelt. Der Bebauungsplan Nr. 322 soll gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht durchgeführt werden.

Dies ist zulässig, da das Plangebiet lediglich eine Größe von ca. 7.818 m<sup>2</sup> aufweist, der Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen ist und eine zulässige Grundfläche, im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung, von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> hat. Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan Nr. 322 auch kein Vorhaben ermöglicht, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Die Ausweisung von Kerngebietsflächen sowie die Möglichkeit, in diesen Bereichen ggf. großflächige UVP-pflichtige Einzelhandelsgeschäfte zu verwirklichen, wurde bereits mit dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 A im Jahre 1986 erlaubt.

Es ergeben sich zudem keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

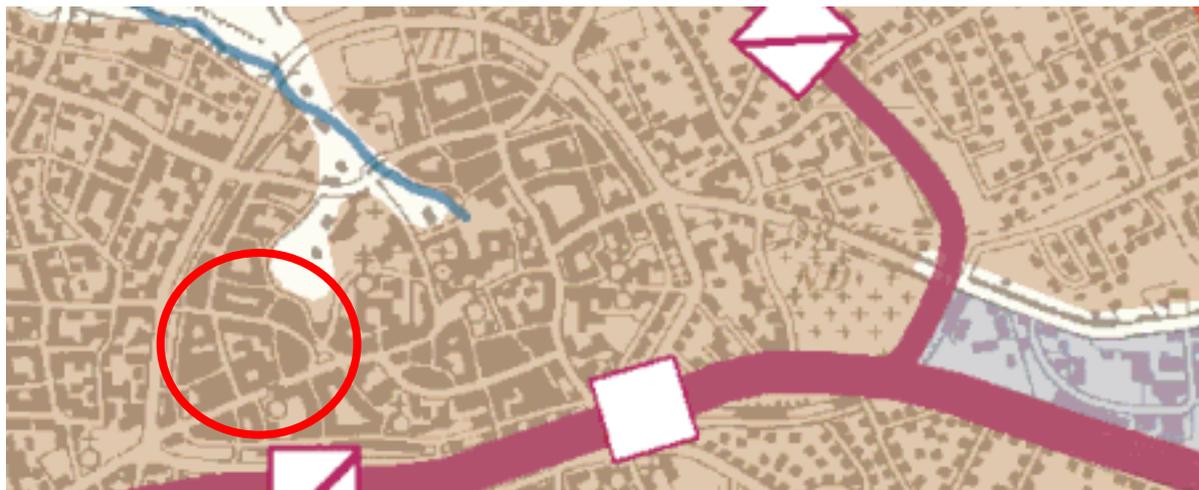
### **3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet**

Der 7.818 m<sup>2</sup> große Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 322 befindet sich im südwestlichen Teilbereich der historischen Altstadt von Paderborn und umfasst Bereiche zwischen der Alten Torgasse, Westernmauer, Marienstraße und der Königstraße. Er ist integraler Bestandteil des Hauptgeschäftsbereiches mit dem Schwerpunkt Einzelhandel.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Paderborn-Höxter, der Bezirksregierung in Detmold stellt den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 322 „Alte Torgasse/Brückengasse“ als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

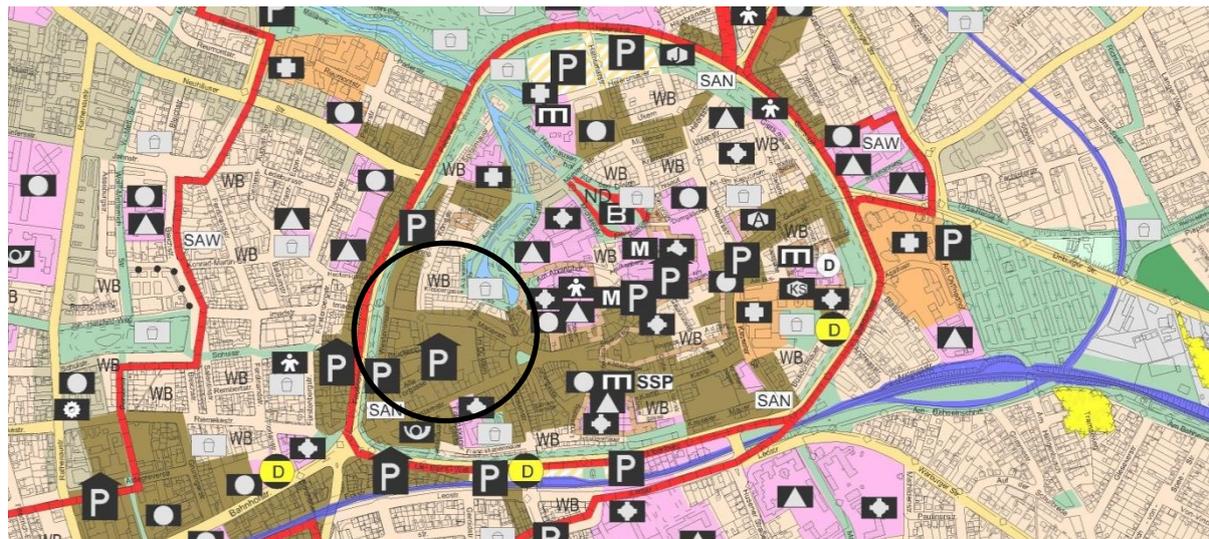


Auszug aus dem Regionalplan „Teilabschnitt Paderborn-Höxter“

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 322 als Kerngebiet dar.

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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

## **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**

Wie unter Punkt 3 der städtebaulichen Begründung bereits beschrieben, ist der Planbereich integraler Bestandteil des Hauptgeschäftsbereiches in der historischen Altstadt von Paderborn. Der Hauptgeschäftsbereich ist gekennzeichnet durch eine große Nutzungsdichte insbesondere mit Einzelhandelseinrichtungen. Größere Magnetbetriebe (z. B. Waren- und Kaufhäuser) des Hauptgeschäftsbereiches liegen im Plangebiet oder in unmittelbarer Nachbarschaft. Hier sind die höchsten Anteile des Einzelhandels sowie die höchsten Passantenfrequenzen festzustellen. Der Planbereich hebt sich mit seiner umgebenden Bebauung, der hohen baulichen Dichte, der Anzahl der Geschosse sowie der Gestaltung des öffentlichen Raumes von übrigen Innenstadtbereichen ab. Er umfasst Teile der Verkehrsflächen der Alten Torgasse, Westernmauer und der Brückengasse. Bei dem Plangebiet handelt es sich um fast ausschließlich bebaute und befestigte Flächen.

Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend befindet sich eine mehrgeschossige Bebauung, die sich überwiegend mit Flachdach darstellt. Neben Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen finden sich im Plangebiet auch Wohnungen.

Charakteristisch für das Plangebiet ist die vertikale Trennung zwischen störenden Verkehren und den ungestörten Fußgängerbereichen. Das natürliche Geländenniveau zwischen der höher liegenden Westernstraße und der Marienstraße nutzend wurden hier, wie in den 1970er Jahren vielerorts geplant und gebaut, eine Fußgängerebene und eine Verkehrsebene errichtet. Unterhalb der Verkehrsebene befinden sich zwei Tiefgaragengeschosse mit einer großen Anzahl von Stellplätzen. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgte bisher ausschließlich zum einen über die Brückengasse und zum anderen über den Andienungsbereich nördlich des Kaufhauses Klingenthal. Inzwischen wird ein Hauptteil der Zu- und Abfahrten über die neu errichtete Tiefgaragenzufahrt in der Marienstraße realisiert. In der Verkehrsebene bewegen sich derzeit Anlieferfahrzeuge und sonstige Kraftfahrzeuge. Fußgänger bleiben durch die fahrverkehrsfreie und vielstrukturierte obere Ebene weitestgehend auf der Höhe der Westernstraße (Fußgängerebene). Die zentralen Fußgängerzugänge zum Quartier der Königsplätze stellen die Westernstraße, die Königstraße und die Straße Alte Torgasse dar. Zukünftig wird durch den ZOH an der Westernmauer die Brückengasse eine wichtige Fußwegeverbindung in die Innenstadt von Paderborn darstellen.

Für die Verkehrsebene, die Fußgängerebene und die Geschosse über der Fußgängerebene stellt sich die derzeitige örtliche Situation wie folgt dar:

### Verkehrsebene

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 322 wird im Bereich der Verkehrsebene durch die Verkehrsflächen der Alten Torgasse, Westernmauer sowie der Brückengasse mit der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und sonstigen Andienungsbereichen geprägt. Im Einmündungsbereich zur Westernmauer weist die Alte Torgasse einige gewerbliche Nutzungen mit Schaufenstern zur Alten Torgasse auf. Im östlichen Bereich dominiert die Andienung des Kaufhofes und eine fensterlose Fassade des ehemaligen Karstadt-Gebäudes. Neben den vorgenannten Verkehrsflächen prägen auch private und öffentliche Andienungshöfe und Andienungsberei-

che die Verkehrsebene. Insbesondere die vorgenannten Andienungshöfe stellen sich überwiegend als dunkle, unübersichtliche, ungepflegte und nicht mehr zeitgemäße Bereiche dar, die nur eine sehr geringe und unwesentliche Aufenthaltsqualität sowie stadträumliche Defizite aufweisen. Durch die neue Zu- und Abfahrt der Tiefgarage im Bereich der Marienstraße verliert die bisherige Hauptzu- und Ausfahrt der Tiefgarage im Bereich der Brückengasse seine bisherige Bedeutung. Dies führt wie gewünscht zu einer wesentlich verminderten Verkehrsbelastung der Alten Torgasse sowie der Brückengasse und erlaubt damit insbesondere eine Neu- und Umgestaltung von Teilflächen der Brückengasse in einen Fußgängerbereich.

Mit dem bereits umgestalteten Teilbereich der Königstraße, der durchgeführten Revitalisierung des ehemaligen Karstadt-Gebäudes, der geplanten Umnutzung der heutigen Zentralstation zu einer Einzelhandelslage, abgesichert durch den Bebauungsplan Nr. 326, der Revitalisierung der Andienungsbereiche, der Verlagerung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie der geplanten weiteren Umgestaltung der Brückengasse zwischen der Westernmauer und der Königstraße kann der Bereich der Verkehrsebene innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 322 ganz wesentlich aufgewertet werden.

### Fußgängerebene

Die Fußgängerebene des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 322 stellt sich derzeit noch als willkürlich und ungepflegt dar. Es fehlen zeitgemäße Materialsprachen sowie gute Illuminationen und Beschilderungen zur Orientierung. Möblierungs-, Überdachungs- und Werbeelemente erzeugen Unübersichtlichkeit, Verwirrung und Unwohlsein anstelle hoher Aufenthaltsqualität.

Auch einzelne Fassaden stören das Stadtbild; hier ist Sanierung dringend geboten. Eine Vielzahl vertikaler und horizontaler Verbindungselemente, Stege und Brücken, Treppen, Rampen, Laubengänge und Arkaden sowie teilweise sehr kleine, kaum aufzufindende Aufzuganlagen komplettieren den Gesamteindruck von fehlender Orientierung und Unübersichtlichkeit, entstanden durch den großen Raum- und Flächenanspruch dieser in der Summe überdimensionierten Elemente.

Zwischenzeitlich konnten im Zusammenhang mit dem teilweisen Umbau und Neubau des Gebäudes Brückengasse 4 Maßnahmen zur Umgestaltung der Brückengasse im Bereich der Verkehrs- und Fußgängerebene angestoßen werden. Dies führt zu einer umfassenden strukturellen Umgestaltung und Revitalisierung der Einzelhandelslage sowie zur qualitativen und allgemeinen Aufwertung der Fußgängerebene im Bereich der Brückengasse.

### Geschosse über der Fußgängerebene

Die Gebäude im Bereich oberhalb der Fußgängerebene stellen sich in einer heterogen gestaffelten mehrgeschossigen Bauweise mit der überwiegenden Dachform eines Flachdaches dar. Teilweise sind in den Obergeschossen in unterschiedlicher Anzahl auch Wohnungen vorhanden.

## **6. Planung**

### **6.1 Städtebauliche Konzeption**

Der bereits fertiggestellte 1. Abschnitt der Königsplätze zwischen Königstraße und Marienplatz hat durch bauliche, funktionale und gestalterische Maßnahmen eine deutliche Aufwertung erfahren, die im 2. Bauabschnitt zwischen Alte Torgasse, Brückengasse, Königstraße und Westernmauer durch entsprechende analoge Maßnahmen in gleicher Formsprache fortgesetzt werden soll. Die vorgesehenen Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Alten Torgasse, der Westernmauer und der Brückengasse erfordern eine zwingende Änderung von Teilbereichen der Bebauungspläne Nr. 17 A. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 322 „Alte Torgasse/Brückengasse“ werden Teilbereiche des vorgenannten Bebauungsplanes überplant. Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 17 A besteht aus 5 Teilplänen (sog. ‚Schubladenpläne‘), die sich jeweils auf die 5 unterschiedlichen Ebenen des Plangebietes beziehen: zwei Tiefgaragenebenen, Verkehrsebene, Fußgängerebene und Geschosse über der Fußgängerebene. Der Bebauungsplan Nr. 322 soll sich auf drei Ebenen, die Verkehrsebene, die Fußgängerebene und Geschosse über der Fußgängerebene beziehen.

Neben den städtischen Maßnahmen im öffentlichen Raum, der Neubau der ZOH Westernmauer und der neuen Tiefgarageneinfahrt Marienstraße, tragen auch private Maßnahmen wie die Nachnutzung der Zentralstation mit einem Lebensmitteleinzelhandel, die Sanierung der Immobilie Brückengasse 4 oder der Standortneubau PaderSprinter Westernmauer 18 sowie die Sanierung und Neunutzung des ehemaligen ‚Savoy‘ Westernmauer 12-16 bereits heute zur Belebung des Quartiers und zur Entwicklung eines neuen Erscheinungsbildes bei. Die Zusammenlegung der ehemaligen Zentralstation mit der Haltestelle Friedrichstraße - Westerntor zur Zentralen Omnibushaltestelle (ZOH) Westernmauer erzeugt neue Fußgängerfrequenzen zwischen Westerntor, Westernmauer und Innenstadt. So soll die Brückengasse durch die Verlagerung der Tiefgaragenausfahrt an die Marienstraße auch auf der Verkehrsebene als Fußgängerbereich umgestaltet werden. Im Zuge der privaten Sanierungsmaßnahme Brückengasse 4 wurden durch die Beseitigung der öffentlichen Treppenanlage sowie der Brückenverbindung schon neue Blickbeziehungen auf die Königsplätze, aber auch in Richtung Durchgang und Westernmauer eröffnet. Den unterschiedlichen Erwartungen von Passant\*innen, Fahrgästen des PaderSprinters, Kundinnen und Kunden sowie Bewohner\*Innen oder Geschäftsleuten soll die zukünftige Gestaltung der Brückengasse gerecht werden. Als Teilstück der Handelslage reichen diese von einer guten Erreichbarkeit und Erschließung sowie Belebung, Sicherheit und gute Orientierung über attraktive Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote hin zu Wohnen in ansprechendem städtischen Ambiente. Daraus resultieren funktionale, baulich-technische, stadtraumgestalterische und auch soziale Maßnahmen, um all diesen Erwartungen und Zielen für das Quartier gerecht zu werden. Insbesondere die Brückengasse nimmt mit ihrer neuen Ausweisung als Fußgängerbereich und als direkte Fußwegverbindung zwischen ZOH und Handelslage Innenstadt eine besondere Bedeutung ein, die mit den flankierenden Immobilien und öffentlichem Mobiliar attraktiv ansprechend und hochwertig entwickelt werden soll.

Diese Erwartung betrifft im Besonderen den wichtigen Durchgang Westernmauer 12-16 als Teil der Verbindung zwischen Königstraße und ZOH Westernmauer. Der Durchgang scheint zurzeit alle negativen Eigenschaften eines öffentlichen Raumes in sich zu vereinen; einerseits

ist er eng und niedrig, nicht barrierefrei und verwinkelt, andererseits auch offen, aber mit einem unattraktiven Garagenhof und der Tiefgaragenzufahrt verbunden.

Diesem öffentlichen unübersichtlichen Angstraum soll mit frequenzschaffendem Besatz, baulich-technischen sowie räumlich-gestalterischen Maßnahmen mit künstlerischem Finish entgegengewirkt werden, damit sich eine sichere und attraktive Verbindung selbstverständlich und nachhaltig entwickeln kann. Der Standort PaderSprinter mit Fahrgastinformation an der Westernmauer 18 und die Nachnutzung des `Savoy´ als Jugendtreffpunkt werden zukünftig wichtige frequenzbringende und quartiersbelebende Einrichtungen sein, ebenso wie das Angebot einer öffentlichen WC-Anlage im Durchgang.

Angedacht ist ferner die bisher offene Verbindung zum Garagenhof der Westernmauer 12-16 zur Verbesserung der Sicherheit und Orientierung mit einem Rolltor und in Verbindung mit einer Eingangsneugestaltung und Fassadenerneuerung zu schließen. Die neue Fassade wird aus robustem und leicht zu reinigendem Material hergestellt. Die vorhandene Rampe zur Brückengasse soll barrierefrei modifiziert werden. Um den Tunnelcharakter zu reduzieren, wird dabei die Zwischenebene im Bereich des ehemaligen Savoys zurückgebaut. Dies ermöglicht eine Rampenverlängerung und Anhebung des Niveaus zugunsten einer DIN-gerechten Barrierefreiheit bis in die Brückengasse hinein. Mit dem nunmehr auch höheren Durchgang wird die Orientierung und Sichtbeziehung zu den Königsplätzen und umgekehrt zur ZOH deutlich verbessert – eine Verbreiterung des Durchgangs ist aus technischen Gründen nicht möglich. In Verbindung mit dem Neubau am Standort Westernmauer 18 in der Nähe zur neuen ZOH hat sich der PaderSprinter für eine moderne Adressbildung und gestalterischen Aufwertung entschieden. Die offene Verglasung der Fahrgastinformation zur Westernmauer soll als Licht-Kunst-Wand künstlerisch mit dynamischer Beleuchtung und digital gesteuerten Bildern im Durchgang weitergeführt werden und die folgenden Einrichtungen narrativ für Passant\*innen verbinden. Eine durchgehende Wand mit einem ganzheitlichen Motiv optimiert die Gestaltung dieses problematischen Abschnitts der Fußgängerverbindung in sinnvoller Weise. Die Beleuchtung des Durchgangs soll über die Licht-Kunst-Wand in Kombination mit einer abgestimmten Deckenbeleuchtung erfolgen, wodurch eine gleichmäßige Ausleuchtung gewährleistet werden kann. Die Beleuchtungsstärke im Durchgang soll mind. 100 lx betragen.

Mit dem positiven Bild einer künstlerischen Gestaltung sollen die Passanten zukünftig angstfrei in Richtung Innenstadt oder Westernmauer zur neuen ZOH geführt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 322 sollen die vorgenannten Ziele und nachfolgenden Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert werden.

### Verkehrsebene

Im Bereich der Verkehrsebene werden alle zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele notwendigen Baubereiche mit Baulinien und in untergeordneten Bereichen auch Baugrenzen in ihrer Größe eindeutig definiert. In kleineren Teilbereichen der Andienungshöfe werden die bisher geregelten Baugrenzen modifiziert und der bereits seit vielen Jahren bestehenden Bebauung angepasst. Als Art der baulichen Nutzung werden -wie im Ursprungsplan bereits geregelt- eine Kerngebietsfestsetzung (MK) sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Verlagerung der Zentralen Omnibus-Haltestelle an die Westernmauer wurde auch eine Neuanbindung der Tiefgarage an die Marienstraße geschaffen. Der

Standort an der Marienstraße hat den Vorteil, dass die Zufahrt für den Kraftfahrer optisch deutlich leichter aufzufinden ist und es zu einer Reduzierung der Verkehrsmengen im Bereich des neuen ZOH kommt. Die neue Zu- und Abfahrt von der Marienstraße ermöglicht auch eine ganz wesentliche Reduzierung der Verkehrsfrequenz der Ein- und Ausfahrt an der Brückengasse. Darüber hinaus ist die Ausfahrt von der Brückengasse nur noch in Richtung Alte Torgasse - Friedrichstraße möglich. Dies erlaubt, die Königstraße durchgehend von der Westernstraße bis zur Marienstraße sowie das Teilstück der Brückengasse zwischen der Westernmauer und der Königstraße fußgängerfreundlich umzugestalten und damit zu einer notwendigen Aufwertung des öffentlichen Raumes, aber auch zur Revitalisierung der Einzelhandelslage beizutragen.

Um die städtebaulich wünschenswerte Aufwertung der Andienungsbereiche und Andienungshöfe zu ermöglichen, werden diese Bereiche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird „Andienungsbereich“ definiert. Mit der besonderen Zweckbestimmung soll es den Eigentümern\*innen und definierten Nutzern\*innen ermöglicht werden, bei unerwünschten Handlungen und Geschehen (Drogenhandel, Drogenkonsum, Vandalismus und Zerstörungen) bzw. Verstößen und Vergehen vom Hausrecht Gebrauch zu machen. Damit soll ein mit den vorgenannten Ausführungen verbundener Trading-Down-Effekt vermieden werden. Die detaillierte Widmung dieser Fläche bleibt einem späteren Widmungsverfahren vorbehalten. Notwendige Fluchttreppenhäuser, auch im Bereich privater Grundstücksflächen, werden ebenfalls als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zur Offenlage werden im Bereich der Verkehrsebene noch folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

Neben der heutigen Ausfahrt der Tiefgarage an der Brückengasse unterhält der Abfallentsorgungsbetrieb der Stadt Paderborn (ASP) die „Parkzentrale Tiefgarage Königsplatz“, von der auch die Parkhäuser Rolandsweg und Neuhäuser Tor gesteuert werden. Die Parkzentrale hat in naher Zukunft Erweiterungsbedarf. Neben einem Erweiterungsbedarf für technische Belange und Büroräume besteht auch ein Bedarf für weitere Sozialräume der Mitarbeitenden. Nach Prüfung diverser Optionen hat sich gezeigt, dass eine Überbauung der ehemaligen Ausfahrt, im Bereich einer Zwischenebene, die sinnvollste Lösungsoption darstellt. Aus den vorgenannten Gründen wird zur Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 322 die vorhandene Bauzone im Bereich der Parkzentrale in einer Breite von ca. 17,0 m und einer Tiefe von ca. 7,0 m nach Süden erweitert. Durch die Erweiterung wird der neue Baubereich eindeutig definiert und bestimmt. Mit der planungsrechtlichen Festsetzung der neuen Bauzone wird eine Option für die Erweiterung der Parkhauszentrale ermöglicht und die notwendige Sicherung und Wartung der angeschlossenen Tiefgarage und der beiden Parkhäuser sichergestellt. Insbesondere unter der Berücksichtigung, dass im Bereich des Hauptbahnhofes ein weiteres Parkhaus entstehen wird, das ebenfalls vom ASP betreut werden soll, hat diese Erweiterung besondere Bedeutung.

Neben der vorgenannten Ergänzung soll im Bereich des Andienungshofes nördlich der Brückengasse ein Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen und für Abfallentsorgung neu definiert werden. In diesem Bereich soll vorrangig eine Wertstoffsammelstation für die Servicestelle des PaderSprinters (Westernmauer 18) sowie für das im angrenzenden Gebäude Westernmauer 12-16 liegende HOT InScene ermöglicht werden. Zwei vorhandene Grundstückszugänge sind bei der konkreten Anlage der Fläche im ausreichenden Umfang zu berücksichtigen. Städtebaulich fügen sich die vorgenannten Ergänzungen des Bebauungsplanes problemlos in das Gesamtgefüge der Bebauung ein.

### Fußgängerebene

Der Teilplan Fußgängerebene berücksichtigt durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen die vorhandene Bebauung sowie eine modifizierte Bebauung insbesondere im Bereich der Brückengasse 4. Darüber hinaus sichern die Baulinien die städtebaulich gewollten Gassen- und Platzsituationen ab. Neben den vorgenannten Maßnahmen werden auch konkrete Planungen privater Grundstückseigentümer\*innen berücksichtigt, bei einigen Gebäuden die Fassaden vor die vorhandenen Stützenreihen zu verlagern. Hierfür werden bisherige Verkehrsflächen geringfügig reduziert und die Bauflächen moderat erweitert. Mit den vorgenannten Maßnahmen kann neben einer helleren und freundlicheren Wegeverbindung eine allgemeine Aufwertung der Aufenthaltsqualität in diesem Bereich der Fußgängerebene erzielt werden. Nördlich des Gebäudes Brückengasse 4 sieht der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 A oberhalb des Andienungsbereiches eine bis zu zweigeschossige Bauweise, abgesichert durch Baugrenzen, vor. Die Grundstücksflächen dieser Bebauung befinden sich im städtischen Eigentum. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 322 sollen diese Baubereiche zugunsten einer städtebaulichen und architektonischen Aufwertung der örtlichen Situation aufgegeben werden. Die Aufgabe der Bauzonen erlaubt die Beibehaltung der derzeitigen natürlichen Belichtung des Innenhofes und trägt damit erheblich zur positiven Ausgestaltung des Innenhofes bei, was auch zu einer Vermeidung von Angsträumen beiträgt. Auch erlaubt diese Maßnahme der umgebenden Bebauung eine angemessene Gestaltung neu geplanter Bauvorhaben, durch z. B. eine verbesserte Belichtung der Gebäude und der optimierten architektonischen Gestaltung der Fassaden. Insgesamt führt diese Planung zu einer städtebaulichen Aufwertung des Innenhofes, zudem auch zu einer verbesserten Nutzung für angrenzende Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzungen und damit zu einer allgemeinen Würdigung der örtlichen Situation.

### Geschosse über der Fußgängerebene

Im Bereich der Geschosse über der Fußgängerebene besteht keine Notwendigkeit, öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen. In dieser Ebene werden lediglich vorhandene Gebäude und diverse Gebäudeteile mit Baulinien und Baugrenzen versehen. Dabei berücksichtigen die Baulinien und Baugrenzen den tatsächlichen Ausbauzustand der gestaffelten Bebauung. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung ergeben sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 A in Teilbereichen geringfügige Modifizierungen der Baulinien und Baugrenzen.

Für die baulichen Anlagen wird weiterhin die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung geregelte Kerngebietsfestsetzung (MK), eine geschlossene Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 5,0 festgesetzt. Darüber hinaus wird die im bisherigen Bebauungsplan definierte und im Bereich der Brückengasse neu abgestimmte Anzahl der Vollgeschosse im Plan geregelt. Neu wird eine max. Gebäudehöhe definiert, die als Normalhöhennull (NHN) geregelt wird und somit problemlos zu bestimmen sowie umsetzbar ist.

### Fazit

Die Umsetzung der vorgenannten wesentlichen und zentralen Planungsziele, wie die Modifizierung der Baugrenzen und Aufwertung der öffentlichen Verkehrsflächen und die damit ver-

bundene Veränderung oder gar Beseitigung vorhandener (öffentlicher) Verkehrsflächen bedarf auch noch einer straßenrechtlichen Entwidmung, die als nachgelagertes Verfahren den vorgenannten Planungszielen folgt.

Von der Stadt wird angestrebt, das erforderliche Verfahren unter größtmöglicher Beteiligung der Betroffenen sowie der Öffentlichkeit durchzuführen. Die öffentliche Beteiligung soll aber auch dazu dienen, die notwendigen Gespräche mit betroffenen Anliegern weiterzuverfolgen, um möglichst konsensuale Lösungen zu finden.

Mit den geschilderten Veränderungen kann neben der angestrebten Attraktivierung der Handelslagen auch eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung des gesamten Quartiers initiiert werden. Insbesondere die Verlagerung des ZOH an die Westernmauer und die daraus nachfolgenden neuen Wegeverbindungen machen eine Aufwertung und Ertüchtigung der städtebaulichen Situation zwischen Westernmauer und Königstraße erforderlich. Dies ist für die Handelslage Westernmauer/Königstraße sowie die einzelnen Immobilien bzw. Nutzungen und damit für die Attraktivität der Innenstadt insgesamt besonders bedeutsam.

### **6.2 Erschließung / ÖPNV-Anbindung**

Die Erschließung des Plangebietes ist über die ausgebauten Straßen Westernmauer, Alte Torgasse, Königstraße und Brückengasse gesichert. Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung ist auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) von Bedeutung. Durch die Verlagerung der Zentralen Omnibushaltestelle (ZOH) an die Westernmauer/Friedrichstraße ist das Plangebiet optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Dieser Haltepunkt des Stadt- und Regionalbusverkehrs wird von sämtlichen Hauptlinien sowie Nebenlinien des Stadtbusverkehrs sowie einem großen Teil des Regionalbusverkehrs angefahren. Die Haltestellen im vorgenannten Bereich sind fußläufig gut zu erreichen und liegen lediglich nur wenige Meter vom Plangebiet entfernt. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Verbindungen ist für das Plangebiet ein optimaler öffentlicher Personennahverkehr gewährleistet.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

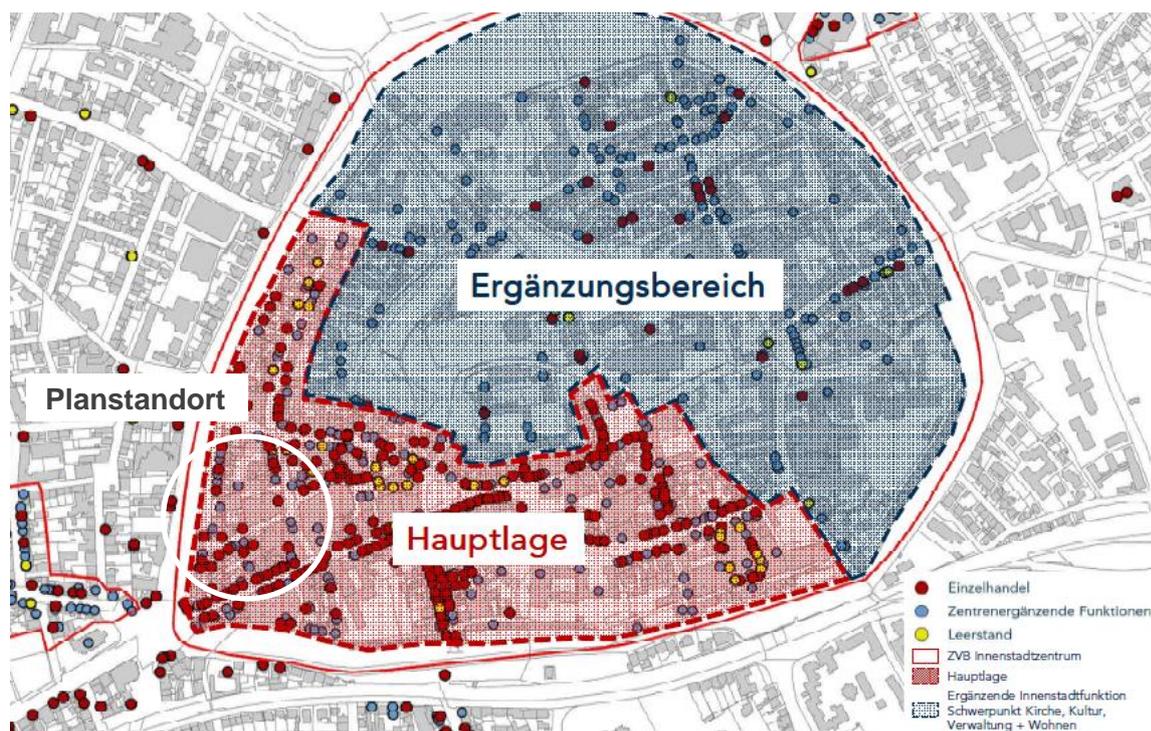
Das Plangebiet und sein Umfeld werden bereits seit vielen Jahren durch eine Bebauung mit kerngebietstypischen Nutzungen geprägt. In Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 A der Stadt Paderborn aus den 1980er Jahren sieht der Bebauungsplan Nr. 322 „Alte Torgasse/Brückengasse“ weiterhin die Ausweisung eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO vor. Mit dieser Regelung verfolgt die Stadt Paderborn das städtebauliche Ziel, die Ansiedlung eines breiten Spektrums an zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung, der Kultur sowie von Handelsbetrieben im Planbereich zu ermöglichen. Die Stadt hält die Flächen aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage, der Verkehrsanbindung und der Vorprägung des Gebietes aus städtebaulicher Sicht für besonders geeignet, die vorgenannten Nutzungen umzusetzen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist eine Kerngebietsausweisung städtebaulich angezeigt und sinnvoll.

Mit dem Bebauungsplan werden auch verbindliche Aussagen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und zum Wohnen im Kerngebiet getroffen, da der Rat der Stadt Paderborn hierzu teilweise differenzierte Regelungen beschlossen hat, um in den zentralen Bereichen der Innenstadt von Paderborn ein entsprechendes Nutzungsspektrum zu gewährleisten.

#### 7.1.1 Umgang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Mit der Festsetzung eines Kerngebietes sind im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 322 auch Einzelhandelsnutzungen zulässig. Die Steuerung und die Regelung von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet erfolgen auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts von Stadt + Handel aus Oktober 2015. Dabei wird das Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung berücksichtigt. Damit geht das grundlegende Planungsziel einher, die Funktionen der Paderborner Innenstadt sowie der übrigen zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken. Dies ist ebenso unter § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als zu berücksichtigender Belang bei der Aufstellung von Bebauungsplänen aufgeführt. Auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sollen positive planerische Aussagen über die künftigen Funktionen eines Plangebiets getroffen und dabei die im Konzept verankerten Handlungsempfehlungen und Steuerungsgrundsätze angewendet werden.

Das vorliegende Plangebiet befindet sich nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum. Das Innenstadtzentrum bildet dabei das städtebauliche Zentrum der Stadt Paderborn und soll auch zukünftig sämtliche Angebotschwerpunkte für verschiedenste Bedarfsgüter räumlich konzentrieren. Die Ausdehnung des Innenstadtzentrums ist dabei eindeutig abgrenzbar, da es sich an dem Verlauf der historischen Wallanlage, die als Ringstraße ausgebaut ist, orientiert. Diese stellt eine allseitige Erschließung der Kernstadt sicher.



Innere Organisation des Innenstadtzentrums, EHK S. 62

Das Innenstadtzentrum wird in zwei Teilbereiche untergliedert. Das Plangebiet befindet sich dabei in der sog. Hauptlage, die den Bereich zwischen dem Westerntor, Marienstraße, Marienplatz sowie dem Rathausplatz und Kamp einschließt.

Die Abgrenzung der Hauptlage ist im Bereich des Plangebiets aus der Vorprägung durch den dichten Einzelhandelbesatz abgeleitet worden und entspricht der heutigen Zielsetzung, den Bereich der Königsplätze als innerstädtisches Quartier zu entwickeln und diesem ein neues Erscheinungsbild und eine neue Qualität zu geben. Die Hauptlage zeichnet sich durch einen hohen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, einen hohen Filialisierungsgrad sowie eine erhöhte Passanten- und Kundenfrequenz aus. Im Gegensatz dazu ist in dem nördlich und östlich anschließenden Ergänzungsbereich vermehrt kleinteiliger Einzelhandel, ein geringerer Einzelhandelsbesatz sowie eine geringere Passantenfrequenz vorzufinden. Der Bereich ist dagegen eher geprägt durch zahlreiche ergänzende Einrichtungen aus den Sektoren Kirche, Kultur, Verwaltung, Dienstleistung und Gastronomie.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 322 wird bereits heute auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 17 A durch ein festgesetztes Kerngebiet ohne weitere Regelungen vollumfänglich auch in Form von großflächigen Einzelhandelsnutzungen baulich genutzt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert auch für das Innenstadtzentrum Erhaltungs- und Entwicklungsziele, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 322 grundsätzlich nicht entgegenstehen. Dabei dürfen die im Konzept genannten Zielsetzungen wiederum nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung führen.

### Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Festigung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsstandort für die Stadt Paderborn und die Umgebung mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern,
- Konzentration der Weiterentwicklung auf die Hauptlage des Innenstadtzentrums (vgl. Abbildung 29):
  - Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots in der Hauptlage
  - Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften sowie der (großflächigen) Magnetbetriebe
  - Im Ergänzungsbereich (vgl. Abbildung 29) sind Entwicklungen von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben nur bis zu einer Verkaufsfläche < 400m<sup>2</sup> zu empfehlen,
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung in dem Innenstadtzentrum: Gastronomie, Kultur, Verwaltung, Wohnen, Bildung, Verkehr etc.,
- Sicherung und Entwicklung eines städtebaulich-attraktiven Standortumfeldes.

Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB Innenstadtzentrum, EHK S. 69

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 322 soll die Festsetzung eines hinsichtlich der Verkaufsflächen uneingeschränkten Kerngebiets beibehalten werden. Gleichzeitig ist keine Ausweisung größerer neuer Bauflächen geplant. Es finden lediglich Modifizierungen an den

Bauzonen statt bzw. es wird eine Baufläche im Bereich der Fußgängerebene, nördlich des Gebäudes Brückengasse 4, aufgegeben. Aus den vorgenannten Gründen findet keine Intensivierung der Kerngebietsfestsetzung über das bestehende Planungsrecht hinaus statt. Planungen zu großflächigen Einzelhandelsprojekten innerhalb des Plangebiets sind derzeit nicht bekannt. Aufgrund dessen ist auch nicht von einer Zentrenschädigung oder Beeinträchtigung der Nachbarkommunen auszugehen. Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für das Innenstadtzentrum sowie der oberzentralen Funktion der Stadt Paderborn.

### 7.1.2 Vergnügungsstätten

Mit Verweis auf das vom Rat der Stadt Paderborn beschlossene Vergnügungsstättenkonzept (Stand Oktober 2011) wird mit dem Bebauungsplan Nr. 322 geregelt, dass Vergnügungsstätten, die dem „Spieltrieb“ sowie dem „Sexualtrieb“ dienen, im Plangebiet generell nicht zulässig sind. Für diese Arten von Vergnügungsstätten werden im Konzept alternative Ansiedlungsräume im Stadtgebiet benannt, in denen eine Ansiedlung aufgrund der Vorprägung möglich sein soll. Für die innerhalb des Walls liegende Innenstadt schließt das Konzept eine Ansiedlung für beide Fälle jedoch aus. Gründe hierfür sind, dass sich der Innenstadtbereich von Paderborn durch den Wall (Ringstraße) als eindeutig städtebaulich ablesbarer Stadtkörper darstellt, der durch eine hohe Altbausubstanz und eine anspruchsvolle Gestaltung mit einer Abfolge von Straßen, Plätzen und Gassen gekennzeichnet wird. Dieser Stadtraum stellt somit den identitätsstiftenden Mittelpunkt von Paderborn dar und soll möglichst von Trading-Down-Prozessen freigehalten werden.

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

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

Tanzcafés, Musik-Clubs, Nachtlokalen mit kulturellem Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt oder vergleichbare Einrichtungen zuzulassen.

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

Vergnügungsstätten, „die der Geselligkeit dienen“, sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine unzulässigen Belästigungen oder Störungen ausgehen können. Zu Vergnügungsstätten, „die der Geselligkeit dienen“, zählen unter anderem Diskotheken, Tanzlokale/-cafés, Musik-Clubs, Festhallen und Hochzeitssäle, Nachtlokale mit kulturellem Inhalt, Programm bzw. Schwerpunkt oder vergleichbare Einrichtungen.

Die vorgenannten Festsetzungen wurden für den Bereich des Plangebietes erstmalig geregelt. In angrenzenden Bereichen (Bebauungspläne Nrn. 293 und 326) wurden diese Festsetzungen erstmalig im Jahr 2015 getroffen und haben sich in den Folgejahren bewährt und mit zur allgemeinen Aufwertung der Königsplätze beigetragen.

Da sich diese Festsetzungen für angrenzende Bereiche bereits bewährt haben, hält die Stadt Paderborn diese Regelungen auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 322 für folgerichtig und nachvollziehbar.

### 7.1.3 Wohnen im Kerngebiet

Der Bebauungsplan Nr. 17 A trifft seit seiner Rechtsverbindlichkeit im Jahre 1986 auch die Regelung, dass ab dem 4. Geschoss über der Fußgängerebene und den darüber liegenden Geschossen nur noch Wohnungen zulässig sind. Diese Regelung wurde getroffen, um Rücksicht auf die bereits seit vielen Jahrzehnten gewachsene Durchmischung des Quartiers mit Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie der Wohnnutzung zu nehmen. Sie entspricht auch den generellen Zielen der Stadt Paderborn, das Wohnen im Stadtbereich der historisch gewachsenen Innenstadt von Paderborn zu fördern und damit zu einer städtebaulich wünschenswerten Nutzungsmischung beizutragen und die Innenstadt auch in den Abendstunden zu beleben. Aufgrund der vorgenannten Aspekte wird diese Regelung auch in den Bebauungsplan Nr. 322 übernommen. Diese Regelung ist auch weiterhin städtebaulich sinnvoll, um zur Nutzungsvielfalt im Planbereich beizutragen und entspricht -wie zuvor beschrieben- den generellen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Paderborn.

Durch die Zulässigkeit von Wohnungen erst ab dem 4. Geschoss über der Fußgängerebene und den darüber liegenden Geschossen nimmt diese Nutzungsart auch eine nur untergeordnete Rolle ein. Zumal durch die Festsetzungen der Vollgeschosse im Bebauungsplan diese Nutzung auf Teilbereiche des Plangebietes beschränkt bleibt. Die zulässige Wohnnutzung wird somit auf die viergeschossigen und sonstigen mehrgeschossigen Gebäude im Randbereich der Königsplätze beschränkt. Der Charakter des Kerngebietes und die allgemeine Zweckbestimmung gem. § 7 Abs. 1 BauNVO bleiben vollumfänglich gewahrt. Damit ist im Kerngebiet weiterhin die vorwiegende Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur gewährleistet.

Aus den vorgenannten Gründen wird die Regelung zur Zulässigkeit von Wohnungen auch Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 322 „Alte Torgasse/Brückengasse“ und das Wohnen gem. 7 Abs. 4 Nr. 1 auf Bereiche ab dem 4. Geschoss über der Fußgängerebene sowie den darüber liegenden Geschossen beschränkt.

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

Auch das Maß der baulichen Nutzung wird für die im Plangebiet vorhandenen Baubereiche aus den Bebauungsplänen Nr. 17 A unverändert übernommen, da sich diese Festsetzungen und Regelungen in der zurückliegenden Zeit bewährt haben und zu einer der Situation angemessenen Ausnutzung der Grundstücke beigetragen haben. Für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche wird dabei mit dem Bebauungsplan Nr. 322 das Maß der baulichen Nutzung, also die Größenordnung der Gebäude sowie der Überbauungsgrad der Flächen, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation sowie der Zielvorstellungen auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen. So wird, entsprechend der zulässigen Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO), weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Demnach dürfen im Wesentlichen 100 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. Die maximal zulässige Gebäudekubatur wird über die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl, abgekürzt GFZ, bestimmt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Aufgrund der vorhandenen und umgebenden Bebauung, der städtebaulichen Notwendigkeit sowie der bisherigen Regelung in den vorgenannten Bebauungsplänen wird abweichend von der in der Baunutzungsverordnung geregelten Obergrenze der GFZ von 3,0 weiterhin eine Geschossflächenzahl von 5,0 geregelt. Durch die Ausnutzung der GRZ und der GFZ sind vielfältige Gebäudevariationsmöglichkeiten zur Umsetzung individueller Nutzungsbedürfnisse möglich. Die Erhöhung der Geschossflächenzahl auf 5,0 ist vertretbar und nimmt Rücksicht auf die exponierte Lage des Plangebietes im Stadtgefüge. Sie sichert darüber hinaus einen harmonischen Gesamteindruck des Stadtbildes. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten. Aus den vorgenannten Gründen ist die Erhöhung der GFZ städtebaulich vertretbar und folgerichtig.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf Basis des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie einer neu abgestimmten Bebauung geregelt.

In Anlehnung an den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird als Dachform Flachdach (FD) festgesetzt. Dabei sind geneigte oder gerundete Bauteile bzw. Dachflächenteile zulässig. Diese Festsetzung hat sich in den zurückliegenden Jahren bewährt und entspricht auch der weit überwiegenden Bebauung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 322 werden im Bereich der Königsplätze erstmalig auch maximale Gebäudehöhen bestimmt. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass mit dem Inkrafttreten der neuen Bauordnung (BauO NRW) im April 2019 der Begriff des Staffelgeschosses entfallen ist. Bisher definierte der § 2 (Begriffe) der BauO NRW aus dem Jahre 2014, wann ein Geschoss bzw. auch ein Staffelgeschoss ein Vollgeschoss ist wie folgt: *„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die vorgenannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat“*. Staffelgeschosse wurden folgendermaßen definiert: *„Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat“*. Es wurde eindeutig definiert, dass ein Staffelgeschoss gegenüber den Außenwänden zurückgesetzt werden muss. Ausnahmen waren lediglich für Treppenhäuser zulässig.

Demgegenüber regelt die derzeit gültige Bauordnung (BauO NRW), die im April 2019 in Kraft getreten ist, den Begriff des Staffelgeschosses nicht mehr.

Nunmehr definiert der § 2 der Bauordnung aus dem Jahre 2019 Vollgeschosse wie folgt:

*„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“*

Mit dem Wegfall des bisher vorgeschriebenen allseitigen Zurücksetzens des obersten Geschosses (Staffelgeschosses) hat der Gesetzgeber den politischen Willen bekundet, eine optimierte Ausnutzung des obersten Geschosses zu ermöglichen.

Ohne eine Festlegung der Gebäudehöhe wären unter Berücksichtigung der neuen BauO NRW und dem Wegfall des Staffelgeschossbegriffes, auch unter Beachtung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse, eine Vielzahl weiterer Geschosse zulässig, soweit diese keine Vollgeschosse sind. Dies könnte zu einer städtebaulich nicht gewollten Höhenentwicklung führen und dem für diesen innerstädtischen Bereich gewünschten Charakter widersprechen. Aus den vorgenannten Gründen wird nunmehr neben der Anzahl der Vollgeschosse auch eine max. Gebäudehöhe definiert, die als Normalhöhennull (NHN) geregelt wird und somit problemlos zu bestimmen sowie umsetzbar ist.

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

Es ist weiterhin Ziel der Stadt Paderborn, das Plangebiet in einer der Lage im Stadtgebiet angemessenen architektonischen Weise zu fördern. Durch eine entsprechende Neubebauung soll „eine städtebauliche Geschlossenheit und Einheitlichkeit“ erreicht werden.

Aus diesen städtebaulichen Gründen wird für das Plangebiet neben einer mehrgeschossigen Bebauung auch weiterhin eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Dies sollte eine Bauform ermöglichen, die im Regelfall ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wird und somit größere zusammenhängende Gebäudekomplexe erlaubt. Mit der geschlossenen Bauweise sollen auch sinnvolle durchgehende Raumkanten ermöglicht werden. Mit der vorgenannten Regelung wird zudem Rücksicht auf die vorhandene Bebauung sowie städtebauliche Erfordernisse genommen.

Um den Straßenraum und die Raumkanten im Plangebiet abschließend zu fassen sowie die öffentlichen Fußgängerbereiche des Plangebietes als wichtige Handelslage der Universitäts- und Bischofsstadt zu definieren, werden die überbaubaren sowie die nicht überbaubaren Bereiche überwiegend durch Baulinien sowie Baugrenzen eindeutig bestimmt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 322 werden abweichend von den bisherigen Festsetzungen entlang raumbedeutender Gebäudekanten anstelle von Baugrenzen nunmehr Baulinien festgesetzt. Dies ist notwendig, um die vorgenannten Raumkanten sowie die städtebaulich gewollte Siedlungsstruktur und Anordnung der Gebäude dauerhaft zu erhalten und abzusichern.

Der mit den Baugrenzen und Baulinien definierte öffentliche Raum sowie die unter Berücksichtigung der bisherigen Baulinien und Baugrenzen bereits errichteten Gebäude haben in Verbindung mit der geschlossenen Bauweise zu einer der innerstädtischen Lage und örtlichen Situation entsprechenden städtebaulich gewollten kompakten und dichten Bebauung beigetragen. Diese Regelungen haben sich in den zurückliegenden Jahren bewährt und werden deshalb teilweise unverändert bzw. geringfügig modifiziert in den Bebauungsplan Nr. 322 übernommen.

#### **7.4 Verkehrsflächen / sonstige verkehrliche Aspekte**

Das seit Jahren verfolgte städtebauliche Ziel, durch Rückbau von Rampen, Brücken, Treppen sowie sonstigen Hochbauanlagen die Verkehrsflächen der Königstraße, Alte Torgasse und Brückengasse freizuräumen, um diese dann gestalterisch aufzuwerten und damit zur Verbesserung, Attraktivierung und Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie der städtebaulichen Situation beizutragen, konnte bereits für den Teilbereich der Königstraße zwischen Westernstraße und Alte Torgasse umgesetzt werden. Diese Bereiche wurden bereits baulich umgestaltet und als Fußgängerzone ausgebaut. Die Festsetzung korrespondiert mit der bereits vorhandenen Fußgängerzone der Westernstraße. Die sonstigen Bereiche der Königstraße bis zur Marienstraße werden ebenfalls als Fußgängerbereich definiert. Der entsprechende Umbau erfolgt derzeit. Angedacht ist nunmehr auch den Teilbereich der Brückengasse zwischen Westernmauer und Königstraße sowie den östlichen Teilbereich der Alten Torgasse als Fußgängerzone umzugestalten. Mit diesen Maßnahmen ergibt sich insgesamt die Möglichkeit, die Verkehrsebene gestalterisch aufzuwerten und damit zur Verbesserung der städtebaulichen Situation beizutragen.

Andienungsbereiche werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird Andienungsbereich definiert. Die detaillierte Widmung dieser Fläche bleibt einem späteren Widmungsverfahren vorbehalten. Notwendige Fluchttreppenhäuser, auch im Bereich privater Grundstücksflächen, werden ebenfalls als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hier wird als Zweckbestimmung Fluchttreppenhäuser bzw. Fluchtweg definiert. Im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind die vorhandenen Treppenhäuser durch entsprechende Widmungen abgesichert.

Im Bereich der Fußgängerebene bleiben alle fußläufigen Bereiche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung definiert und festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird auch hier ein Fußgängerbereich geregelt, was der bereits heute gewidmeten und ausgeübten Situation entspricht. Im Bereich der Fußgängerebene sind keine Andienungsverkehre zulässig, um eine uneingeschränkte Nutzung als Fußgängerbereiche gewährleisten zu können.

Bei der Umgestaltung der Verkehrsflächen sowie öffentlich zugänglicher Aufzüge ist sicherzustellen, dass die Belange aller Bevölkerungsgruppen insbesondere für in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen Berücksichtigung finden. Hierbei sind die Anforderungen zur Barrierefreiheit von besonderer Bedeutung, da eine gute Erreichbarkeit zur Attraktivität der Handelslage und des Wohnumfeldes beiträgt.

#### Zu- und Abfahrt der Tiefgarage

Mit der bereits erfolgten Verlagerung der Hauptzu- und Abfahrt der Tiefgarage an die Marienstraße hat sich die verkehrliche Situation im Bereich der Brückengasse bereits erheblich verbessert. Die heutige Zufahrt über die Alte Torgasse und Brückengasse wird als untergeordnete Nebeneinfahrt beibehalten und etwa 20 % der Zielverkehre aufnehmen. Ausnahmslos werden die ausfahrenden Verkehre der Tiefgarage (100 %) zukünftig über die Marienstraße abgewickelt. Temporär und bei besonderen Anlässen und Situationen (z. B. Umbau der Marienstraße, etc.) kann eine Ausfahrt aus der Tiefgarage auch von der Brückengasse erforderlich werden.

Dies stellt eine Ausnahmesituation dar und wird nur zeitlich befristet und bei besonderen Anlässen notwendig werden können. Mit dem Bebauungsplan Nr. 322 sind keine sonstigen Änderungen an der Zu- und Abfahrtsituation der Tiefgarage verbunden.

### 7.5 Ver- und Entsorgung

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

### 7.6 Denkmale / Bodendenkmale / Altlasten

Im Planbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale sowie Altlasten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen Stellungnahmen des LWL - Archäologie für Westfalen - zu möglichen Siedlungsspuren im Plangebiet ein. Gemäß der Stellungnahme ist festzuhalten, dass im Plangebiet und im Umfeld im Zuge von Ausgrabungen und Baustellenbeobachtungen neben Überresten aus der mittelalterlichen und neuzeitlichen Stadtentwicklung Paderborns gefunden und auch frühmittelalterliche Gruben und Pfostenlöcher nachgewiesen wurden. Diese belegen das Vorhandensein von Pfostenbauten aus dem 8./9. Jh. Zudem kamen in den letzten Jahrzehnten bei Bauarbeiten in der direkten Umgebung des betreffenden Areals immer wieder frühmittelalterliche bis neuzeitliche Funde zu Tage. Hervorzuheben sind weiterhin frühmittelalterliche Gruben und Siedlungsreste aus dem ca. 6. Jh. sowie hochmittelalterliche Gruben. Bei dem Plangebiet handelt es sich somit um ein bereits im Früh- bis Hochmittelalter intensiv besiedeltes Gebiet, das zudem die weitere Stadtentwicklung Paderborns in Mittelalter und Neuzeit widerspiegelt. Sämtliche im Plangebiet vorgesehenen Bodeneingriffe in bisher ungestörten bzw. in nur oberflächlich bebauten/versiegelten Bereichen betreffen somit gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW ein vermutetes Bodendenkmal, das bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln ist wie eingetragene Bodendenkmäler. Einer Umsetzung der jeweiligen Planung kann aus Sicht der Bodendenkmalpflege daher nur zugestimmt werden, wenn die Dokumentation aller durch das Vorhaben gefährdeten Teile des vermuteten Bodendenkmals sichergestellt wird. Die dafür erforderliche wissenschaftliche Untersuchung umfasst die Durchführung einer vollständigen archäologischen Begleitung aller geplanten Bodeneingriffe, damit die auftretende Bodendenkmalsubstanz umgehend festgestellt/dokumentiert und gegebenenfalls geborgen werden kann. Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren und/oder in den Neubau einzubeziehen. Diese Begleitung ist von einer vom Bauherrn/Veranlasser zu beauftragenden archäologischen Fachfirma durchzuführen, die im Vorfeld der Maßnahme bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde eine Grabungserlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 DSchG NRW einzuholen hat.

Der LWL bittet Vorhabenträger\*innen daher, sich mindestens 4 Wochen im Voraus mit der Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 2077105, Fax: 05251 69317-99; E-Mail: [lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org](mailto:lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org), schriftlich in Verbindung zu setzen. Die Kostentragungspflicht für die archäologische Begleitung fällt aufgrund des „Veranlasserprinzips“ gem. § 27 Abs. 1 DSchG NRW dem/den Vorhabenträger\*innen zu. Ein entsprechendes Zeitfenster für sämtliche archäologisch erforderlichen Maßnahmen ist im Bauablaufplan einzuplanen.

Um die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend zu berücksichtigen, wird in der Hinweisspalte des Bebauungsplanes der Hinweis aufgenommen, dass jegliche Bodeneingriffe (z. B. Fundamentierungsarbeiten bzw. Leitungs- und Rohrarbeiten) im Plangebiet archäologisch zu begleiten sind.

Darüber hinaus wird auf der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass -um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären- mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL - Archäologie für Westfalen - schriftlich zu kontaktieren ist. Sollten ferner bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadtarchäologie Paderborn anzuzeigen und die Entdeckungsstätte bis zum Ablauf einer Woche nach Eingang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **7.7 Immissionsschutz**

Durch die Verlagerung der Hauptzu- und Abfahrt der Tiefgarage haben sich Immissionsschutzaspekte im Plangebiet bereits erheblich verbessert. Mit dem Bebauungsplan Nr. 322 werden keine Maßnahmen vorbereitet oder erlaubt, die über bisherige Möglichkeiten hinausgehen bzw. Immissionsschutzaspekte innerhalb des Plangebietes verschlechtern.

Im Rahmen der Beteiligung gingen seitens der Fachbehörden diesbezüglich auch keine weitergehenden Anforderungen ein.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 322 „Alte Torgasse/Brückengasse“ liegt unter Berücksichtigung des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) außerhalb von Achtungsabständen. Es werden somit angemessene Abstände zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Betriebsbereichen nach der StörfallV (Rechtsgrundlage Art. 12 EU 96/82/EG i. V. m. § 50 BImSchG und KAS-18) eingehalten.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 322 aus Immissionsschutzsicht insgesamt als unbedenklich anzusehen.

## **8. Umweltbelange**

### **8.1 Umweltprüfung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 322 wird derzeit planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 17 A geregelt, der für die überbaubaren Bereiche eine Kerngebietsfestsetzung mit einer Grundflächenzahl von 1,0 sowie eine Geschossflächenzahl von 5,0 aufweist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 322 findet lediglich eine Modifizierung der überbaubaren und nicht überbaubaren Bereiche sowie eine geringfügige Anpassung der Verkehrsflächen statt. Eine grundlegende Änderung zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung ist mit dem Bebauungsplan Nr. 322 nicht geplant. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 322 gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht durchgeführt werden.

Folgende Aspekte sprechen für das beschleunigte Verfahren: Das Plangebiet weist lediglich eine Größe von ca. 7.818 m<sup>2</sup> auf, der Bebauungsplan ist als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen und der Bebauungsplan weist eine zulässige Grundfläche, im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung, von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf. Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan Nr. 322 auch kein Vorhaben erstmalig ermöglicht, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Die Ausweisung von Kerngebietsflächen sowie die Möglichkeit, in diesen Bereichen ggf. großflächige UVP-pflichtige Einzelhandelsgeschäfte zu verwirklichen, wurde bereits mit dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 17 A aus dem Jahre 1977 ermöglicht. In den nachfolgenden Jahren wurden die Bauflächen vollumfänglich und relativ kleinteilig auch mit Einzelhandelsnutzungen bebaut. Die größte zusammenhängende Verkaufsfläche (ehemaliges Karstadt-Gebäude) wurde dabei mit rd. 4.600 m<sup>2</sup> genehmigt und in den Folgejahren auf rd. 5.230 m<sup>2</sup> erhöht, von denen derzeit lediglich ca. 2.820 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche genutzt werden. Die derzeit ungenutzten Verkaufsflächen könnten aber jederzeit aktiviert und genutzt werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass im Planbereich neue UVP-pflichtige Vorhaben verwirklicht werden, die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 7 Abs. 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfordern. Auch ist nicht davon auszugehen, dass bei einer Neubebauung im Planbereich mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Es ergeben sich zudem keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aus den vorgenannten Gründen erscheint es aus Sicht der Stadt Paderborn vertretbar, das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 322 gem. § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht durchzuführen.

## **8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Aufgrund der örtlichen Situation innerhalb des Plangebietes sowie der bestehenden Vorbelastungen erscheint die Durchführung einer Artenschutzprüfung nicht zwingend erforderlich. Gestützt wird diese Auffassung durch die im Zusammenhang mit der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 326 „Königsplätze“ durchgeführte Artenschutzprüfung. Diese Prüfung kommt zu dem Schluss, dass der urbane Innenstadtbereich komplett überbaut und fast vollständig versiegelt ist und eine hohe Nutzungsintensität sowie eine hohe Frequentierung durch Bewohner und Besucher gegeben ist. Wegen der geringen Zahl nutzbarer Strukturen hinsichtlich des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG werden keine Verbotstatbestände eintreten, wenn geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgen. Die Ausgangslage und Annahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 326 sind auch übertragbar auf den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 322. Da wegen der vergleichbaren Ausgangslage eine weitere Artenschutzprüfung zu keinem weiteren Erkenntnisgewinn beiträgt, erscheint eine separate Artenschutzprüfung für den Bebauungsplan Nr. 322 nicht erforderlich. Aus Sicht der Stadt Paderborn tragen allgemeine Aussagen zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange sowie die Darstellung notwendiger Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen im Hinweisteil des Bebauungsplanes dazu bei, artenschutzrechtliche Belange im ausreichenden Umfang zu berücksichtigen. Aus den vorgenannten Gründen wird im Bebauungsplan geregelt, dass vor

dem Umbau oder dem Abriss eines Gebäudes das betreffende Gebäude auf das Vorkommen europäisch geschützter Tierarten, insbesondere auf Fledermäuse, zu untersuchen ist.

### 8.3 Klima

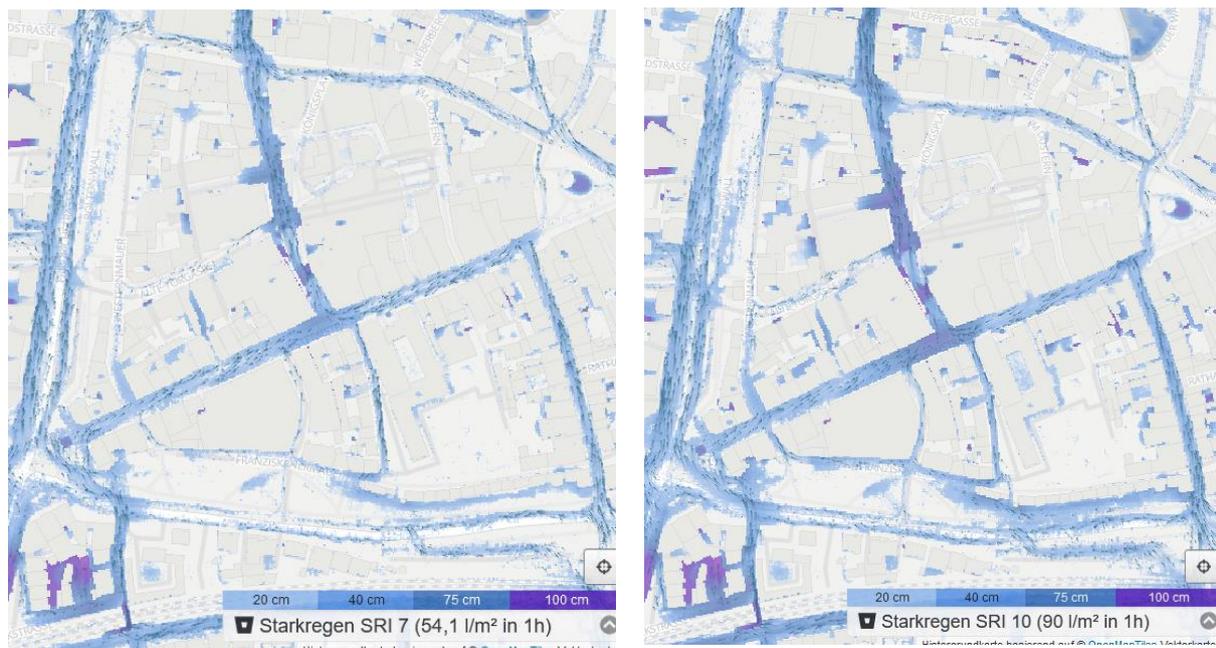
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 322 werden lediglich geringfügige Änderungen an vorhandenen Verkehrsflächen vorgenommen. Darüber hinaus werden kleinere Modifizierungen an bisherigen Bauflächen planungsrechtlich ermöglicht und abgesichert sowie eine optimierte fußläufige Verbindung vom neuen ZOH zur Innenstadt sichergestellt, was zu einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs beitragen wird.

Negative klimatische Auswirkungen sind mit diesen Maßnahmen nicht verbunden, da es sich nur um Modifizierungen bereits baulich genutzter und versiegelter Flächen handelt.

Um den Klimawandel im Plangebiet entgegenzuwirken, wird Bauwilligen empfohlen, bei einem Neubau bzw. Umbau von Gebäuden, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen zu errichten und auch eine Dachbegrünung in Betracht zu ziehen.

### 8.4 Hochwasserschutz

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind auch die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet bestimmte Bereiche und Gebäude bei Starkregeneignissen besonders gefährdet sind und die Königstraße aufgrund ihres natürlichen Gefälles und Verlaufes bei Starkniederschlagsereignissen als natürlicher Notwasserweg fungiert. Diese Situation ist im Auskunftssystem Starkregen (AIS) Paderborn online visualisiert (<https://www.paderborn.de/wohnen-soziales/bauen-wohnen/starkregen-und-hochwasser/starkregengefahrenkarten.php>).



Auszug aus dem Auskunftssystem Starkregen (AIS) der Stadt Paderborn  
Stand: November 2022

Im Rahmen der Straßen- und Objektplanungen ist auf diese Situation ausreichend Rücksicht zu nehmen. Abgesenkte Oberflächen und Eingangsbereiche von Gebäuden auf dem Niveau der Straßengradiente bieten keinen Schutz vor potentiell eindringendem Oberflächenwasser. So sollten die Straßenquerschnitte sowie zukünftige Eingangshöhen potentieller gewerblicher Nutzungen im Bereich der Königstraße den vorgenannten Sachverhalt entsprechend berücksichtigen und würdigen. Nähere Auskünfte hierzu erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn (STEB).

## **9. Flächenbilanzierung**

Der Bebauungsplan weist eine Gesamtfläche von lediglich 7.818 m<sup>2</sup> auf. Im Bereich der Verkehrsebene werden 3.702 m<sup>2</sup> überbaubare Flächen sowie 2.883 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen geregelt. Die Fußgängerebene weist 4.011 m<sup>2</sup> überbaubare Flächen sowie 1.214 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen auf; im Bereich der Geschosse über der Fußgängerebene werden 4.873 m<sup>2</sup> überbaubare Flächen festgesetzt.

## **10. Hinweise / Sonstiges**

### **Kampfmittelfunde**

In einer Stellungnahme weisen die zuständigen Fachdienststellen und Behörden darauf hin, dass das Plangebiet im 2. Weltkrieg bombardiert wurde und im Vorfeld von Bauarbeiten deshalb operative Kampfmittelmaßnahmen durchzuführen sind. Um die vorgenannten Aspekte zu berücksichtigen wird auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes folgender Hinweis aufgenommen:

Im Plangebiet muss noch mit Kampfmittelfunden gerechnet werden. Deshalb ist vor Baubeginn eine Flächenüberprüfung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich. Die Anwendung der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (TVV) ist zu beachten. Sollten darüber hinaus bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

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

In den Bebauungsplan werden über den vorgenannten Hinweis hinaus Hinweise zu vorhandenen Richtfunktrassen, zu denkmalrechtlichen Belangen, zu kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden, zu artenschutzrechtlichen Belangen, zu Notwasserwegen und zum Vogelschutz aufgenommen.

### 11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 322 „Königsplätze“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung sowie der Begründung.

### 12. Gesamtabwägung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 322 wird die weitere städtebauliche und gestalterische Aufwertung sowie die planungsrechtliche Absicherung der angestrebten Attraktivierung des Quartiers Königsplätze angestrebt. Im Bereich der Verkehrsebene wird neben der Ausweisung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung die geringfügige Modifizierung von Bauflächen geplant. Auch in der Fußgängerebene ist eine begrenzte Modifizierung der Verkehrsflächen sowie der Bauzonen angedacht. Im Bereich der Geschosse über der Fußgängerebene sind eine unerhebliche Anpassung der Bauzonen an den vorhandenen Ausbauzustand sowie die Festsetzung von max. Gebäudehöhen vorgesehen. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 322 angestrebte neue städtebauliche Situation ist für die Handlungslage im Plangebiet sowie die einzelnen Immobilien bzw. Nutzungen und damit für die Attraktivität der Innenstadt insgesamt besonders bedeutsam. Mit den zuvor beschriebenen Maßnahmen kann eine erheblich verbesserte Standortqualität ermöglicht werden, die sich städtebaulich positiv auf den bestehenden und zukünftigen Einzelhandel auswirkt und damit zur Aufwertung der Gesamtsituation beiträgt.

Der zentrale Gesichtspunkt einer städtebaulichen Aufwertung und Attraktivierung der Königsplätze sowie des angrenzenden Umfeldes kann mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 322 veranlasst und gefördert werden. Dabei ist nicht auszuschließen, dass hierbei nicht alle privaten Interessen und Belange im vollen Umfang berücksichtigt werden können.

Festzuhalten ist aber, dass die Stadt Paderborn im Rahmen der gebotenen Abwägung der unterschiedlichen Belange das öffentliche Interesse an der Aufwertung der Königsplätze und seines Umfeldes sowie der wesentlichen und wichtigen städtebaulichen Aufwertung der örtlichen Situation sehr hoch gewichtet. Um das Plangebiet in der gewünschten Form zu entwickeln, sind die getroffenen Festsetzungen sinnvoll, folgerichtig und städtebaulich vertretbar. In der Abwägung der unterschiedlichen Belange genießt die geplante städtebauliche Entwicklung Vorrang. Deshalb müssen ggf. im konkreten Einzelfall die privaten Interessen zurückstehen bzw. können nicht vollumfänglich Berücksichtigung finden.

## **II. Monitoring**

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 322 „Alte Torgasse/Brückengasse“ ist lediglich eine Modifizierung von Verkehrsflächen sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Bereiche vorgesehen. Nachgeschaltete Überwachungsmaßnahmen sind aus den vorgenannten Gründen nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, Dezember 2022

Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Hubert Daniel

Thomas Jürgenschellert