



**Niedersächsisches Landesamt
für Denkmalpflege**
Fax-Nr. (0511) 925-5402

Stadt Celle
Helmuth-Hörstmann-Weg 1
29220 Celle

DER PRÄSIDENT

Bearbeitet von
Frau Dr. Böker
Herrn Dr. Kellmann

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:
61.26.141/12.08.2010

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben):
P-57721/2

Durchwahl (05 11) 925-63-32/16

Hannover
20.09.2010

Bebauungsplan Nr. 141 „Südwall“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und Begründung

Hier: Denkmalfachliche Stellungnahme der Bau- und Kunstdenkmalpflege zum Entwurf vom 20.07.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits mit Schreiben vom 05.06.2008 und 25.06.2009 wurden seitens des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege denkmalfachliche Stellungnahmen zum Bau eines Einkaufszentrums und eines Parkhauses im südöstlichen Bereich der Celler Altstadt vorgelegt, in denen ausführlich denkmalflegerische Bedenken und Anregungen hinsichtlich eines solchen Vorhabens erläutert wurden. Der jetzt zur Stellungnahme vorgelegte Entwurf eines Bebauungsplanes geht über das Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum deutlich hinaus. Die Bauleitplanung berührt in erheblichem Maße neben denkmalfachlichen auch die verfahrens- sowie denkmalsrechtlichen Aspekte für das Plangebiet im Besonderen und dem Stadt Denkmal sowie den angrenzenden Ensembles im Allgemeinen. Die heutige Stellungnahme geht daher notwendigerweise über Hinweise hinaus, die sich mit den Auswirkungen bei einer Realisierung des geplanten Shoppingcenters auf das Stadt Denkmal (Punkt 1), die im vorgesehenen Baugebiet liegenden Baudenkmale (Punkt 2) und den Umgebungsschutz der dort liegenden Baudenkmale (Punkt 3) befassen.

1. **Stadt Denkmal:** Das als Stadt Denkmal ausgewiesene Areal, das der Verlauf des historischen Stadtgrabens umgrenzt, zeichnet sich durch sein spezifisches Grundrissssystem aus, das durch ostwestlich gerichtete Hauptstraßenzüge mit Querverbindungen charakterisiert wird, sodass relativ regelmäßige Baublöcke ausgebildet werden. Heute sind hier ca. 450 Bauten des 15.-20. Jh. als Baudenkmale verzeichnet. Wie die übrigen Blöcke ist das Projektgebiet zwischen Bergstraße und Südwall durch schmale Parzellen gekennzeichnet, die hier zum Teil bis zum Südwall durchlaufen und, als Wirtschaftshöfe bzw. als Garten- und Versorgungsflächen dienend, weitgehend bis in die Gegenwart unbebaut blieben. Daher sind die hier anzutreffenden Freiflächen neben den Straßen und Gassen ebenso wie die Gesamtheit der historischen Bebauungsstruktur Bestandteil des Stadt Denkmals. Die vorgesehene Überbauung der prägenden historischen Block- bzw. Parzellenstruktur verlässt den Maßstab des vorhandenen Stadtensembles in Bezug auf die Gebäudevolumen, -tiefe und -kubatur völlig.

Darüber hinaus ginge (vor allem im Bereich östlich der Heeringgasse) ein Verlust der historischen Bebauungsstruktur dieses Baublocks mit seinen offenen Innenhöfen einher, der insbesondere für die Grundstücke Bergstraße 27, 28, 29, 30, 31, 41, 42, 48, 49 derzeit charakteristisch ist. Insofern stellt die Überbauung einen schweren Eingriff in das historische Grund- und Aufbausystem und damit eine erhebliche Beeinträchtigung für die Denkmaleigenschaft des gesamten Altstadtgedankens dar.

2. Baudenkmale: In den Bau des Einkaufszentrums sollen an der Bergstraße folgende Baudenkmale einbezogen sein: Nr. 27, 28, 29, 30, 31, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 (zum Teil mit Hintergebäuden). Nr. 33 und 34 genießen Umgebungsschutz bzw. sind unter dem Aspekt der Stadtbildpflege von Bedeutung. Für den Bau des Einkaufszentrums ist u. a. der Abbruch einiger denkmalgeschützter Gebäude vorgesehen (Bergstr. 31, 49; jeweils das Rückgebäude; Südwall 12 = Rückgebäude ehemals von Bergstr. 30). Die an gleicher Stelle geforderte detaillierte Bestandsaufnahme der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude kann keinen Ersatz für die tatsächlich vorhandene Bausubstanz darstellen.

Zur Integration der historischen Bausubstanz an der Bergstraße wird auf S. 6 angemerkt: „Teilweise sollen Geschäfte in modernen Zuschnitten eingerichtet werden, die von der Bergstraße bis in den Kern des Einkaufszentrums hineinreichen.“ Weiter heißt es auf S. 9: „Gleichwohl werden bauliche Veränderungen an den Gebäuden notwendig werden. Zur Sicherung bauhistorischer Informationen ist für die betroffenen Gebäude eine qualifizierte Bestandsaufnahme zu erstellen.“ S. 29: „Für vorhandene Ladengeschäfte ist die Vergrößerung und Optimierung der Zuschnitte vorgesehen ...“ Gemäß § 6 NDSchG sind Kulturdenkmale nicht nur zu erhalten und zu pflegen, sondern dürfen nach Abs. 2 „nicht zerstört, gefährdet oder so verändert oder von ihrem Platz entfernt werden, dass ihr Denkmalwert beeinträchtigt wird.“ Nach § 7 kann die Erhaltung nicht verlangt werden, falls diese sich als wirtschaftlich unzumutbar erweist oder z. B. „ein überwiegendes öffentliches Interesse anderer Art den Eingriff zwingend verlangt.“ Beide Aspekte, insbesondere der zuletzt Genannte, konnte anhand der vorliegenden Begründung nicht plausibel nachvollzogen werden, sodass folglich ein denkmalgerechter Umgang mit den betroffenen Gebäuden zu erwarten wäre. Die oben zitierte, für die Integration der Baudenkmale angedachte Vorgehensweise sowie die individuelle Gestaltung der zumeist in Fachwerk errichteten Wohn-/Geschäftshäuser lassen es indes kaum wahrscheinlich erscheinen, dass sich hier für jedes einzelne Gebäude eine denkmalgerechte Lösung finden lässt (u. a. Einbindung der Dächer des Neubaus; vgl. auch S. 22: „... dass die Südfassaden dieser Häuser in geeigneter Weise wahrnehmbar bleiben müssen, sofern sie nicht aus auf Obergeschoss-Niveau an das Einkaufszentrum angeschlossen werden.“). Sollten die geplanten Veränderungen zu starken Eingriffen in die Bausubstanz (Grundriss, Öffnung von Fassaden, Entfernung von denkmalgeschützten Details im Innern und Äußeren, wie z. B. Fenster, Treppen, Türen oder andere wandfeste Ausstattungsgegenstände) führen, ist mit einem Verlust der Denkmaleigenschaft zu rechnen.

3. Umgebungsschutz: Unter diesem Aspekt ist zum Ersten die geplante Neubebauung am Südwall anzusprechen, die das Areal auf einer Länge von ca. 170 Metern neu strukturieren soll. Ihre Gestaltung hat die 12 Baudenkmale der gegenüberliegenden Südseite des Südwalls nach denkmalrechtlichen Kriterien zu berücksichtigen, überwiegend aus zweigeschossigen, villenartigen Wohnhäusern des späten Historismus bestehend. Es stellt sich (ebenso wie für die Bergstraße) in diesem Zusammenhang vor allem auch die Frage der Materialwahl dieses großen, wenn auch im Entwurf des Büros bwp Nilsson Witt kleinteilig gegliederten Komplexes, der eine Verblendung mit farbigen Keramikelementen für den Neubau vorsieht.

Der Neubau eines Parkhauses am östlichen Randbereich der Altstadt wird laut Begründung S. 9 „das Stadtbild verändern“. Auch hier sei darauf hingewiesen, dass an dieser städtebaulich wich-

tigen Situation zwischen dem Stadtdenkmal und der in unmittelbarer Nachbarschaft nach Osten anschließenden, stadsgeschichtlich wichtigen Vorstadt mit einem reichen Bestand bau- und kunstgeschichtlich wichtiger Baudenkmale des 17. und 18. Jahrhunderts entlang der Straße „Im Kreise“ eine denkmalverträgliche Integration des Parkhauses im Sinne des Umgebungsschutzes notwendig ist. Erinnert sei nochmals an eine mögliche Öffnung des verrohrten Stadtgrabens an der Stelle des geplanten Parkhausbaus bzw. zumindest eine Möglichkeit, den Verlauf des Grabens architektonisch kenntlich zu machen.

Aus Sicht der Denkmalpflege nicht mit dem Stadtdenkmal vereinbar ist eine Brückenverbindung zwischen Einkaufszentrum und dem geplanten Parkhaus über den Südwall hinweg, die selbst bei einer „transparenten“ Ausführung einen erheblichen Eingriff in das Stadtgefüge darstellen würde. Erinnert sei an den bereits im Schreiben vom 25.6.2009 vorgetragenen Vorschlag einer stattdessen zu bevorzugenden unterirdischen Verbindung. Die jetzt vorgesehenen Baumassen mit einer zulässigen Gesamthöhe von ca. 16 m und einer vollflächigen, geschlossenen Überbaubarkeit innerhalb des Wallbereiches mit einer ansonsten offenen Bebauung würden das Erscheinungsbild des Stadtdenkmals erheblich beeinträchtigen.

Über diese denkmalfachlichen Probleme des Sondergebietes hinaus, werden verfahrens- und denkmalrechtliche Fragen in erheblichem Umfang berührt, da die Ermittlung und Bewertung des für die Abwägung mit den denkmalpflegerischen Belangen notwendigen Materials bislang nicht im erforderlichen Umfang durch den Entwurf vorgenommen wurde.

Der Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 141 „Südwall“ mit der Begründung vom 20.07.2010 wird den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1, Abs.6, Satz 5 des BauGB in vielen Punkten nicht gerecht, wonach „die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ bei der Aufstellung „insbesondere“ zu berücksichtigen sind. Weder in der Plandarstellung noch in der Begründung wird das Schutzgut richtig und vollständig benannt. Die nachrichtliche Übernahme der geschützten, baulichen Anlagen nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist unvollständig, nicht oder schlecht lesbar. Darüber hinaus werden die Grenzen der Gruppe baulicher Anlagen, also des Stadtdenkmals „Altstadt Celle“, nicht dargestellt. Das eigentliche Schutzgut des Altstadt-Ensembles, das über die Summe der baulichen Anlagen hinausgeht, wird auch in der Begründung nicht näher benannt und definiert. Es fehlen Hinweise auf § 3 NDSchG, wonach auch Pflanzen-, Frei- und Wasserflächen innerhalb des Stadtdenkmals Teile des Baudenkmals sind, wenn sie mit diesem eine bauliche Einheit bilden, was bei den Straßen, Plätzen, dem Stadtgraben, den Hofflächen und Gärten der Fall ist. Die denkmalrechtlichen Genehmigungen erfolgen also innerhalb des Stadtdenkmals nicht nach § 8 NDSchG (Umgebungsschutz) sondern mit Ausnahme der östlichen Teilfläche des Parkhauses vorrangig nach § 10 NDSchG.

An keiner Stelle wird in dem vorliegenden Entwurf darauf hingewiesen, dass auch die gravierenden Nutzungsänderungen, die in dem Bebauungsplan festgeschrieben werden, denkmalrechtlich nach § 10 NDSchG genehmigungspflichtig sind. Nach § 9 NDSchG ist für Baudenkmale eine Nutzung anzustreben, die ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet. Dieser Grundsatz wird an verschiedenen Stellen des Entwurfs stark tangiert und ist daher auch Gegenstand dieser denkmalfachlichen Stellungnahme.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die „nachhaltige Stärkung der Innenstadt“ „unter Berücksichtigung der besonderen Struktur der Altstadt“ (S.4). Eine Gesamtdarstellung der besonderen Strukturen wird an keiner Stelle versucht. Hierzu gehören u. a.: die Dachlandschaft, die Unterscheidung von Wand- und Dachflächen, die kleinteilige Parzellenstruktur, das Bodenarchiv, die Wege- und

Sichtbeziehungen innerhalb der Altstadt und zu den historischen Vorstädten, die Abstufung der Bauhöhen zu den Rändern, die offenen Hof- und Gartenbereiche innerhalb der Bauklütcke, die geschlossene Bebauung der Altstadt im Gegensatz zur offenen Bebauung der ehemaligen Wallbereiche, der Wechsel von giebel- und traufständigen Bauten, die Traufgassen, die Vorkragungen der Obergeschosse, die kleinteiligen Haus- und Parzellenstrukturen.

Aus dem Entwurf wird nicht ersichtlich, warum die beabsichtigte „Steigerung der Standortqualität“ und die im Raumordnungsprogramm vorgesehene innerstädtische Integration von Einzelhandelsflächen zwingend innerhalb des Stadtdenkmals und zwingend durch ein Shoppingcenter erfolgen muss. Diese zwingende Notwendigkeit wäre eine wesentliche Voraussetzung, um nach § 7 NDSchG die erheblichen Eingriffe in das Stadtdenkmal und seine Teile denkmalrechtlich genehmigen zu können. Hinzu kommt der Nachweis eines anderen, überwiegenden, öffentlichen Interesses. Die Feststellung im Umweltbericht, dass Planungsalternativen zu einem Shoppingcenter nicht bestehen, wird weder begründet noch ist sie plausibel. Alternativen in Form von großflächigem Einzelhandel an diversen Standorten in der Altstadt sind denkmalfachlich sehr wohl vorstellbar.

Die Darstellung der planerischen Vorgaben in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes kommt in mehrfacher Hinsicht zu nicht nachvollziehbaren Aussagen:

- Landschaftsplanung: Dieser Aspekt der „Schaffung unverwechselbarer, typischer Ortsbilder“ wird zu recht als eine wesentliche Vorgabe der Planung angeführt (S.8). Jedoch wird dieses wichtige Ziel der Landschaftsplanung durch den Bebauungsplan massiv in Frage gestellt. Die Zerstörung der historischen Nutzungsvielfalt, der historischen Parzellenstruktur und der historischen Dachlandschaft durch das Shoppingcenter und das Parkhaus stellen dieses Ziel eines „unverwechselbaren, typischen Ortsbildes“ ernsthaft in Frage.
- Gestaltungssatzung: Die bestehende Gestaltungssatzung soll durch eine örtliche Bauvorschrift für das Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum außer Kraft gesetzt werden. Statt dessen soll für diesen Bereich eine eigenständige, örtliche Bauvorschrift erlassen werden. Diese steht in einem eklatanten Widerspruch zur bestehenden Bauvorschrift: die dann zulässigen Schaufensterhöhen von 7,0 m sind völlig singulär in der Altstadt und stellen eine gravierende Beeinträchtigung des Stadtdenkmals dar, indem die Maßstäbe verschoben werden. Die Mindestdachneigung der bestehenden Gestaltungssatzung von 45 Grad wird auf 32 Grad reduziert. Die Anforderungen an die Eindeckung der Dächer mit naturroten Holzpflanzen werden nicht aufgenommen. Die für die Altstadt relevante Unterscheidung in der Gestaltung von Außenwand und Dachfläche soll im Bereich des Shoppingcenters aufgehoben werden.

Die konkreten Eingriffe in bauliche Anlagen von Denkmalwert sind weitreichend. Die Begründung spricht daher auch nicht von einer Integration des Shoppingcenters in die bestehende Bebauung sondern umgekehrt von der Integration der Baudenkmale in das Shoppingcenter (S.6). Der Verlust der Wohnfunktion in den Baudenkmalen, der Abriss von Baudenkmalen, die Entkernung und Erweiterung der Erdgeschoßzonen, die Umnutzung zu Einzelhandelsflächen und die Überbauung der Hofflächen stellen, wie oben bereits dargestellt, gravierende und irreversible Eingriffe in die Substanz dar.

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen im Kern- und Sondergebiet von 13 bzw. 21 m entsprechen nicht dem gemittelten Durchschnitt der vorhandenen Bebauung, sondern werden innerhalb des Stadtdenkmals lediglich punktuell an wenigen Orten erreicht. Die denkmalfachliche Kritik richtet sich insbesondere gegen:

- das Ansteigen der zulässigen Maximalhöhen von der Bergstraße zum Südwall. Damit wird die historische Höhenstaffelung im Stadtzentrum auf den Kopf gestellt, da in den Randbereichen des historischen Stadtkerns zum Süd- und Nordwall die Geländehöhen im historischen Bestand deutlich abnehmen.
- den Verzicht, die zulässige Geschossigkeit im Bebauungsplan zu definieren. Dies wäre jedoch hilfreich, um den kleinteiligen Maßstab der Altstadt nicht nur in der Vertikalen sondern auch in der Horizontalen näher zu definieren. Geschöbheiten von 6,0 m im Sondergebiet des geplanten Shoppingcenters sprengen den örtlichen Maßstab und sind denkmalfachlich im Stadtzentrum nicht verträglich.

Bei der Erstellung und Auswertung der vorhandenen Verträglichkeitsgutachten und des Umweltberichtes werden vorliegende Aussagen selektiv, d.h. einseitig im Sinne des Verfahrens herausgefiltert. Das Verträglichkeitsgutachten für die Einzelhandelsverträglichkeit durch die CIMA von Mai 2008 benennt auch Gefahrenpotentiale und Unwägbarkeiten für die Ansiedlung eines Shoppingcenters. Entsprechend dem Auftrag werden die Gefahren für das Stadtzentrum nur am Rande, aber unmissverständlich durch die CIMA erwähnt, jedoch leider nicht im Umweltbericht aufgenommen: „Das Vorhaben stellt einen nicht zu unterschätzenden Eingriff in die bestehende Stadtstruktur dar und birgt die Gefahr, dieses historische Stadtbild dauerhaft zu beeinträchtigen.“ (CIMA, 2008, S.8).

Die CIMA wiederholt damit die Bedenken der Denkmalbehörden, wie sie u. a. auch von der Denkmalfachbehörde bereits mehrfach schriftlich dargelegt wurden. Diese Schreiben wurden nicht zum Gegenstand des Verfahrens erhoben und schlagen sich an keinem Punkt nieder. Auch wurden keine aktuellen Stellungnahmen schon im Entwurfsverfahren eingeholt und zum Gegenstand der Auslegung gemacht. Die Feststellung im Umweltbericht (Punkt 8, S.31), dass „keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für besonders geschützte Gebiete im Sinne der Kriterien nach Anlage 2 des Niedersächsischen Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) 2c zu erwarten sind“, trifft nicht zu. Unter dem betreffenden Absatz der Anlage 2, Punkt 2c, werden die besonders empfindlichen Schutzgüter aufgeführt, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die lange Liste dieser ökologisch besonders sensiblen Schutzgüter wird wie folgt abgeschlossen: „Baudenkmale und Bodendenkmale, die gemäß § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes in das Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen sind, und Grabungsschutzgebiete“. Der Schluss in der Begründung zum Bebauungsplan, „Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich...“, entspricht somit nicht der eindeutigen Rechtslage. In der Anlage 1 des NUVPG wird darüber hinaus ausgeführt, für welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. In dieser Liste der nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhaben wird unter Punkt 30 explizit auch der „Bau eines Einkaufszentrums,... mit einer Geschöbfläche von 1.200 qm oder mehr ...“ aufgeführt. Diese Festlegung entspricht fast wörtlich § 11 der Baunutzungsverordnung, wonach bei allen Handelsbetrieben ab einer Geschöbfläche von 1.200 qm oder einer Verkaufsfläche von 700 qm die Umwelteinwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu prüfen sind. Der Entwurf zum Bebauungsplan führt weiter aus, dass anstelle der Umweltverträglichkeitsprüfung, die ein transparentes Verfahren unter Prüfung von Alternativen bis zur Nullvariante bedeutet, eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches vorgenommen wurde. Die dabei vorgenommene Analyse der Umweltauswirkungen erkennt die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Kulturgüter. Das besondere Interesse an der Erhaltung der städtebaulichen Gestalt sowie des Ortsbildes werden in § 1, Absatz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) ausdrücklich gewürdigt. Die Bauleitplanung hat nach § 1, Absatz 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

„Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“.

Weder bei der Umweltauswirkung noch bei der Umweltprüfung werden diese Aspekte berücksichtigt. Die vorgenommene Prognose ist somit deutlich unzulänglich, wonach unabhängig von der Umsetzung des Vorhabens die Entwicklung des Umweltzustandes im Wesentlichen gleich sei (Punkt 8.2.2, S.33). Wenn gemäß Anlage 1 des BauGB ein Umweltbericht unter Einbeziehung der Denkmalbehörden vorgenommen worden wäre, hätte der Umweltbericht zwingend zu dem Ergebnis kommen müssen, dass ein erheblicher Eingriff in das Stadtdenkmal bei Umsetzung des Projektes zu erwarten ist.

Auch die Feststellung im Umweltbericht, dass Planungsalternativen zu einem Shoppingcenter „unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse und raumordnerischer Grundsätze“ (S.33) nicht vorhanden seien, trifft nicht zu. Die Schaffung marktfähiger Einzelhandelsflächen ist nicht zwingend an die Ansiedlung eines Shoppingcenters gebunden.

Der Bebauungsplan steht in mehrfacher Hinsicht im Widerspruch zu den Intentionen des Förderprogramms städtebaulicher Denkmalschutz, das auch private Investitionen zur Stärkung der Wohnfunktion in der historischen Altstadt auslösen soll. In der Begründung zum Stadterneuerungsprojekt vom Mai 2009 im Zuge des Aufnahmeverfahrens in das Programm städtebaulicher Denkmalschutz wird unter den städtebaulichen Missständen auch „die erforderliche Aufwertung der Wohnfunktionen insbesondere mit Potentialen im Quartier Nordwall / Schuhstraße“ (S.19) hervorgehoben. Mit der zusätzlichen Belastung durch den Pkw-Verkehr der Kunden und Angestellten des geplanten Shoppingcenters mit prognostizierten 9.000 Fahrten täglich wird die Barrierewirkung der Straßen Süd- und Nordwall noch einmal zusätzlich erhöht. Diese Bereiche werden schon jetzt als „erheblich belastet“ bezeichnet. Die Grenzwerte bei Lärm für allgemeine Wohngebiete, für Kerngebiete und Mischgebiete im Bereich von Nord- und Südwall werden schon jetzt überschritten. Der Ausschluss von Außenwohnbereichen an den den Straßen zugewandten Fronten der offenen Villenbebauung am Südrand des Südwalls bis zu einem Abstand von 18 m zeigt, dass das Vorhaben in einem Zielkonflikt zur Wohnfunktion auch in diesem Bereich steht. In der vorbereitenden Untersuchung zur Programmaufnahme städtebaulicher Denkmalschutz von September 2009 wird gerade hier in der Barrierewirkung von Süd- und Nordwall ein städtebaulicher Missstand erkannt, der durch die Verkehrsbelastung noch erhöht wird.

Der Bebauungsplan läuft auch an anderer Stelle Gefahr, die allgemeine Wohnfunktion im Stadtdenkmal zusätzlich zu belasten, indem der westliche Baublock zwischen Großer Plan und Südwall in der Art der baulichen Nutzung als „Kerngebiet“ ausgewiesen wird. Es ist dabei besonders für die denkmalgeschützte, rückwärtige Bebauung nicht ausreichend, wenn die allgemeine Wohnfunktion lediglich ab dem 1. Obergeschoß gestattet wird. Durch die Festlegung einer Grundflächenzahl von 1,0 wird der Verwertungsdruck zu Lasten der Baudenkmale gesteigert. Das öffentliche Erhaltungsinteresse der historischen Hofbebauungen wird dann tangiert, wenn eine vollflächige Überbauung der Grundstücke zu 100 % baurechtlich zulässig wäre. Die erhaltenswerten Innenhöfe und Freiflächen mit einer lockeren, historischen Bebauung mit Seitenflügeln und Hinterhäusern sehen sich durch diese überhöhte Festlegung einer starken Gefährdung ausgesetzt. Auch die Ausweisung der offenen Villenbebauung, einer reinen Wohnbebauung, zwischen der Straße Südwall und dem Stadtgraben als „Besonderes Wohngebiet“ würde den wirtschaftlichen Druck auf die Baudenkmale steigern. Die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ unter Ausschluss von Läden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie von Schank- und Speisewirtschaften wäre notwendig, um den denkmalverträglichen Vorrang der traditionellen Wohnnutzung zu stärken.

Restümée:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des Entwurfs vom 20.07.2010 birgt für das Plangebiet im Besonderen wie auch für die Altstadt im Ganzen erhebliche Risiken. Die Eingriffe durch den Bau des Shoppingcenters und des Parkhauses werden gravierend und nicht reversibel sein. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die jetzige Geschlossenheit des Stadtdenkmals verloren gehen und auch die östliche Vorstadt beeinträchtigt werden. Das Verfahren mit Bestandsanalyse, Verträglichkeitsprüfung und Umweltbericht entspricht in weiten Teilen nicht den rechtlichen Vorgaben. Die bisherige Bauleitplanung macht deutlich, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung unter Würdigung der denkmalpflegerischen Belange sinnvoll und notwendig erscheint.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Stefan Winghart