Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300 „Springbach Höfe“

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Januar 2017

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

SPRINGBACH HÖFE
WILLKOMMEN ZUHAUSE

STADTPLANUNGSAMT PADERBORN
STADTENTWICKLUNG - VERKEHRSPLANUNG - BAULEITPLANUNG - DENKMALPFLEGE

paderborn.de
Paderborn überzeugt.

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahrensstand

2. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

4. Übergeordnete Vorgaben
4.1 Regionalplan
4.2 Landschaftsplan
4.3 Flächennutzungsplan

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6. Planung
6.1 Städtebauliche Konzeption
6.2 Erschließung
6.3 ÖPNV-Anbindung
6.4 Versorgung
6.5 Grünkonzept

7. Inhalte und Festsetzungen
7.1 Art der baulichen Nutzung
7.2 Maß der baulichen Nutzung
7.3 Bauweise / Baugrenzen / Baulinien / Anzahl der Wohnungen
7.4 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege
7.5 Ver- und Entsorgung
7.6 Grünanlagen
7.7 Altlasten, Denkmal- und Bodendenkmalpflege
7.8 Immissionsschutz
7.9 Gestaltungsvorgaben / Werbeanlagen

8. Umweltbelange
8.1 Umweltbericht
8.2 Artenschutzrechtliche Belange
8.3 Klima
8.4 Ausgleich und Kompensation

9. Sonstige Festsetzungen

10. Flächenbilanzierung

11. Sonstiges / Hinweise

12. Bestandteile des Bebauungsplanes

13. Bodenordnung

14. Kosten

15. Gesamtabwägung

II. Umweltbericht

(als gesonderter Teil der Begründung)

III. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Vor dem Hintergrund eines kontinuierlichen Bevölkerungswachstums hat die Stadt Paderborn einen Wettbewerb für die Wohnquartiersentwicklung "Springbach Höfe" in Paderborn ausgelobt, welcher mit der Preisgerichtssitzung am 06.05.2015 seinen Abschluss fand.
Das Preisgericht lobte in seiner Sitzung einstimmig die Arbeit des Büros SCHÜLER ARCHITEKTEN STADTPLANER, Düsseldorf in Zusammenarbeit mit Faktorgrün Landschaftsarchitekten bdla, Freiburg als Sieger aus.
In der Sitzung am 11.06.2015 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt den mehrheitlichen Beschluss zur Weiterentwicklung des Siegerentwurfes für das Wohngebiet „Springbach Höfe“ gefasst. In der nachfolgenden Zeit fand eine intensive Abstimmung zwischen den Fachdienststellen der Stadt Paderborn mit den vorgenannten Büros zur Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfes auf Basis des Wettbewerbsergebnisses statt. Im Weiteren wurden auch bereits erste Gespräche mit Trägern öffentlicher Belange und Behörden geführt.
Zur dauerhaften rechtlichen Absicherung aller durch die Planung berührten Belange sowie der beabsichtigten Entwicklung im Bereich Springbach Höfe hat der vorgenannte Ausschuss am 20.08.2015 die Sachdarstellung der Verwaltung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300 für das Gebiet „Springbach Höfe“ zur Kenntnis genommen und den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Das Planverfahren wird aufgrund des gleichzeitig zu ändernden Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Die Übereinstimmung der Bauleitplanung soll mit der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes erzielt werden. Die Einleitung des Änderungsverfahrens für die 103. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls am 20.08.2015 vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt beschlossen. Beschlossen wurde auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden für die 103. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Dieses Verfahren wurde in der Zeit vom 12.10.2015 bis 30.10.2015 durchgeführt.

Am 11.02.2016 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt nach eingehender Beratung eine Modifizierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 300 „Springbach Höfe“ beschlossen. Beschlossen wurde auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 300 durchzuführen. Diese fand in der Zeit vom 04.04.2016 bis 26.04.2016 statt. In der vorgenannten Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Planungsamt der Stadt Paderborn sowie im Internet über die Planung informieren. Darüber hinaus fand am 19.04.2016 in der Universität der Stadt Paderborn eine Bürgerinformation über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 300 statt, an der ca. 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger teilnahmen.
In seiner Sitzung am 27.10.2016 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage beschlossen.
Die Offenlage fand in der Zeit vom 14.11.2016 bis einschließlich 13.12.2016 statt.

Ergänzend zum Bauleitplanverfahren wurden mehrere Fachgutachten durch externe Planungsbüros erstellt. Dabei handelt es sich zum einen um den Umweltbericht, der auch eine Artenschutzrechtliche Prüfung beinhaltet und einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt. Zudem wurden eine schalltechnische Untersuchung sowie die Herleitung einer trag-

fähigen Verkaufsflächendimensionierung für ein Nahversorgungsangebot im Plangebiet erarbeitet, deren Ergebnisse ebenfalls in den aktuellen Planungsstand eingearbeitet wurden.

2. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Die Stadt Paderborn weist seit Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs auf, der sich gemäß verschiedensten Quellen auch auf absehbare Zeit hin fortsetzen wird. Die unterschiedlichen Quellen gelangen dabei auf ebenso differenzierte Prognoseergebnisse, die zwischen Steigerungsraten variieren. Im Kern gehen alle Prognosen von einer Bevölkerungszunahme auf ca. 158.000 Einwohner im Jahr 2025 aus.
Dieser grundsätzlich von allen Prognosen ausgehende Trend des Bevölkerungswachstums basiert insbesondere auf den beiden Säulen eines (wenn auch geringen) Geburtenüberschusses und einer relativ hohen Zuwanderungsrate. Wanderungsverluste verzeichnet Paderborn dagegen insbesondere bei den jungen Familien, die kontinuierlich ins umliegende Kreisgebiet abwandern. Diesem Trend gilt es zukünftig unter anderem durch die Ausweisung von neuen Wohngebieten im Paderborner Stadtraum entgegenzuwirken.

Eine der größten Wohnbaupotenzialflächen im Stadtgebiet Paderborns befindet sich im Stadtbezirk Lieth/Kaukenberg im Osten der Kernstadt in Stadtrandlage, ca. 3 km von der Innenstadt sowie 2,5 km von der Universität entfernt und umfasst eine Fläche von rund 20,8 ha. Diese Potentialflächen gilt es nunmehr für die vorgenannten Bedarfe zu entwickeln.
Der Stadtbezirk Lieth/Kaukenberg wird durch bestehende Wohnnutzung dominiert und zeichnet sich in punkto Wohneinheiten vor allem durch eine gute Durchmischung der Anteile von Mehrfamilienhäusern sowie Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Dies begründet sich einerseits durch die sehr gute verkehrliche Erschließung und andererseits durch die hervorragende Lage infolge der räumlichen Nähe zur Paderborner Innenstadt im Westen und Gebieten der Naherholung im Osten.

Aufgrund der genannten Lagevorzüge im Kernbereich der Stadt Paderborn und der Bedeutung im Gesamtkontext der städtischen Wohnbauflächenentwicklung ist bei der Bebauung der Fläche eine angemessene Einwohnerdichte anzustreben. Angelehnt an die derzeit hohe Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern und -etwas weniger stark nachgefragt- Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern gilt es, bei der städtebaulichen Entwicklung die entsprechenden Nachfragen durch eine breit gefächerte Angebotsmischung an Wohnraum zu befriedigen.
Insgesamt bleibt festzuhalten, dass infolge der Rahmenbedingungen wie der zentrumsnahen Lage, der bestehenden guten Infrastrukturanbindung sowie der vorherrschenden Grünstrukturen das angedachte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 300 sehr gute Voraussetzungen zur Schaffung einer attraktiven Wohnlage bietet.

Ziel des neu zu entwickelnden Wohngebietes ist es, ein attraktives, innovatives und familienfreundliches Wohnquartier mit gemischter Baustruktur herzustellen, das eine hohe städtebauliche Qualität ermöglichen soll. Das Quartier soll sich auf besondere Art und Weise in die landschaftlich reizvolle Umgebung einfügen, darüber hinaus aber auch den Beginn des Stadtgebietes erkennbar machen.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der ca. 20,8 ha große Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 300 „Springbach Höfe“ liegt östlich der Innenstadt Paderborns und damit im Kernbereich der Stadt. Umgeben ist die

Fläche im Norden durch das Wohnbaugebiet „Kaukenberg“. Im Westen grenzt das Baugebiet „Auf der Lieth“ an. Das Plangebiet bildet demnach eine baulich-räumliche Verbindung der bestehenden Wohngebiete sowie die Arrondierung des Gesamtsiedlungsbereiches in diesem Teil der Paderborner Kernstadt. Erschlossen wird der Änderungsbereich durch die Hauptverkehrsstraße „Driburger Straße“.

Bild 1 – Lage des Änderungsbereiches im Stadtgebiet Paderborn

Zum Planbereich zwischen Driburger Straße, George-Marshall-Ring und Im Goldgrund gehören die Flurstücke 120 tlw., 123 tlw., 124 tlw. und 670 tlw. der Flur 35, Gemarkung Paderborn.

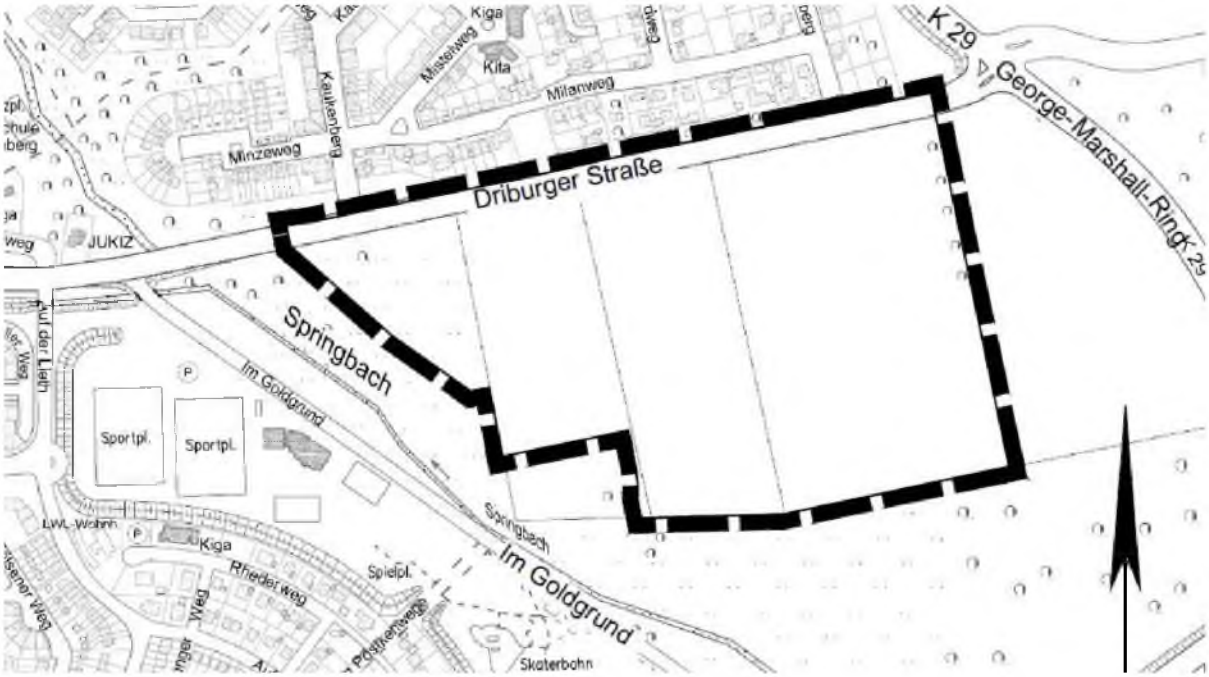


Bild 2 – Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 300 „Springbach Höfe“

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplan

Im Entwurf des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) mit Stand vom 25.06.2013 ist die Stadt Paderborn als Oberzentrum deklariert. Weiterhin ist die Fläche des geplanten Vorhabens hier als Siedlungsraum dargestellt.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Paderborn-Höxter aus dem Jahre 2008 stellt den Planbereich der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes im Anschluss an die bestehenden Wohnsiedlungsbereiche als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Südlich des Planbereiches schließt ein Freiraumbereich an, für den eine Zweckbindung für militärische Nutzung festgelegt ist. Die Waldfläche nördlich der B 64 ist dabei gleichzeitig als Fläche zum Schutz der Landschaft und der Bereich südlich der B 64 auch als Fläche zum Schutz der Natur gekennzeichnet. Nach aktuellen Informationen wurde der nördlich der B 64 gelegene Teil des Standortübungsplatzes bereits aufgegeben, so dass sich Einschränkungen aus dieser Nutzung für das Wohngebiet nicht ergeben.

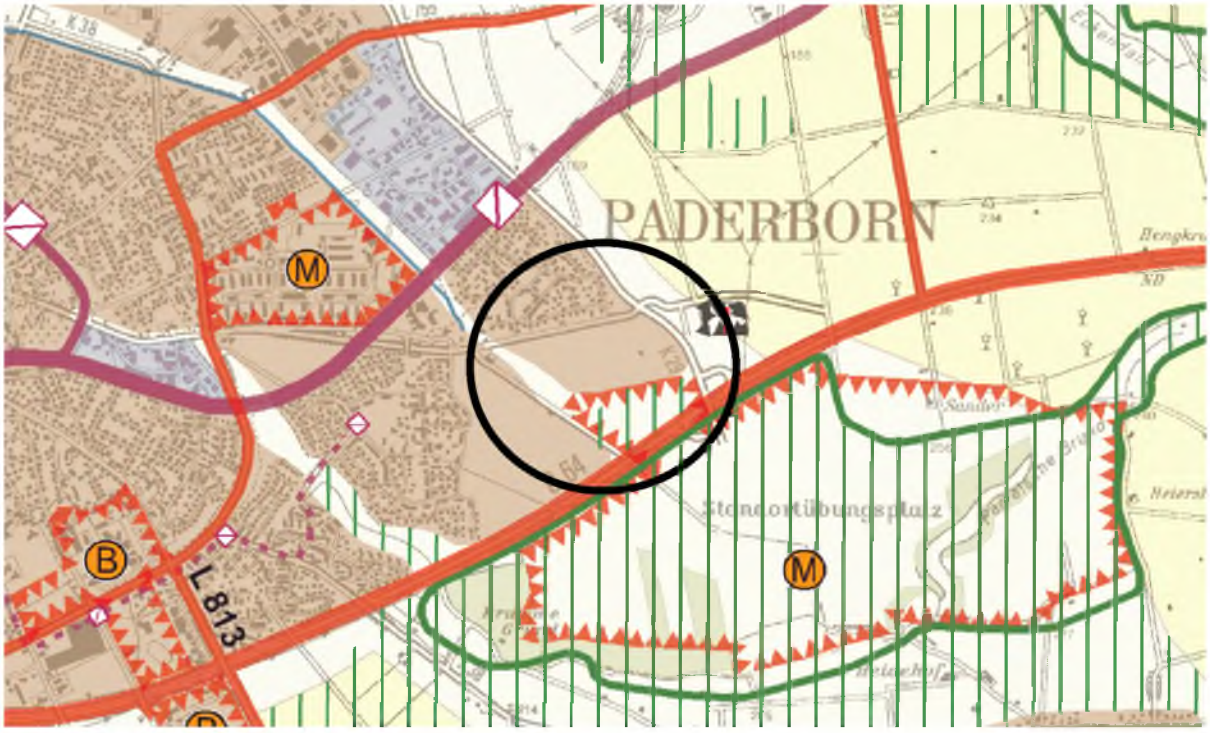


Bild 3 – Auszug aus dem Regionalplan Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter

Aus den vorgenannten Gründen stimmen die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebietsfläche, Sondergebiet) im vollen Umfang mit den Zielen und Darstellungen des Regionalplanes und damit mit den Zielen der Landesplanung überein.

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NW zu dieser geplanten Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben vom 29.07.2014 Az.: 32.708.14.4-313 durch die Bezirksregierung Detmold erteilt.

4.2 Landschaftsplan

Da sich der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 300 sowie der parallel verlaufenden 103. Änderung des Flächennutzungsplanes auf eine landwirtschaftliche Fläche bezieht, trifft sowohl die Teilkarte der Festsetzungen als auch der Entwicklungsziele des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe Aussagen zum vorgenannten Plangebiet.

In der Festsetzungskarte grenzt der Planbereich im Osten, in der Feldflur zwischen Goldgrund und Driburger Straße, an einen geschützten Landschaftsbestandteil. Dieser wird der textlichen Festsetzung 2.4.64 „Gehölzstreifen südlich der Driburger Straße“ zugeschrieben.
Die Festsetzung als geschützter Landschaftsbestandteil erfolgt gemäß § 23 a, b und c Landschaftsgesetz NRW (LG), insbesondere auch zur Sicherstellung der Wirkungen der Gehölzstreifen mit seinem Krautsaum im Naturhaushalt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere in einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Umgebung.

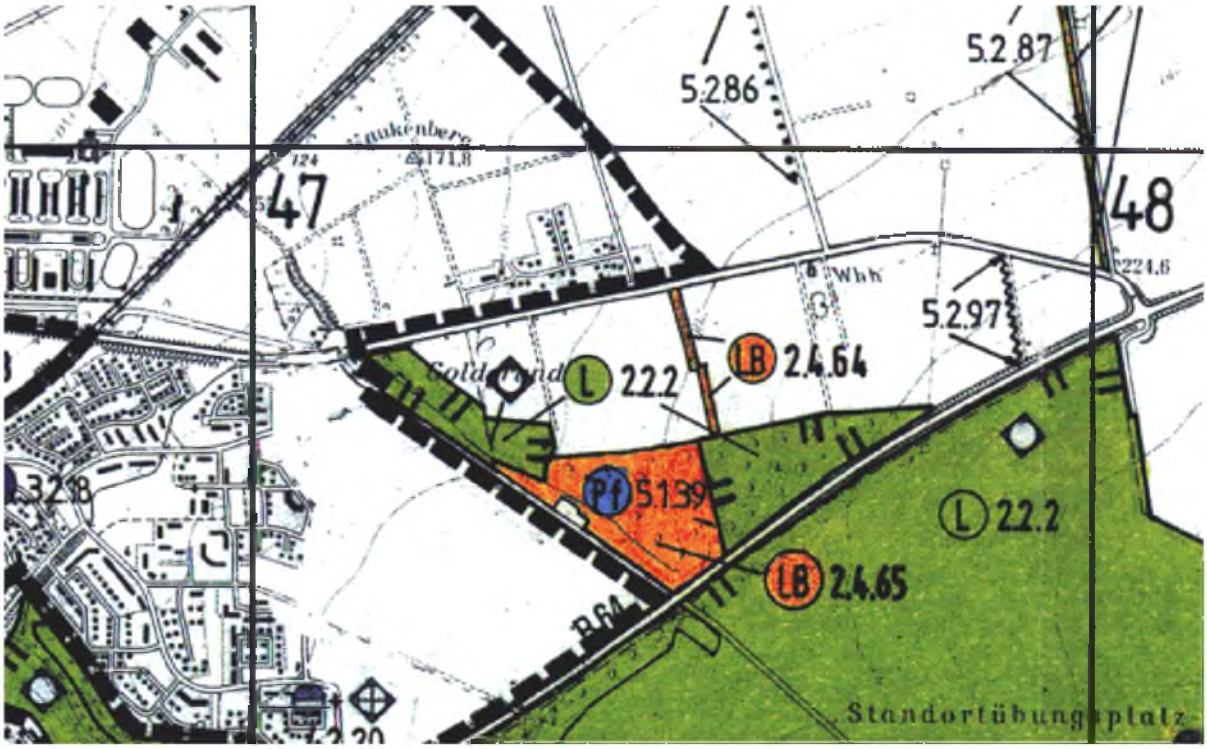


Bild 4 – Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe (Festsetzungen)

Südlich liegt das Plangebiet an der Fläche der Zufahrt zum Standortübungsplatz „Auf der Lieth“. Diese ist als großflächiger geschützter Landschaftsbestandteil mit der Zuordnungsnummer 2.4.65 „Magergrünland im Goldgrund“ festgesetzt. Hier erfolgt die Festsetzung insbesondere auch zur Sicherstellung der Wirkungen des südwestlich exponierten Magergrünlandes im Naturhaushalt als Lebensstätte seltener und gefährdeter sowie landschaftsraumtypischer Tier- und Pflanzenarten in einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Umgebung sowie zur Bewahrung der kulturhistorischen Landschaftsstruktur.

Im Westen grenzt das Gebiet im Bereich des Geländeeinschnitts des Springbachs an das Landschaftsschutzgebiet 2.2.2 „Offene Kulturlandschaften“. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere zur Erhaltung und Wiederherstellung einer landschaftsraumtypischen Kulturlandschaft, der Erhaltung von Lebensräumen der hierfür typischen Tier- und Pflanzenarten und der Erhaltung und Wiederherstellung der Funktionen innerhalb des regionalen Biotopverbundes. Gleichzeitig gilt für diesen Bereich ein Verbot der Erstaufforstung.

In der Teilkarte der Entwicklungsziele des Landschaftsplanes ist das Plangebiet durch den Zielbereich (1) gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um einen zu entwickelnden Bereich zur Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.

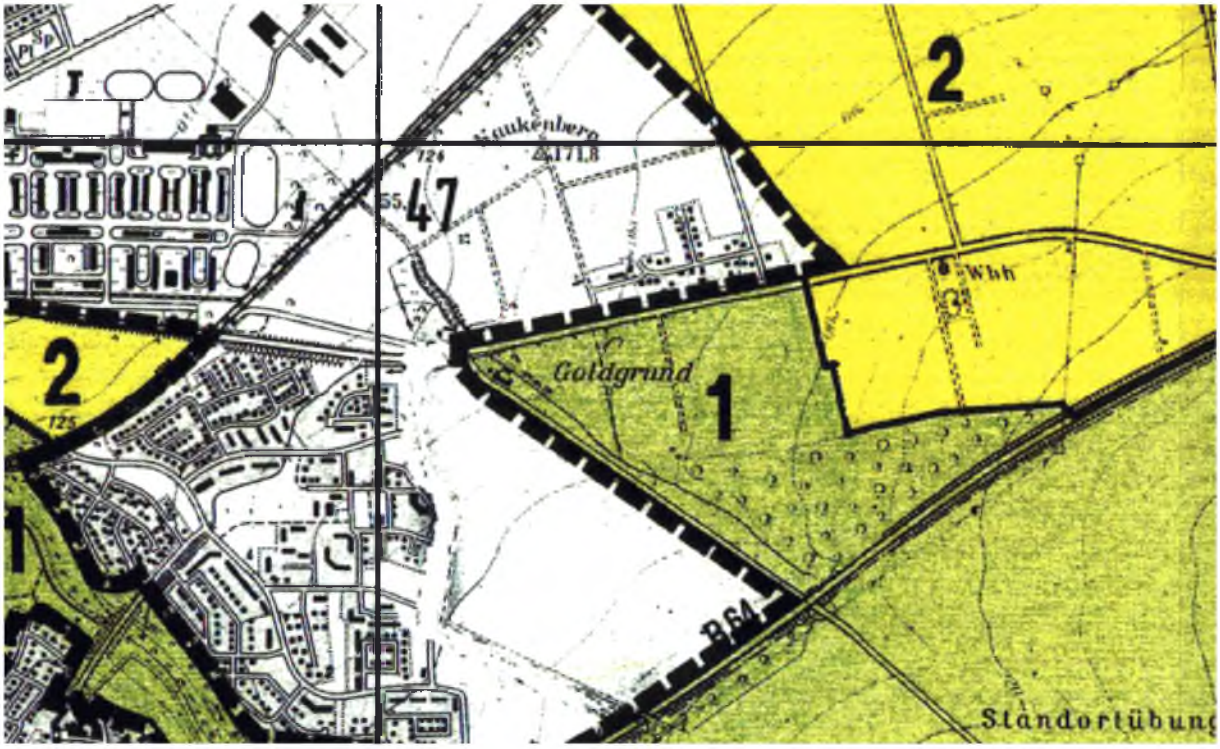


Bild 5 – Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe (Entwicklungen)

Das im vorgenannten Landschaftsplan festgesetzte Landschaftsschutzgebiet wird durch den Bebauungsplan marginal berührt. Zur sinnvollen und überzeugenden Umsetzung und Verwirklichung des städtebaulichen Entwurfes ist ein Eingriff in das vorgenannte Landschaftsschutzgebiet in der Größenordnung von rd. 600 m² unumgänglich. So ist der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet zur Verwirklichung einer sinnvollen und folgerichtigen Wegeverbindung im Plangebiet, der Festsetzung einer kleinteiligen überbaubaren Grundstücksfläche, und von nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Gartenbereiche) erforderlich. Auch ist der Eingriff zur konsequenten und durchdachten städtebaulichen Abrundung des Baugebietes nachvollziehbar und folgerichtig.
In der planungsrechtlichen Abwägungsentscheidung räumt die Stadt Paderborn der Umsetzung und Verwirklichung des städtebaulichen Entwurfes den Vorrang vor den Belangen des Landschaftsschutzes ein. Zumal mit der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, in diesem Bereich des Bebauungsplanes, neue ökologisch hochwertige Bereiche dauerhaft gesichert werden

und neue entstehen können. Darüber hinaus befinden sich außerhalb des Bebauungsplanes weitere städtische Flächen, in der Größe von ca. 350 m², die nicht im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet geregelt wurden, aber sehr wohl für eine sinnvolle Abrundung des Landschaftsschutzgebietes und einer allgemeinen Aufwertung des Landschaftsraumes in Anspruch genommen werden können.
Aus den vorgenannten Gründen ist in der Gesamtabwägung der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet als vertretbar anzusehen.

4.3 Flächennutzungsplan

Der gesamte ca. 19 ha große Änderungsbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Paderborn ist bisher komplett als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a BauGB dargestellt.

Westlich angrenzend ist ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt, welches mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzt ist und sich nach Süden in den Bereich der Freizeitanlagen östlich des Baugebietes „Auf der Lieth“ fortsetzt. Östlich des Plangebietes ist eine Hauptversorgungstrasse der Wasserversorgung dargestellt, die von einem Wasserbehälter östlich der Kreisstraße in südwestliche Richtung außerhalb des Plangebietes verläuft.

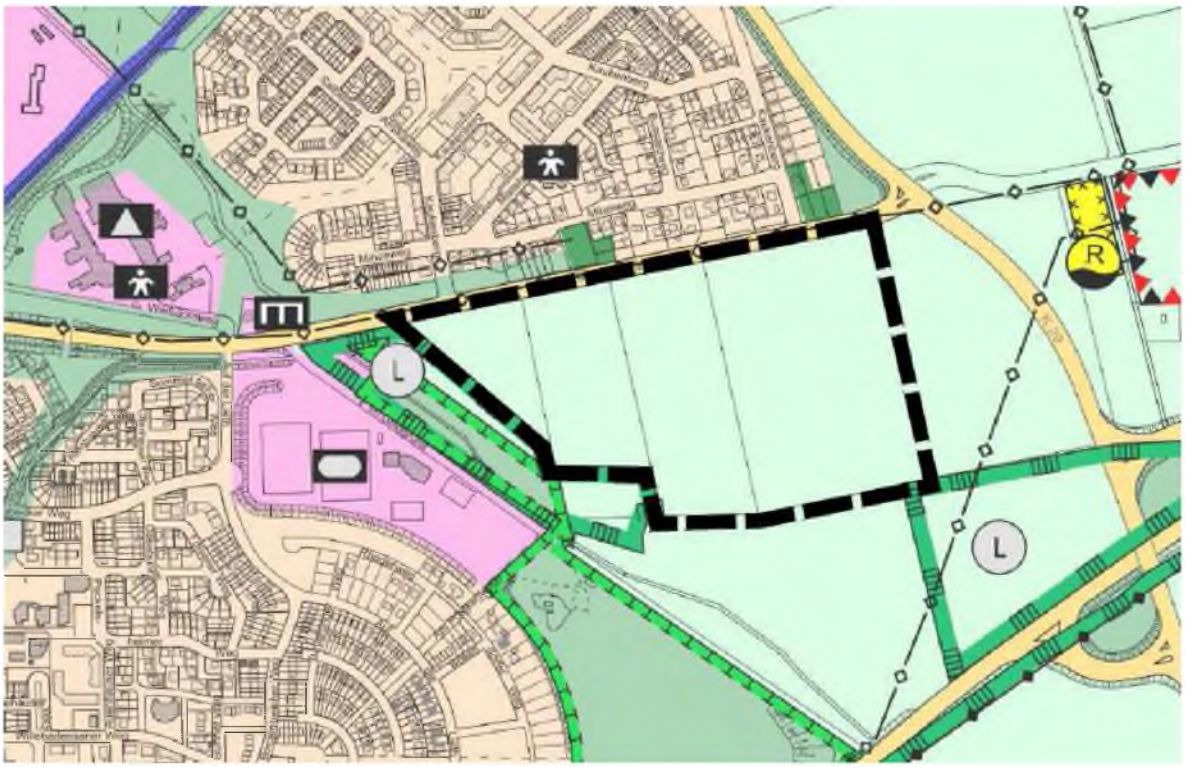


Bild 6 – Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

Mit der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Übereinstimmung der Bauleitplanung erzielt werden. Die geplante Ausweisung des Änderungsbereiches als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ergibt sich aus den zu Beginn dargestellten Bedarfen, die insbesondere aus dem „Handlungskonzept Wohnen“ für die Stadt Paderborn hervorgehen.

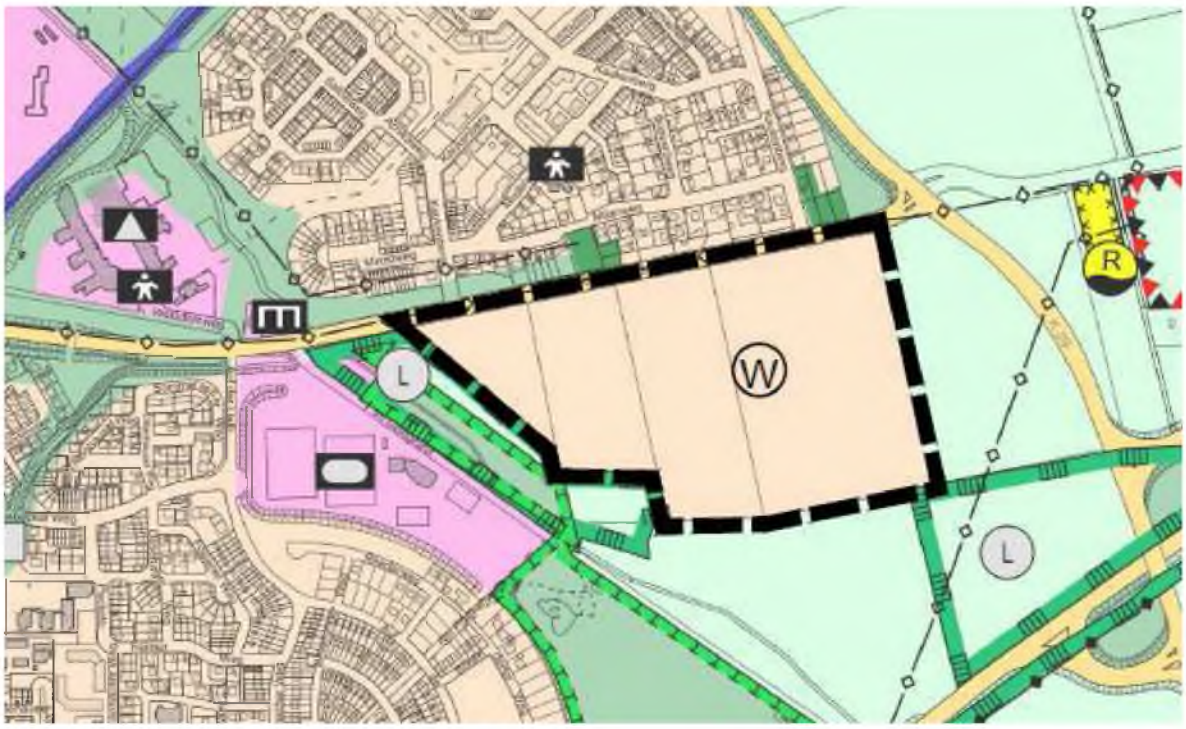


Bild 7 – Änderungsinhalt der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Bedarfe offerieren für das Areal eine städtebauliche Weiterentwicklung des südöstlichen Stadtgebietes durch die Ansiedlung von Wohnbauflächen. Gleichzeitig dient diese Ausweisung als Arrondierung des hiesigen Siedlungsbereiches gegenüber dem natürlichen Landschaftsraum im Osten und fügt sich in die umgebende Nutzungsstruktur im west- und nördlichen Bereich des Änderungsgebiets ein.

Zur Realisierung der beschriebenen, dringend benötigten Stadterweiterungsflächen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zwingend erforderlich. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines qualitätsvollen Wohngebietes in diesem Bereich ermöglicht werden. Die vorgenannten Darstellungen stellen die Basis für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300 „Springbach Höfe“ dar. Mit Schreiben vom 29.07.2014 sowie dem Aktenzeichen 32.708.14.4-313 hat die Bezirksregierung Detmold erklärt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen.

Mit den im Bebauungsplan Nr. 300 getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (WA, MI und SO) wird Rücksicht auf die städtebaulichen Erfordernisse, die Lage des Plangebietes im Stadtgefüge und die örtlichen Gegebenheiten genommen. Aus Sicht der Stadtentwicklung sowie aus städtebaulicher Sicht sind die getroffenen Festsetzungen trotz der unbedeutenden Abweichungen von den geplanten Darstellungen der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes sinnvoll und folgerichtig und als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Die geringfügige und unbedeutende Abweichung beruht insbesondere auf der kleinteiligen Dimensionierung der Misch- und Sondergebietsflächen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 300 befindet sich im Osten der Kernstadt Paderborn in Ortrandlage und umfasst eine Fläche von rd. 20,8 ha, die eine rd. 4 % Neigung nach Nordwesten aufweist. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die derzeit noch landwirtschaftlich als Ackerland genutzt werden. Bestehende Pachtverträge laufen jedoch aus und die Flächen stehen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Nördlich grenzt der Siedlungsbereich Kaukenberg an das Plangebiet an. Die Bebauung am Kaukenberg gründet auf einem bestehenden Gebäudekern entlang der Driburger Straße und wurde ab 1990 nach Nordwesten deutlich erweitert. Der vorgenannte Siedlungsbereich wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 150 „Kaukenberg“ überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zwei- bis dreigeschossigen offenen Bauweise geregelt. Heute leben im Bereich Kaukenberg rd. 4.100 Menschen in 1.496 Wohnungen. Ein Nahversorgungsstandort mit Geschäften des täglichen Bedarfs und einem Discounter liegt zentral im Quartier. Bestandteil der Siedlungsentwicklung war 1995 der Neubau der dreizügigen Grundschule Kaukenberg. Über eine Erweiterung und unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung wird diese Grundschule für das Baugebiet Springbach Höfe eine ausreichende Kapazität zur Verfügung stellen können.

Bild 8 – Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 300 „Springbach Höfe“

Mit dem Bebauungsplan Nr. 48 D „Im Goldgrund“ wurde ab dem Jahr 2000 die südwestlich liegende Siedlung Goldgrund entwickelt. In den vergangenen Jahren wurden die letzten Grundstücke dieser Stadterweiterung bebaut. Die Bebauung des vorgenannten Siedlungsbereiches bietet aktuell in 2.370 Wohneinheiten Wohnraum für 5.908 Menschen. Zentral

liegt auch hier ein kleiner Nahversorgungsstandort mit einem Discounter, der jedoch in seiner Frequentierung nur eine ungenügende Auslastung aufweist. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung ‘Goldgrund‘ wurde ein Grünstreifen mit Sport- und Spielflächen angelegt. Die Siedlung Goldgrund ist durch einen Wall von den Emissionen der Sport- und Spielflächen geschützt.
Die Siedlungen Kaukenberg und Goldgrund treten als Ortsrandbebauung Paderborns nicht in Erscheinung, da beide Ortsteile von Lärmschutzwällen und breiten Grünstreifen gesäumt sind.

Das Bebauungsplangebiet gehört zur Paderborner Hochfläche und damit als Übergangsbereich zum beginnenden Mittelgebirgssaum. An das Plangebiet grenzen zwei Teilbereiche des Landschaftsschutzgebietes (Nr. 03-2.2.2). Die westlich gelegene Fläche umgrenzt das Springbachtal mit dem Gewässer Springbach. Städtische Flächen in Tallage des Springbaches sind zudem funktional als „Ausgleichsflächen“ (extensive Bewirtschaftung) ausgewiesen. Die Fläche südöstlich des Landschaftsschutzgebietes ist eine Waldfläche. Eine eingetragene Biotopfläche (LB 64) liegt direkt südlich des Wettbewerbsgebietes. Im Osten begrenzt eine für die Landschaft charakteristische Baumreihe das Plangebiet, die ebenfalls als geschützter Landschaftsbestandteil (LB 65) gekennzeichnet ist (s. Punkt 4.3 der Begründung).

Paderborn weist durch seine Lage ein vielfältiges Angebot an Naherholungsräumen auf, die über das bestehende Fuß- und Radwegenetz erschlossen sind. Das neue Baugebiet Springbach Höfe kann auf vorhandene Infrastruktureinrichtungen zurückgreifen, wie beispielsweise auf die benachbarten Sport- und Spielflächen im Goldgrund, die die Anbindungen an die Grünachsen des Springbaches, einerseits in nördliche Richtung über die Freiflächen am Schulzentrum Richtung Piepenturmpark und andererseits in südliche Richtung über die Naherholungsflächen des Goldgrundes und der Lieth zum Haxtergrund, darstellen.

Das Plangebiet stellt auf Grund seiner Lage, Dimension und Nutzung aktuell ein Kaltluftentstehungsgebiet dar, welches die östliche Innenstadt beeinflusst. Kaltluftabflusslinien sind gemäß Topographie das Springbachtal aber auch die Driburger Straße. Aussagen über die Relevanz liegen jedoch nicht vor.

Über die Driburger Straße ist das Gebiet sowohl an die Kernstadt angeschlossen als auch an die östlich gelegene Kreisstraße George-Marshall-Ring und darüber an die Bundesstraße 64. Das Baugebiet Springbach Höfe wird an das lokale Netz des ÖPNVs angebunden. Aktuell flankieren 3 Buslinien das Plangebiet, die bei fortschreitender Umsetzung durch das Baugebiet geführt werden sollen. Im ersten Bauabschnitt wird der Bus in der Driburger Straße halten. Für das gesamte Baugebiet wird eine Ringerschließung als sinnvoll angesehen, um flächenaufwendige Wendeschleifen und doppelte Fahrwege in Bezug auf die Linienführung zu vermeiden.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Vor dem Hintergrund des zuvor beschriebenen Bedarfs an Wohnbaupotentialen und der daraus folgenden städtebaulichen Zielsetzung hat die Stadt Paderborn für die Wohnquartierentwicklung in diesem Bereich einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt, der mit der Preisgerichtssitzung am 06.05.2015 seinen Abschluss fand. Auf dem Wege des Realisie-

rungswettbewerbes bestand die Möglichkeit einer Darstellung vielfältiger Planungsvarianten, aus denen dann ein den Zielvorstellungen der Stadt entsprechender Entwurf ausgewählt wurde.

Hauptziel des Wettbewerbes war die Entwicklung eines zeitgemäßen und eigenständigen Baugebietes, mit dem die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte am östlichen Rand der Paderborner Kernstadt vervollständigt werden kann. Die gute Anbindung an das Zentrum von Paderborn mit direkter Nähe von attraktiven Sport- und Spielflächen im Grünzug Goldgrund, der Grundschule Kaukenberg, der Gesamtschule Friedrich-von-Spee, der Sporthalle und dem Jugendtreff sowie am Übergang zur freien Landschaft mit den dort befindlichen Natur- und Landschaftsschutzgebieten bietet die Chance zur Entwicklung eines attraktiven Wohnbaugebietes. Die Entwicklung dieser Bauflächen dient dazu, der hohen Nachfrage an Bauland vor allem für familiengerechte Wohnformen zeitnah nachkommen zu können. Anzustreben war, das Baugebiet als erkennbares Entree zur Großstadt Paderborn sichtbar werden zu lassen.

Als 1. Sieger des Wettbewerbes wurde der Entwurf des Büros Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf in Zusammenarbeit mit Faktorgrün Landschaftsarchitekten, Freiburg ausgewählt. Der städtebauliche Entwurf bietet ein klares städtebauliches Raster, das eine Vielfalt möglicher Bebauungsformen zulässt. Es werden klar ablesbare Teilquartiere gebildet, die eine Entwicklung in Bauabschnitten unterstützen. Im Kreuzungspunkt der Wegeachsen befindet sich der zentrale Quartiersplatz, der hier als Drehscheibe der Fuß- und Radwege und als Trittstein zwischen dem alten und dem neuen Siedlungsbereich funktioniert. Der Quartiersplatz bildet das Entree zum neuen Wohngebiet und dient als Ort für öffentliches und gemeinschaftliches Leben. Die Erschließung erfolgt durch Weiterführung der ankommenden Straßen der übrigen Wohngebiete, welche als Zufahrten der ringförmigen Erschließung dienen.

Bild 9 – Überarbeiteter Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs „Springbach Höfe“ (Büro SCHÜLER ARCHITEKTEN STADTPLANER, Düsseldorf)

Das städtebauliche Konzept entwickelt sich aus einer freiräumlichen Grundidee. Die Siedlungsstruktur folgt dabei den gegebenen Höhenlinien und bildet eine gestaffelte Bebauung in Süd-Westorientierung. Rückgrat und prägendes Element des Entwurfes ist der mittig verlaufende Grünzug, der die Bebauung in überschaubare Einheiten teilt. Dieses Freiraumband gliedert das Quartier, durchzieht es als grüne Mitte und übernimmt dabei auch die Funktion von Spiel- und Aufenthaltsbereichen. Umgrenzt wird der Freiraum durch eine mehrgeschossige Gebäudekante. Diese Bebauung bildet einen Rahmen um die „grüne Mitte“ und schafft so gleichzeitig eine markante Raumkante, die ein klares städtebauliches Bild ergibt und die Einfassung der „grünen Mitte“ prägt.
Nördlich und südlich schließen sich Hofsituationen an, die sich aus der Anlage der Wohnwege ergeben und Optionen für individuelle und flexible Wohntypologien bieten. Gleichzeitig orientieren sich die Hofsituationen zur grünen Mitte des Gebietes hin. Hierbei besteht die Möglichkeit einer flexiblen Mischung der Wohnformen.

Der Entwurf beinhaltet ein Quartierszentrum mit einem Platz im Eingangsbereich zur Driburger Straße und bietet damit gleichzeitig eine gute Anbindung an das nördlich angrenzende Wohnquartier „Kaukenberg“. Der Quartiersplatz im Westen des grünen Arms bildet ein wichtiges Element für den Übergang zwischen öffentlichem Raum, dem Grünbereich und den sich daran anschließenden Wohnbereichen. Die Erschließung des Zentrums funktioniert unabhängig von der Erschließung des Wohnquartiers „Springbach Höfe“, so dass die eigentlichen Wohnbereiche relativ verkehrsarm und immissionsfrei ausgebildet werden können.

Bild 10 – Freiraumkonzept des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs „Springbach Höfe“ “ (Büro SCHÜLER ARCHITEKTEN STADTPLANER, Düsseldorf)

Aufbauend auf den Siegerentwurf wird nunmehr mit dem Bebauungsplan Nr. 300 „Springbach Höfe“ die im Entwurf definierte Gliederung unterschiedlicher Nutzungsfunktionen und die gewollte städtebaulichen Raum- und Kantenbildung, zum sinnvollen Übergang des Quartiers in den Landschaftsraum, umgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan sollen darüber hinaus auf Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbes der Aufbau und die Bildung von Einheiten in überschaubarer Größe mit jeweils eigenen Merkmalen ermöglicht werden. Sie geben einer Vielfalt von gestalterischen Ausdrucksformen und Wohnformen für verschiedene Lebenskonzepte Raum. Damit sollten Angebote für unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten geschaffen und gleichzeitig die Bildung von Identität gefördert werden.

Dabei soll auf den rd. 20,8 ha großen, im östlichen Haupteinfahrtsbereich der Paderborner Kernstadt gelegenen und heute noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ein neues Wohnquartier mit rund 600 Wohneinheiten entwickelt werden. Dieses soll einen elementaren Beitrag zur Abdeckung des Wohnbaubedarfs in der Stadt Paderborn leisten. Das Wohngebiet soll überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Bereichen für Geschosswohnungsbau bestehen. Darüber hinaus werden ein Standort für einen Nahversorgungsbetrieb und eine viergruppige Kindertageseinrichtung geplant. Die beiden vorgenannten Einrichtungen sollen im Zusammenhang mit einem prägenden Quartiersplatz und dem geplanten Grünzug das städtebauliche Zentrum des Neubaugebietes bilden. Mit der Ausweisung der neuen Wohnbauflächen werden auch eine zweckdienliche Arrondierung des Siedlungsgebietes zwischen den bestehenden Baugebieten „Auf der Lieth“ und am „Kaukenberg“, eine Sicherung der Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen sowie die sinnvolle und zweckmäßige Ausbildung eines neuen Siedlungsrands angestrebt.
Eine besondere Anforderung ergibt sich durch die Lage des Baugebietes in Stadtrandlage. Zwar ist die Stadtrandlage aufgrund der umliegenden Schutzgebiete nur bedingt einsehbar, dennoch wird bei der Planung ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Ränder der neuen Bauflächen zu den – hier auch als Naherholungsbereich genutzten – direkt angrenzenden Freiflächen gelegt. Die nördliche Siedlung Kaukenberg ist vorwiegend introvertiert entwickelt, da Emissionen der umlaufenden Straßen zu Abstandsregelungen oder Wallschüttungen führten. Auch für das neue Baugebiet wird eine eigenständige Entwicklung als sinnvoll angesehen.

Die angrenzenden Naherholungsräume werden in dem städtebaulichen Entwurf über eine sinnvolle Anbindung berücksichtigt. Eine fußläufige Anbindung an die Sportanlagen Goldgrund und das Baugebiet Goldgrund sowie die Grünflächen entlang des Springbaches und das Baugebiet Kaukenberg im Norden werden ermöglicht. Dabei wird die Querung des Landschaftsschutzgebietes auf zwei Wegeverbindungen beschränkt, um die ökologische Wertigkeit trotz der Nutzungsintensivierung im Umfeld zu erhalten.
Freiräumlich wurde entlang der Driburger Straße bei der Entwicklung des Baugebietes „Kaukenberg“ bereits ein Grünstreifen angelegt, welcher die Anknüpfpunkte für die im Norden gelegenen öffentlichen Freiflächen und Naherholungsräume aufnimmt. Dieses Gestaltungselement des breiten Grünstreifens wird auch an der Südseite der Driburger Straße wieder aufgenommen, um die Wohnbauflächen von der stärker befahrenen Straße zu distanzieren. Als angemessen wird eine Breite von rd. 15 m angesehen, um den landschaftlich eingebundenen Charakter der Straße zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Durch private Lärmschutzmauern sind angrenzende Außenbereiche sowie Terrassen vor Lärmbeeinträchtigungen von der Driburger Straße zu schützen. Partiell erscheint es sinnvoll, für Teilbereiche

(z. B. Nahversorgungsstandort), diesen Grünstreifen zur Driburger Straße hin zu reduzieren um damit ein städtebauliches Zeichen von Urbanität am Ortseingang der Großstadt Paderborn zu setzen.

Bild 11 – Visualisierung der Bebauung an der grünen Mitte “ (Büro SCHÜLER ARCHITEKTEN STADTPLANER, Düsseldorf)

Bauform

Der Bebauungsplan sieht derzeit Einfamilien- und Doppelhäuser, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau auf einer Fläche von 10,7 ha vor. Auf einem ca. 6.500 m² großen Bereich des Plangebietes werden ein Standort für einen Nahversorger als Vollsortimenter sowie ergänzende Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Ergänzt wird die vorgenannte Bebauung durch Bauformen, die neben dem Wohnen auch Flächen für Arbeiten (nicht störendes Gewerbe) ermöglichen sollen. Die Wohnbauflächen werden in gemischter Struktur aus Einfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen von 400 bis 650 m² - in Einzelfällen auch mehr -, Doppelhäusern mit 300 bis 400 m² Grundstück pro Haushälfte sowie Reihenhäusern mit 200 bis 350 m² Grundstücksgröße geplant. Seniorengerechte Wohnformen können nicht nur in mehrgeschossiger Bauweise, sondern auch in individuellen Bauformen barrierefrei angeboten werden. Für zwei im südwestlichen Planbereich liegende Teilflächen wird eine verdichtete Atrium bzw. Gartenhofbebauung ermöglicht. Mit dieser Regelung kann auch die verstärkte Nachfrage nach dieser Bauform Berücksichtigung finden.

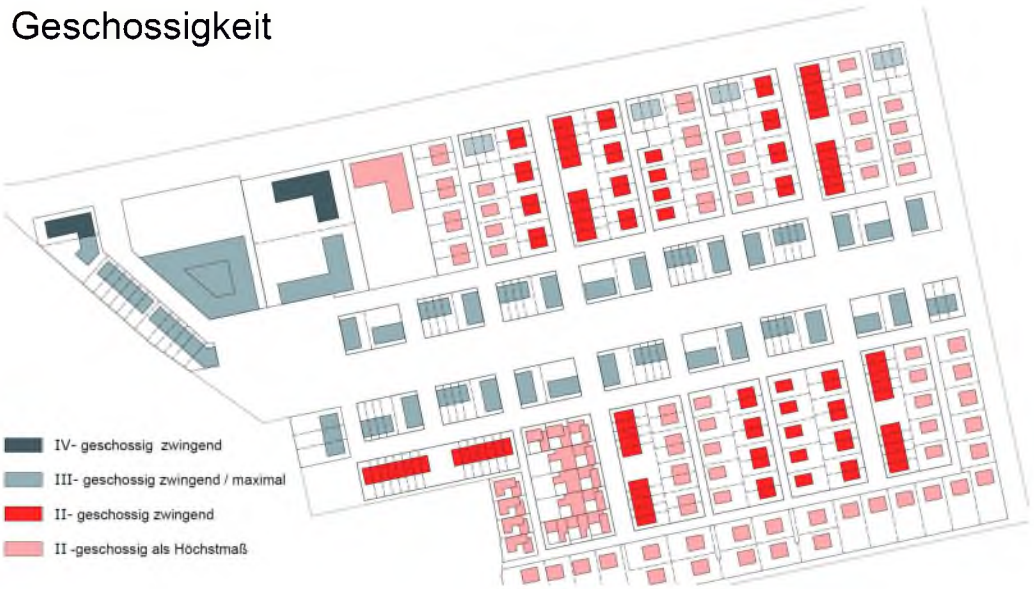
Geschossigkeit/Dachform

Mit der geplanten Neubebauung entlang der Driburger Straße soll das Entree zum Oberzentrum Paderborn erkennbar gemacht werden. Deshalb werden hier in abgestuften Teilabschnitten Bereiche mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise sowie einer bis zu viergeschossigen Bauweise festgesetzt. Im westlichen Quartierszentrum soll in Verbindung mit der viergeschossigen Bauweise der Eingangsbereich markiert werden und entlang der zentralen Freifläche „grüne Mitte“ mit einer dreigeschossigen Wohnbebauung der Rahmen für die Grünfläche gebildet werden. Östlich des Nahversorgers sollen mit einer drei- bis vierge-

schossigen Bauweise Alten- und Mehrgenerationswohnen ermöglicht werden. Der sonstige Planbereich soll sich mit einer bis zu zweigeschossigen Bauweise darstellen.

Bild 12 – Visualisierung der Bebauung an der grünen Mitte “ (Büro SCHÜLER ARCHITEKTEN STADTPLANER, Düsseldorf)

Ein in räumlichen Teilbereichen strukturiertes Konzept bietet Raum für ein breites Spektrum an Dachformen, vom Flachdach über das Tonnendach bis zum begrünten Dach und erlaubt dabei vielfältigste Bauwünsche zu realisieren. Um dem innovativen Image des Gebietes ein Gesicht zu geben, sollen die standortprägenden Gebäude am Quartiersplatz und entlang der „grünen Mitte“ von Flachdächern bestimmt werden. In den individuell bebaubaren Bereichen sollen jedoch mannigfaltige Bauwünsche realisierbar sein. Die nachfolgenden Darstellungen verdeutlichen das planerische Konzept sowohl für die Ausbildung der Dachformen als auch der Geschossigkeit im Plangebiet.



Klimaschutzsiedlung

Im Plangebiet wird ein Bereich für die Umsetzung des Programmes „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ vorgesehen. Wesentliche städtebauliche Auswirkungen hat hier insbesondere die Vorgabe zur Orientierung der Gebäude zur Sonne (im Mittel maximal 45° Abweichung von der Südausrichtung) und die Einhaltung eines Mindestabstandes vom 2,7-fachen der Höhe der Gebäude).

6.2 Erschließung

Die hervorragende Eignung des Plangebietes für die vorgenannten Nutzungen liegt u. a. in seiner günstigen regionalen wie auch überregionalen Erschließung begründet. Als leistungsfähige Stadtstraße ermöglicht die Driburger Straße in östlicher Richtung über den Georg-Marschall-Ring (K 29) und die Bundesstraße B 64 den Anschluss an die Autobahn A 33. In östlicher Richtung ermöglicht die vorgenannte Driburger Straße das Erreichen der nahegelegenen Paderborner Innenstadt sowie die Paderborner Osttangente (Südring/Berliner Ring), über die auch das Erreichen der übrigen Stadtteile sowie der regionalen Verbindungen B 1 ermöglicht wird.

Die vorgenannte Driburger Straße als ehemalige Bundesstraße ist heute eine Gemeindestraße, die zukünftig durch eine Umgestaltung einen innerörtlichen Charakter erhalten soll. Der vorhandene Grünbestand soll dabei nach Möglichkeit erhalten werden. Um unter Berücksichtigung notwendiger Kanal- und Leitungsverlagerungen eine Umgestaltung der Straße nicht zu gefährden, soll der vorhandene Grünbestand im Bebauungsplan aber nicht mit einem Erhaltungsgebot versehen werden. Nach Umgestaltung der Straße soll die Geschwindigkeit auf max. 50 km/h reduziert werden.

Über zwei Zufahrten, abgehend aus den vorhandenen Kreuzungspunkten der Driburger Straße mit der Haupterschließungsstraße des Baugebietes „Kaukenberg“, wird in südlicher Richtung auch die Erschließung des Plangebietes sichergestellt.
Das Plangebiet wird ausgehend von den vorgenannten Kreuzungspunkten durch ein klar unterteiltes Straßenbild gegliedert. Die Straßenbreiten werden dem Erschließungsumfang und den sonstigen notwendigen verkehrlichen Aspekten entsprechend ausreichend bemes-

sen. An den geplanten Stichwegen werden Wendeanlagen geplant, die auch für Rettungsfahrzeuge sowie die Müllabfuhr eine ausreichende Wendemöglichkeit einräumen.

Weitergehende Erschließungsaspekte sind unter Punkt 7.4 der städtebaulichen Begründung nachzulesen.

Sowohl in dem die Driburger Straße begleitenden Grünzug als auch beiderseits der „grünen Mitte“ werden Fußwegverbindungen eingeplant, die in westlicher Richtung ihre Fortsetzungen auch außerhalb des Plangebietes finden sollen.
Wichtiges Gestaltungselement im städtebaulichen Entwurf ist der ca. 3.000 m² große zentrale Quartiersplatz, der als Drehscheibe der Fuß- und Radwege und als Trittstein zwischen dem alten und dem neuen Siedlungsbereich dienen soll. Der Quartiersplatz bildet dabei das Entree zum neuen Wohngebiet und dient als Ort für öffentliches und gemeinschaftliches Leben. Südlich des Quartiersplatzes soll eine Grünfläche entstehen, die die vorgenannten Aspekte und Nutzungen qualitativ ergänzen und auch zur Aufnahme von Niederschlagswasser bei Starkniederschlagsereignissen (Notwasserweg) dienen soll.

Das Plangebiet befindet sich über verkarstetem Mergelkalk- und Kalkmergelstein. Aus diesem Grund ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglch. Deshalb erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers der bebauten und befestigten Flächen über Regenwasserkanäle.
Die geplante Regenwasserkanalisation ist nicht auf die Ableitung von selten auftretendem Starkregen, s.g. Sturzfluten ausgelegt. Im Sinne einer vorsorgenden Planung werden mögliche Sturzfluten gezielt über öffentliche Straßen und Wege sowie über öffentliche Grünflächen oberirdisch bis zum Entwässerungstiefpunkt am Goldgrund/Springbachtal abgeleitet.
Trotz dieser Maßnahmen gibt es keinen 100-prozentigen Schutz vor Überflutungen; Eigenvorsorge (Objektschutz) ist deshalb geboten. Hinweise sind in der Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013) zu finden.
Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen nach DIN-EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert sein. Als Rückstauebene werden 0,30 m über der Kanaldeckelhöhe des ersten Schachtes des Hauptkanals oberhalb der Einmündung der jeweiligen Grundstücksanschlussleitung definiert.

Anfallendes häusliches Abwasser bzw. haushaltsähnliches gewerbliches Abwasser wird in Schmutzwasserkanälen gesammelt und dem nordwestlichen Tiefpunkt zugeleitet. Im Bereich Driburger Straße/Springbach liegt auf der nördlichen Straßenseite ein Schmutzwassersammler des Stadtentwässerungsbetriebes mit ausreichender Kapazität.

6.3 ÖPNV-Anbindung

In der Driburger Straße verlaufen drei Hauptlinien des PaderSprinters. Die Linie 6 Sande – Auf der Lieth verkehrt im 30-Minuten Takt und benötigt vom Hauptbahnhof bis zur Haltestelle Rheder Weg rd. 18 Minuten. Die Linie 9 Hauptbahnhof – Kaukenberg und die Linie 28 Wewer – Kaukenberg verkehren ebenfalls im 30-Minuten Takt. Sie verkehren in den Taktzeiten im 15-minütigen Abstand und benötigen vom Hauptbahnhof knapp eine halbe Stunde.

Bild 11 – Auszug aus dem Liniennetzplan Paderborn

Zur direkten Erschließung des Plangebietes mit dem ÖPNV ist angedacht, eine Verlängerung der vorgenannten Buslinien in das Neubaugebiet vorzunehmen, um auch für die neuen Bauflächen eine gute Anbindung an das Liniennetz zu gewährleisten.
Zwischenzeitlich konnte in einem Abstimmungsgespräch mit dem PaderSprinter die Planung zur Linienführung weiter konkretisiert werden. Im Bebauungsplan werden drei Standorte für notwendige Bushaltestellen eingeplant und beim Straßenausbau entsprechend berücksichtigt. Eine vom PaderSprinter angedachte Wendeanlage für z. B. Pausenzeiten etc. kann aus städtebaulichen Aspekten sowie dem geplanten Wohnumfeld innerhalb des Plangebietes aber nicht nachgewiesen werden. Hierzu stehen aber im nahen Umfeld (Gesamtschule Friedrich von Spee) ausreichende Aufstellflächen sowie eine Wendeanlage zur Verfügung.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr kann mit den vorgenannten Maßnahmen optimal gesichert werden.

6.4 Versorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine noch als zentrumsnah zu bezeichnende Fläche am östlichen Rand der Kernstadt. Das Plangebiet befindet sich dabei im Nahbereich vorhandener Gemeinbedarfseinrichtungen (dreizügige Grundschule Kaukenberg, Friedrich-von-Spee Gesamtschule) sowie Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen. In den angrenzenden Verkehrsflächen sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungstrassen vorhanden, so dass eine Erweiterung der Erschließung nach Osten problemlos zu realisieren ist.
Um eine gute Nahversorgung mit Gütern des täglichen Lebens sicherzustellen, sieht der Bebauungsplan am westlichen Eingangsbereich des Neubaugebietes eine Fläche für einen Nahversorger mit einem ausreichenden Stellplatzangebot vor.
Auch werden im Plangebiet ausreichend große Flächen für eine viergruppige Kindertageseinrichtung in Zentrumsnähe eingeplant.

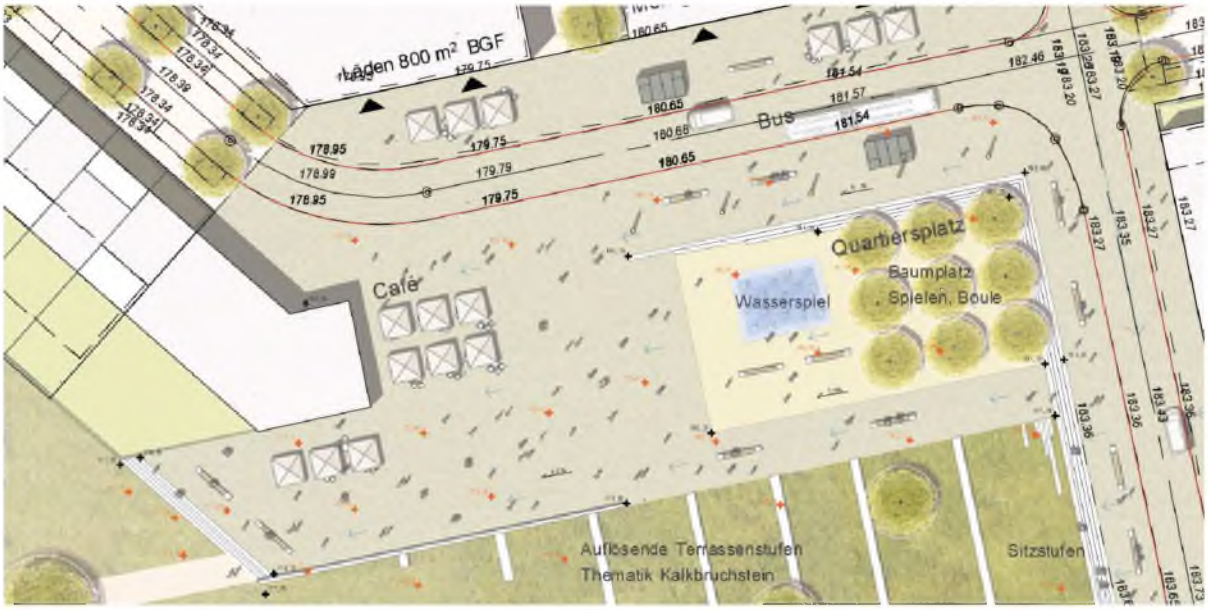
6.5 Grünkonzept

Das Konzept des städtebaulichen Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 300 entwickelt sich aus der örtlichen Situation heraus und verknüpft vorhandene Wegebeziehungen durch Weiterführung von Straßen- und Freiräumen in das Plangebiet. Das zentrale freiräumliche Element bildet die „grüne Mitte“ des Quartiers, welche sowohl ökologische Funktionen berücksichtigt (Klimaaspekte) als auch Aufenthaltsqualitäten bietet. In diesen Grünzug werden notwendige Kinderspielflächen für alle Altersgruppen eingebettet. Vor Ausbau der einzelnen Kinderspielplatzfläche wird festgelegt, für welche Altersgruppe der Platz dienen soll. Die grüne Mitte verzahnt das Quartier mit den umgebenden Freiräumen und fördert die Identifikation mit dem Quartier. Darüber hinaus sieht der Planentwurf einen ca. 15 m breiten Grünstreifen parallel zur Driburger Straße vor, der mit dem Grünstreifen auf der Nordseite der Driburger Straße korrespondiert. Der vorhandene und als geschützter Landschaftsbestandteil (LB Nr. 2.4.64) gesicherte Grünstreifen im Osten des Plangebietes wird mit umliegenden Flächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Über in Nord-Südrichtung verlaufende Grünbereiche (grüne Fugen) sowie der Ausgestaltung der Haupterschließungsstraßen als Alleen wird eine gute und angepasste Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt. Für den Bereich der „grünen Mitte“, seine angrenzenden Freibereiche sowie für den Bereich des Quartiersplatzes wurde im Rahmen eines Vorentwurfes ein freiräumliches Gestaltungskonzept durch das Landschaftsarchitekturbüro faktorgrün aus Freiburg erarbeitet, dass als Grundlage für die detaillierte Umsetzung der Freiraumplanung dient.

Auszug aus dem freiräumlichen Gestaltungskonzeptes des Landschaftsbüros faktorgrün

Neben der Umsetzung erforderlicher Kinderspielflächen wird mit der Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen im Bereich des Grünzuges die angestrebte Aufenthaltsqualität erreicht.

Die Planung für den Quartiersplatz sieht neben einer Baumgruppe eine Wasserspielfläche sowie Freiflächen für Außengastronomie bzw. Marktnutzungen vor. Der Höhenunterschied im Platzbereich wird durch Sitzstufen abgefangen und ausgeglichen.
Der freiräumliche Vorentwurf des Büros faktorgrün dient als Leitfaden für die spätere detaillierte Ausgestaltung der Platzfläche. Erst im Rahmen der Ausbauplanung werden die exakte Ausgestaltung der Platzfläche sowie die Materialien festgelegt.



Auszug aus dem freiräumlichen Gestaltungskonzeptes des Landschaftsbüros faktorgrün

7. Inhalte und Festsetzungen

Auf Basis des städtebaulichen Entwurfes des Büros Schüler aus Düsseldorf sollen nunmehr mit dem Bebauungsplan Nr. 300 eindeutige planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und sonstigen Nutzungen getroffen werden. Dabei ist es Ziel der Stadt Paderborn, das Plangebiet in einer der Lage im Stadtgebiet angemessenen architektonischen Weise zu entwickeln. Durch eine entsprechende Neubebauung soll „eine städtebauliche Geschlossenheit und Einheitlichkeit“ erlangt und damit auch das Entree der Großstadt verdeutlicht werden.

Für den weit überwiegenden Teilbereich des Plangebietes sieht der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes können innerhalb des Plangebietes auf rund 250 Wohnbaugrundstücken freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen in bis zu zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan auf 16 Baufeldern an der grünen Mitte die Errichtung von bis zu 38 Reihenhäusern und 20 Mehrfamilienhäusern mit einer bis zu dreigeschossigen Bauweise vor. Über die Festsetzung einer offenen Bauweise bleibt es den zukünftigen Investoren überlassen, ob die Verteilung der Bauform wie im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagen vorgenommen wird. Die Realisierung von Reihenhausgruppen wird durch die Vergabeentscheidung der Stadt Paderborn gesteuert.
Aufgrund der Lage im Plangebiet sowie der Erschließungssituation wird im Bebauungsplan geregelt, dass für Teile des Plangebietes pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Auch wird aus den vorgenannten Gründen geregelt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur bestimmte Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind. Nutzungen, die das Wohnen über Gebühr beeinträchtigen können, werden ausgeschlossen.

Die Bebauung im Mischgebiet soll die Standortfunktion unterstützen und im westlichen Eingangsbereich des Plangebietes eine städtebaulich sinnvolle Mischung zwischen dem Woh-

nen und Arbeiten ermöglichen. Neben dem Wohnen sollen sich hier wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen etablieren, die Rücksicht auf Veränderungen im Arbeits- und Berufsfeld nehmen. Besonders unter dem Aspekt einer sich ändernden Arbeitswelt mit Heimarbeitsplätzen insbesondere im Bereich der Informationsverarbeitung, der Kreativwirtschaft sowie im Dienstleistungssektor sind Festsetzungen, die solche Dienstleistungen und Gewerbe zulassen, zukunftsträchtig.

Für den geplanten Nahversorger wird eine Sonderbaufläche „Nahversorgung mit ergänzenden Nutzungen“ für den Lebensmitteleinzelhandel geregelt. Aufgrund der Großflächigkeit ist die Festsetzung einer Sonderbaufläche gem. § 11 BauNVO notwendig und angezeigt.
Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf wird eine notwendige viergruppige Kindertageseinrichtung ermöglicht und abgesichert.

Zur Förderung des Klimaschutzes sieht der Bebauungsplan Flächen für die Umsetzung des Programmes „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ vor. Die Stadt Paderborn steht derzeit im engen Kontakt mit der Energieagentur NRW zur Umsetzung der Maßnahme. Geplant ist im Wohngebiet Springbach Höfe mindestens 20 Eigenheime oder 30 Wohneinheiten in Geschosswohnungsbauweise im Rahmen des Programmes zu errichten.
Über die vorgenannte Maßnahme hinaus lässt der Bebauungsplan die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen und Außenwandflächen ausdrücklich zu.

Auf Basis des § 86 der Landesbauordnung (BauO NRW) werden gestalterische Festsetzungen zu Dächern, Dachgauben, Gebäudesockeln, Werbeanlagen, Vorgartenbereichen und Einfriedigungen an Verkehrsflächen getroffen. Diese Regelungen sind erforderlich, da die vorgenannten Aspekte den neuen Stadtteil mitprägen und in den öffentlichen Raum hineinwirken. Die getroffenen Regelungen sollen zur Markenbildung des Neubaugebietes beitragen und die Qualität des Ortes und der einzelnen Quartiere unter dem Motto Einheit in der Vielfalt – Vielfalt in der Einheit ermöglichen. Die Gestaltungsfestsetzungen lassen dabei aber noch ausreichend Raum für das individuelle Ausgestalten des privaten Lebensraums. Mit den Gestaltungsfestsetzungen soll jedes Bauvorhaben seinen Beitrag leisten ein harmonisches und qualitätsvolles Quartier mit zu gestalten. Es wurden aber bewusst nur wenige wesentliche Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Neben den Gestaltungsfestsetzungen soll mit einem Gestaltungsleitfaden das angestrebte positive Gestaltungsbild des Baugebietes verdeutlicht und transportiert werden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
Als Art der baulichen Nutzung wird für den weit überwiegenden Teil des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Regelung berücksichtigt die städtebauliche Situation und nimmt Rücksicht auf die geplanten Nutzungen.
Um die neue Wohnbebauung nicht über ein bestimmtes Maß zu beeinträchtigen, werden bestimmte allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Anlagen und Nutzungen im neuen WA-Gebiet eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.
Ausgeschlossen werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
Um Beeinträchtigungen zu vermeiden und den städtebaulich angestrebten Gebietscharakter zu entwickeln, sind die vorgenannten Einschränkungen und Ausschlüsse städtebaulich erforderlich und sinnvoll.

Die vorgenannten Regelungen nehmen - wie zuvor bereits beschrieben - besondere Rücksicht auf die Lage des neuen Wohngebietes im Stadtgebiet, die Erschließungssituation und die kleinteilige Parzellenstruktur. Aus den vorgenannten Aspekten sowie unter besonderer Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 BauGB ist ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sinnvoll und folgerichtig. In § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches ist geregelt, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet wird. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln - auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz - sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Um dies zu gewährleisten, ist ein Ausschluss der vorgenannten Nutzungen städtebaulich notwendig und angezeigt.
Über die Regelungen des vom Rat der Stadt Paderborn im Dezember 2015 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hinaus werden im allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausgeschlossen. Dies ist zum einen den vorgenannten städtebaulichen Aspekten wie zum Beispiel dem angestrebten Gebietscharakter, der vorgesehenen kleinteiligen Parzellenstruktur geschuldet. Zum anderen werden mit der Festsetzung eines Sondergebietes ausreichende Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente im Plangebiet und somit in guter fußläufiger Entfernung ermöglicht.
Mit dieser Regelung sollen auch die benachbarten Zentren geschützt werden.

Teile des allgemeinen Wohngebietes entlang der Driburger Straße sind lärmtechnisch erheblich vorbelastet. In diesen Bereichen sind besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Diese Bereiche werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Mit diesem Wissen haben die künftigen Bewohner die Möglichkeit, im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe schutzwürdige Räume und deren Belüftung sowie ggf. Balkone vorrangig in die lärmabgewandten Seiten der Gebäude zu legen oder sonstige geeignete Maßnahmen wie z. B. passive Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen. Schützenswerte Außenbereiche können durch eine entsprechende Lärmschutzwand vor unzumutbarem Verkehrslärm geschützt werden.

Mischgebiet
Für Teile des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet mit einer drei- bis viergeschossigen Bauweise festgesetzt.
Die Festsetzung der Mischgebietsflächen im westlichen Eingangsbereich des Neubaugebietes nimmt Rücksicht auf die angrenzenden Sondergebietsflächen und ermöglicht eine sinnvolle Mischung zwischen Wohnen und Arbeiten. Hier sollen sich neben dem Wohnen die sonstigen gem. § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen ansiedeln. Insbesondere soll mit der Ausweisung des Mischgebietes Rücksicht auf die sich ändernde Arbeitswelt mit Heimarbeitsplätzen wie zum Beispiel im Bereich der Informationsverarbeitung, der Kreativwirtschaft sowie im Dienstleistungssektor etc. genommen werden.

In den Mischgebieten des Bebauungsplanes Nr. 300 werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten aufgrund der Lage und Grundstückssituation sowie der angedachten kleinteiligen Parzellierung ausgeschlossen. Neben den vorgenannten Aspekten fügen diese Nutzungen sich aufgrund der von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen nicht in die geplante Bebauung ein. Für eine Verwirklichung dieser Nutzungen stehen im Stadtgebiet der Stadt Paderborn ausreichende anderweitige Möglichkeiten zur Verfügung. Der Ausschluss

der Vergnügungsstätten entspricht auch dem vom Rat der Stadt Paderborn im Dezember 2011 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept.

Über die Regelungen des vom Rat der Stadt Paderborn im Dezember 2015 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hinaus werden auch im Mischgebiet aus städtebaulichen Erwägungen die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Die notwendige Regelung zum Einzelhandel berücksichtigt insbesondere die städtebaulichen Ziele zum angestrebten Gebietscharakter (Mischung Wohnen und Arbeiten), die Erschließungssituation, die vorgesehene kleinteilige Grundstücksparzellierung und die topographischen Verhältnisse.
Für nahversorgungsrelevante Nutzungen stehen in den angrenzenden Sondergebietsflächen ausreichende Potentiale zur Verfügung.
Eine Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten wird in den im Nahbereich der Sondergebietsflächen liegenden Mischgebietsflächen nicht angestrebt. Diese Nutzungen sollen unter Berücksichtigung des vom Rat der Stadt Paderborn beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten bleiben. Zudem werden die nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept in integrierten Lagen ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment und mit maximal 400 m^2 Verkaufsfläche (sog. Paderborner Laden) zum Schutz und zur Stärkung der benachbarten Versorgungsbereiche ebenso ausgeschlossen. Mit dem allgemeinen Einzelhandelsausschluss wird auch die Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen. Auf Grund der städtebaulichen Rahmenbedingungen wie z. B. der Grundstücksgröße, der geringen Bautiefe und der Festsetzung von Tiefgaragen etc. ist eine derartige Ansiedlung auch nicht zu erwarten. Für diese Nutzungen stehen in sonstigen integrierten Lagen sowie in den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Sonderstandorten ausreichende Flächen zur Verfügung.
Darüber hinaus ist es städtebauliches Ziel, die Einzelhandelsnutzungen an einem Standort im Plangebiet zu konzentrieren, um damit Beeinträchtigungen für die Wohnbereiche durch nicht wünschenswerte Verkehre zu verhindern.

Gemeinbedarfsfläche
Die Gemeinbedarfsfläche soll zur Unterbringung notwendiger Kindertageseinrichtungen genutzt werden. Um Rücksicht auf veränderte gesellschaftliche Anforderungen sowie auf die demografische Entwicklung zu nehmen, werden neben der sozialen Nutzung (Kindertageseinrichtung) auch kirchlichen, kulturellen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ermöglicht und zugelassen. Ohne Probleme fügen sich die neuen Nutzungen nahtlos in die Eigenart der näheren Umgebung, das Stadtgefüge und die Umgebungsbebauung ein. Das vorgenannte Nutzungsspektrum stellt eine nachvollziehbare und städtebaulich sinnvolle Ergänzung der sonstigen baulichen Nutzungsart dar und erlaubt der Stadt Paderborn in den nächsten Jahrzehnten flexibel auf notwendige Veränderungen zu reagieren.

Sondergebiet „Nahversorgung mit ergänzenden Nutzungen“
Städtebauliches Ziel der Stadt Paderborn ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 300 auch eine gute fußläufige sowie moderne und attraktive Nahversorgung der geplanten Wohngebietsflächen mit Produkten des täglichen Lebens zu gewährleisten.
Hierzu wurde vom Fachbüro Stadt + Handel aus Dortmund eine Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Supermarktes im Bereich des geplanten Wohngebietes „Springbach Höfe“ erarbeitet, die als separates Dokument dem Verfahren beigefügt ist (Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Supermarkts im Bereich des neuen

Wohngebietes „Springbach Höfe“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO – inkl. Herleitung einer tragfähigen Verkaufsflächendimensionierung für die Entwicklung eines Nahversorgungsangebots für das neue Wohngebiet „Springbach Höfe“, Stadt + Handel, Februar 2016). Auf die Ausführungen wird ergänzend verwiesen.

In einem ersten Schritt wurde eine tragfähige Verkaufsflächendimensionierung für die Entwicklung eines Nahversorgungsangebotes für das neue Wohngebiet ermittelt. Dabei wurde neben der Frage nach einer tragfähigen Verkaufsflächengröße auch die Frage nach einem geeigneten Format (Vollsortimenter/Supermarkt oder Discounter) beantwortet.

Als Ergebnis dieser Prüfung ist festzuhalten, dass im Sinne des Prüfschemas des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn (Stadt + Handel, Dezember 2015), im Vergleich der Betriebstypen, die Ansiedlung eines Supermarktes im Sinne der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes positiv zu bewerten ist (1.100 – 1.250 m^2 Verkaufsfläche in der 1. Baustufe bzw. 1.250 – 1.400 m^2 Verkaufsfläche in der 2. Baustufe).
Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Stadt Paderborn zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe des vorgenannten Gutachtens davon ausging, das Neubaugebiet in zwei Baustufen zu erschließen und der Bebauung zur Verfügung zu stellen. Angesichts des erheblichen Bedarfs an Baugrundstücken zur Verwirklichung von Wohnbauprojekten ist nunmehr angedacht das Baugebiet in einem Schritt in Gänze zu erschließen und umgehend der Bebauung zur Verfügung zu stellen. Dies ist problemlos möglich, da sich die Neubauflächen im städtischen Eigentum befinden und Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich sind.
Da ein Supermarkt (Vollsortimenter) auch in den angrenzenden Siedlungsbereichen derzeit nicht vorhanden ist, trägt die Ansiedlung sowohl zu einer räumlichen als auch qualitativen Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung bei. Zudem ist der Wettbewerbsdruck zu Lasten der bestehenden Lebensmittelmärkte (Lebensmitteldiscounter) in den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen geringer einzuschätzen, da es sich nicht um ein systemgleiches Angebot handelt (absehbar geringere absatzwirtschaftliche Auswirkungen).

Bei der Bewertung des Planvorhabens unter Berücksichtigung einer durchgeführten Potenzialberechnung für die Entwicklungsfläche „Springbach Höfe“ sowie angrenzende Siedlungsbereiche, kann aus fachgutachtlicher Sicht die Ansiedlung eines Supermarktes bis 1.400 m² Verkaufsfläche – vorbehaltlich der städtebaulichen Verträglichkeit für zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen - als tragfähig und angemessen angesehen werden, sofern zunächst nur der erste Bauabschnitt realisiert wird. Absehbar wird auch die Realisierung der 2. Baustufe angestrebt, so dass langfristig nach dem Gutachten eine eindeutige Konformität mit den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes festzustellen ist. Die im Gutachten erläuterte Erschließung des Baugebietes in Baustufen wird, wie zuvor bereits dargelegt, aufgegeben und das Baugebiet in einem Schritt erschlossen und der Bebauung zur Verfügung gestellt.

Aus städtebaulicher Sicht sprechen folgende weitere Gründe für die Ansiedlung eines Supermarktes/Vollsortimenters im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 300:

- Perspektivisch kann die Entwicklungsfläche „Springbach Höfe“ als Bindeglied zwischen den angrenzenden Siedlungsbereichen fungieren.
- Die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes würde die Attraktivität des Wohngebietes deutlich erhöhen. Die bestehenden Lebensmittelmärkte innerhalb der Nahversorgungszentren können eine fußläufige Nahversorgung insbesondere in den östlichen Randbereichen der Entwicklungsfläche nur unzureichend herstellen.

- Der Vorhabenstandort ist im Sinne der Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2015) als zielführend zu bewerten (integrierte Lage, Einbindung in Wohnsiedlungsbereiche). Aufgrund des Einwohnerpotenziales des Entwicklungsprojektes „Springbach Höfe“ (bis 1.500 Einwohner) ist die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes durchaus zu begründen.
- Im Hinblick auf ein umfassendes Nahversorgungsangebot ist weiterhin anzumerken, dass die nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte allesamt dem Lebensmitteldiscountsegment zuzuordnen sind. Durch die Ansiedlung eines Supermarkts am Vorhabenstandort wird eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebots erreicht.
- Die Verkaufsflächenausstattung in den angrenzenden Siedlungsbereichen ist als deutlich unterdurchschnittlich einzuordnen. Somit fließt derzeit Kaufkraft , insbesondere aus dem Vollsortimentsbereich, an Standorte außerhalb dieser Siedlungsbereiche. Diese könnte durch die Ansiedlung eines Supermarktes zurückgebunden werden.
- Bei der Ansiedlung eines ‚ergänzenden’ Lebensmittelmarktes (aus dem Vollsortimentsbereich) profitieren die bestehenden Lebensmitteldiscounter auch durch die zusätzlich vorhandene Kaufkraft im Gebiet ‚Springbach Höfe‘. Für die Einwohner sind diese die nächstgelegenen Discountmärkte, so dass ein Kaufkraftpotential auch auf diese Märkte entfällt.
- Letztendlich bleibt das Kaufkraftpotential zur Stärkung der bestehenden Lebensmitteldiscounter bestehen bzw. wird durch das neue Einwohnerpotential ‚Springbach Höfe‘ gestärkt.

Die Stadt Paderborn schließt sich den gutachterlichen Ausführungen vollumfänglich an.

In einem zweiten Schritt war zu prüfen, ob diese Verkaufsflächendimensionierung für einen Supermarkt/Vollsortimenter nicht nur als tragfähig, sondern auch als verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten ist. Darüber hinaus waren in diesem Zusammenhang insbesondere die konkreten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse zu betrachten.
Dabei wird aufbauend auf den Ergebnissen der „Herleitung einer tragfähigen Verkaufsflächendimensionierung“ in der Verträglichkeitsanalyse ein Supermarkt mit rd. 1.400 qm Verkaufsfläche betrachtet. Auf die Ausführungen des Gutachtens wird verwiesen.

Im Rahmen einer Markt – und Standortanalyse wird für einen definierten Untersuchungsraum eine Angebots- und Nachfrageanalyse sowie eine städtebaulich-funktionale Analyse vorgenommen. Auf Basis eines Einzugsgebietes sowie der Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben wird die Auswirkungsanalyse erstellt.
Vom Vorhaben gehen Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Bezug auf die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche in der 1. Baustufe von maximal rd. 6% aus. Aufgrund der geringen sowohl monetären als auch relativen Umsatzumverteilung ist eine durch das Vorhaben ausgelöste Betriebsaufgabe und somit eine Gefährdung der Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren nicht zu erwarten. In der 2. Baustufe sind leicht geringere Auswirkungen festzustellen.
Ebenso sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum wie z.B. Marktschließungen oder Umstrukturierungen zu erwarten.

Zusammenfassend ist eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Ent-

wicklungsmöglichkeiten ausgehend von den ermittelten Umsatzverteilungswerten nicht zu erwarten.

Insgesamt kann nach Auffassung der Fachgutachter dem Vorhaben eine Kongruenz zu den Zielen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2013 attestiert werden.
Die Ansiedlung eines Supermarktes mit 1.400 m² Verkaufsfläche ist letztlich als verträglich im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und dem LEP NRW - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel zu bewerten. Die Verkaufsfläche zentraler Randsortimente sollte nach Auffassung der Fachgutachter aus städtebaulichen Gründen auf max. 10 % begrenzt werden.

Aus gutachterlicher Sicht wurde ergänzend empfohlen, auf max. 100 m² Verkaufsfläche kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zuzulassen. Die Begrenzung erfolgt vor dem Hintergrund des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche. Angesichts des geringen Verkaufsflächen- und Umsatzumfangs ist von negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum nicht auszugehen.
Die Stadt Paderborn schließt sich den gutachterlichen Ausführungen des 2. Teils ebenso an.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte sieht der Planentwurf eine Fläche als Sondergebiet „Nahversorgung mit ergänzenden Nutzungen“ gem. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Zulässig ist hier ein Lebensmittelmarkt als großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 1.400 m². Die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente wird auf 10 % begrenzt. Darüber hinaus werden für ergänzende zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente weitere 100 m² Verkaufsfläche (z. B. Bäcker, Blumen) vorgesehen. Die zentrenrelevanten und die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in der Sortimentsliste für die Stadt Paderborn definiert (siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, Stadt + Handel, Oktober 2015). Dort wird auch der Bezug zur WZ 2008 (Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008) hergestellt, die eine weiterführende Auflistung und Bezeichnung der Sortimente beinhaltet.

Die Festsetzung eines Sondergebietes wurde bewusst gewählt, um hier die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (1.400 m²) mit ergänzenden Nutzungen zu ermöglichen. Sich hieraus möglicherweise ergebende Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, auf die Versorgung der Bevölkerung sowie sonstige Auswirkungen wie z. B. die Lärmproblematik lassen es sinnvoll und folgerichtig erscheinen, ein Sondergebiet festzusetzen.
Um das beabsichtigte Planungsziel, im westlichen Eingangsbereich eine Mischung unterschiedlicher nicht wesentlich störender Nutzungen zu ermöglichen (Nahversorgung, Wohnen/Arbeiten), sind neben dem Lebensmitteleinzelhandel im Sondergebiet auch freie Berufe (Dienstleistungsnutzungen etc.), Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise sind auch Wohnnutzungen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können (Mischgebietswerte). Darüber hinaus sind ausnahmsweise auch nicht störende Handwerksbetriebe wie z. B. Friseure zulässig. Die vorgenannten Anlagen und Nutzungen sind städtebaulich sinnvoll, sie ergänzen die Einzelhandelsnutzungen und tragen zur zweckmäßigen und folgerichtigen Abrundung des angestrebten Quartierszentrums bei.

Die für den Nahversorger notwendigen Flächen stehen im städtischen Eigentum. Da mit der Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel keine Regelung erfolgen kann, die den Betriebstyp eines Vollsortimenters vorschreibt, werden entsprechende Regelungen in diesem konkreten Fall über den nachgelagerten Verkauf der städtischen Grundstücksflächen erfolgen. Die Realisierung des Nahversorgers wird seitens der Stadt Paderborn so terminiert und geplant, dass die Bebauung im Plangebiet analog zu der im Gutachten aufgezeigten ersten Baustufe (rd. 1.000 Einwohner) fortgeschritten ist.

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

Allgemeines Wohngebiet
Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird das Maß der baulichen Nutzung, also die Größenordnung der Gebäude sowie der Überbauungsgrad der Flächen, auf Basis der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Grundstücksausnutzung wird im überwiegenden Bereich des Plangebietes die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,4 bestimmt. Demnach dürfen im Wesentlichen 40 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. Für den Bereich entlang der geplanten „grünen Mitte“ (Gebäudegruppe 6) wird die GRZ mit 0,6 geregelt. Hier besteht die besondere städtebauliche Zielvorstellung, durch eine maßvoll verdichtete Bebauung eine gewollte kompakte städtebauliche Struktur zu erhalten, die im Zusammenspiel mit der „grünen Mitte“ das Rückgrat des Neubaugebietes bildet. Da gem. § 19 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen sind, ist unter Berücksichtigung der gewollten städtebaulichen Struktur sowie der zwingend vorgeschriebenen Tiefgaragen und der Vielzahl notwendiger Einstellplätze eine Überschreitung der zulässigen GRZ für die vorgenannten Nutzungen erforderlich. Hierzu wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt, dass im Bereich der Gebäudegruppe 6, abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO, die zulässige Grundfläche für außerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche liegende Tiefgaragen einschließlich deren notwendigen Zufahrten eine Überschreitung der GRZ bis auf 1,0 zulässig ist. Die vorgenannte Regelung ist städtebaulich sinnvoll und erforderlich, um neben der gewollten städtebaulichen Dichte auch einer Vielzahl von Wohnungen und damit vielen Bürgerinnen und Bürgern den besonderen Vorzug und Vorteil des Wohnens entlang des Grünzuges zu ermöglichen. Die vorgenannten städtebaulichen Gründe sind auch für die Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) im Bereich der Baugruppe 6, auf eine max. Obergrenze von 1,8, maßgebend.
Für die überwiegenden sonstigen Bereiche des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Es gilt hier die Obergrenze gem. § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Darüber hinaus wird eine bis zu dreigeschossige Bauweise mit unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen geregelt.
Durch die Ausnutzung der Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der sonstigen vorgenannten Regelungen sind vielfältige Variationsmöglichkeiten zur Umsetzung individueller Nutzungsbedürfnisse möglich.

Mischgebiet/Gemeinbedarfsfläche
Für den Bereich des Mischgebietes sieht der Bebauungsplan Nr. 300 als Maß der baulichen Nutzung eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit der in der Baunutzungsverordnung benannten Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vor. Die Geschossflächenzahl

(GFZ) wird im Mischgebiet ebenfalls auf Basis der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Die BauNVO sieht für die Geschossflächenzahl eine Obergrenze von 1,2 vor.

Für die Gemeinbedarfsfläche sieht der Bebauungsplan eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 vor.

Wie zuvor bereits bei der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes beschrieben, ist bei Ausnutzung der vorgenannten Regelungen eine vielfältige Ausnutzung sowie Variationsmöglichkeit gegeben. Auch nimmt das Maß der baulichen Nutzung Rücksicht auf das bauliche Umfeld und fügt sich in dieses ein.

Sondergebiet
Für die im Bebauungsplan Nr. 300 festgesetzten Sondergebietsflächen wird abweichend von der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 geregelt. Die Baunutzungsverordnung gibt für Sondergebiete eine Obergrenze der GRZ von 0,8 vor. Aus städtebaulichen Gründen kann diese erhöht werden. In diesem konkreten Fall ist eine Erhöhung der GRZ auf 1,0 aus städtebaulichen Gründen angezeigt. So ist, um eine optimale Nahversorgung der Bewohner des Plangebietes zu gewährleisten sowie den Nahversorger zeitgemäß und wirtschaftlich führen zu können, eine ausreichend große Anzahl von ebenerdigen Stellplätzen notwendig, die bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen sind. Zudem soll das Gebäude die westliche Eingangssituation der Neubausiedlung mit ausbilden und damit zum gewünschten kompakten Siedlungsbild beitragen. Die Erhöhung der Obergrenze der GRZ ermöglicht auch die Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Nutzungsvielfalt. Durch die vorgeschriebene und festgelegte Pflanzung von Bäumen im Stellplatzbereich, für acht Stellplätze jeweils 1 Baum, kann die mit der Erhöhung verbundene Flächenversiegelung gemildert werden. Auf Basis der Baunutzungsverordnung wird eine Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 geregelt.

Maßgebend für alle Bauflächen ist die in der Bebauungsplanzeichnung jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ).

7.3 Bauweise / Baugrenzen / Baulinien / Anzahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB)

Für den überwiegenden Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird eine offene Bauweise geregelt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese Regelung gewährleistet die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, unter Berücksichtigung der angestrebten Kompaktheit des Baugebietes ein noch aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet zu verwirklichen, das in Teilen einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft ermöglichen soll. In Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes wird eine Bebauung in Form von Hausgruppen vorgeschrieben. Diese Regelungen sind erforderlich, um auch für Bewerber dieser Bauformen ausreichende Flächen vorzuhalten bzw. städtebaulich notwendige Raumkanten, Baufluchten und Dichte zu ermöglichen, die Einfahrtsituation ins Plangebiet zu betonen und dem Baugebiet insgesamt städtebaulichen Halt zu geben.
Für die Mischgebietsflächen sowie die Gemeinbedarfsfläche wird eine besondere Bauweise geregelt. In der besonderen Bauweise ist wie in der offenen Bauweise mit Grenzabstand zu bauen, jedoch sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Hier soll sich eine kompakte Bebauung unter Berücksichtigung seitlicher Grenzabstände entwickeln.

Aus städtebaulichen Gründen wird für den Bereich des Sondergebietes im westlichen Eingangsbereich neben einer max. dreigeschossigen Bebauung auch eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass in diesem Bereich Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen und die Länge der Gebäude 50 m überschreiten dürfen. Dies ermöglicht Bauformen, die ohne seitlichen Grenzabstand größere zusammenhängende Gebäudekomplexe erlauben. Mit dieser Maßnahme wird eine für diesen Bereich notwendige kompakte Bebauung hinsichtlich der Gebäudegrößen bei gleichzeitiger Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange gewährleistet. Mit der geschlossenen Bauweise sowie einer Baulinie werden auch die erforderlichen durchgehenden Raumkanten entlang der Haupterschließungsstraße erreicht, die den städtebaulichen Erfordernissen im Siedlungsbild entsprechen.
Die geschlossene Bauweise wird auch für zwei im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes gelegene Flächen geregelt, um hier eine Atrium- bzw. Gartenhofbebauung zu ermöglichen. Mit der Regelung der vorgenannten Sonderbauform kann der Wunsch von Bauwilligen zur Errichtung dieser individuellen Wohnform Berücksichtigung finden. Um die Wohnform einer Atrium- bzw. Gartenhofbebauung zu ermöglichen, ist neben der geschlossenen Bauweise auch eine höhere Ausnutzung des Grundstücks erforderlich. Da sich diese Sonderbauform nahtlos in die umgebende Bebauung einfügt, bestehen städtebaulich keine Bedenken hier eine Erhöhung der GRZ zu regeln. Für diese Bereiche wird aus den vorgenannten Gründen eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Durch Baugrenzen und Baulinien werden der überbaubare sowie der nicht überbaubare Bereich der Grundstücke eindeutig bestimmt. Diese Regelung ist notwendig, um die Straßenräume eindeutig zu definieren und zu fassen. Bezüglich der Abgrenzung der Bauzonen durch Baugrenzen werden die einzelnen Bauquartiere entsprechend der Angebotsplanung für die im Plan geregelten Nutzungen mit großräumigen überbaubaren Flächen versehen. Auch hier wird der Flexibilität für zukünftige bauliche Vorhaben entsprochen. In Verbindung mit den sonstigen Festsetzungen ermöglicht die Regelung der Baugrenzen ein abgestimmtes, qualitätsvolles und städtebaulich wünschenswertes Straßen- und Siedlungsbild.
Auch wird mit den großzügigen Baugrenzen die optimierte Nutzung solarer Strahlungsenergie erleichtert.

Im Gegensatz zu einer Baugrenze, bei der Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten dürfen, ein Zurückspringen aber grundsätzlich zulässig ist, soll mit den getroffenen Festsetzungen von Baulinien geregelt werden, dass an dieser Linie gebaut werden muss. Die mit Baulinien definierten Bereiche sollen zu einer gewollten kompakten und dichten Bebauung beitragen und eindeutige und städtebaulich gewollte Raumkanten an der Haupterschließungsstraße sowie an der grünen Mitte ermöglichen.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 300 wird geregelt, dass überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und auch Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den festgesetzten Garagenstandorten aber auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten und dürfen mit ihren Längs- und Rückseiten nicht auf der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Sie müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 1 m einhalten, der zu begrünen ist. Ausgenommen von der vorgenannten Regelung sind Tiefgaragen.

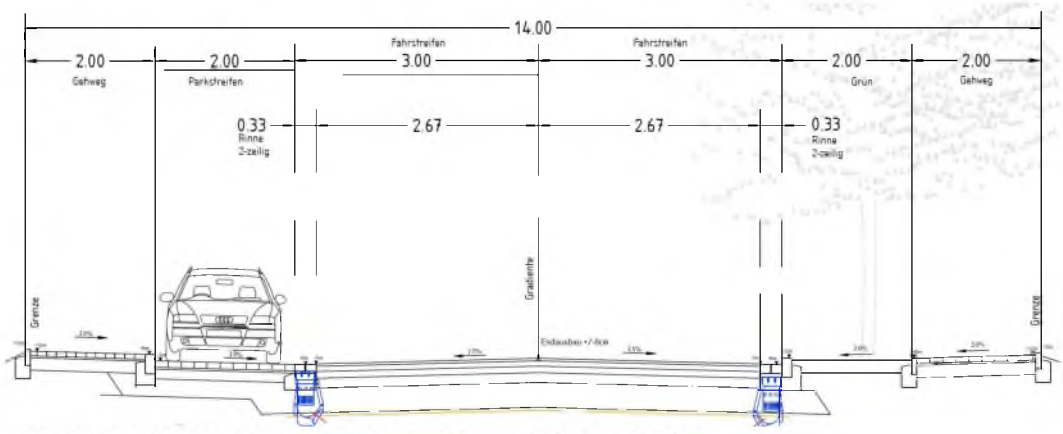
Um städtebauliche Belange, die Topographie sowie Aspekte zur Wohnqualität ausreichend und hinlänglich zu würdigen, wird im Bebauungsplan auch geregelt, dass im Bereich der Baugruppe (Gr.) 6 die notwendigen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten sind.

Im Bereich der Mischgebiete sind Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Diese Regelung ist städtebaulich notwendig, um zu verhindern, dass die im Mischgebiet zulässigen Werbeanlagen das angestrebte Siedlungsbild und die Wohnqualität über Gebühr beeinträchtigen. Werbeanlagen sind im ausreichenden Umfang innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie am Gebäude in den Mischgebietsflächen zulässig.

Im Bebauungsplan wird zudem geregelt, dass für Teile des Plangebietes pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Hier sollen sich aufgrund der Lage im Plangebiet, der Erschließungssituation sowie auch der notwendigen Rücksichtnahme auf die Nähe zum Waldbestand, dem Landschaftsschutzgebiet sowie dem geschützten Landschaftsbestandteil (LB), ausschließlich Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser ansiedeln. Mit dieser Maßnahme kann ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Belange gewährleistet werden.

7.4 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege

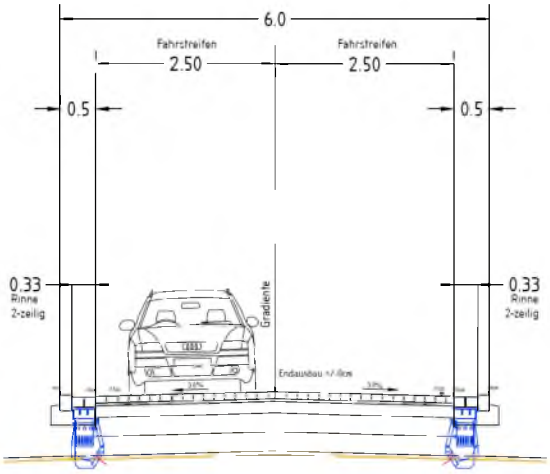
Die geplante Haupterschließung des Neubaugebietes „Springbach Höfe“ nimmt seinen Beginn an den beiden auch das Plangebiet „Kaukenberg“ erschließenden Kreuzungspunkten der Driburger Straße. Über diese beiden Zufahrten wird eine ringförmige Haupterschließung für den nördlichen Bereich geschaffen, die im Weiteren auch den Bereich südlich der grünen Mitte erschließt. Bereits im ersten Erschließungsabschnitt entsteht so über die westliche Zufahrt eine ringförmige Erschließung, die auch frühzeitig als ÖPNV-Schleife genutzt werden kann. Notwendige Bushaltestellen und Wartezonen sollen im Bereich des Quartiersplatzes sowie an der grünen Mitte angeordnet werden und gewährleisten damit eine bestmögliche fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen.



geplanter Regelquerschnitt der Haupterschließungsstraßen

Die vorgenannten Haupterschließungsstraßen sollen alleeartig gestaltet werden und eine Gesamtbreite von 14,0 m aufweisen. Mit beidseitigen Gehwegen in der Breite von 2,0 m, beidseitigen Längsparkstreifen in 2,0 m Breite mit Baumstandorten und einer Fahrbahnbreite von 6,0 m bilden diese baumbestandenen Straßen das Rückgrat des Erschließungssystems im Plangebiet.

Von der nördlichen Haupterschließung zweigen 6,0 m breite und in nördlicher Richtung verlaufende Wohnwege mit ausreichend bemessenen Wendeanlagen zur Erschließung der Wohnhöfe ab. Um eine optimale fußläufige Verbindung in Richtung Baugebiet „Kaukenberg“ zu erhalten, wird die mittlere der vorgenannten in Nord-Südrichtung verlaufenden Stichstraßen in einer Breite von 14,0 m geplant.
Diese Verkehrsachse soll auch einen Grünzug erhalten, der den Straßenverlauf gliedert und eine sinnvolle Trennung der Fahrbahn und der Fußwegflächen ermöglicht. Diese Ausgestaltung und Aufteilung der Mittelachse wird auch in südlicher Richtung über die grüne Mitte bis in den südlichen Planbereich fortgeführt.



Regelquerschnitt der nördlichen Stichstraßen

Neben drei die grüne Mitte in Nord-Südrichtung querende Erschließungsstraßen verbinden kleinere Quartiersplätze sowie Fußwege die Bebauung beiderseits der grünen Mitte.
Der südliche Planbereich erhält eine ringförmige Erschließung, die durch Verbindungswege mit der südlichen Haupterschließungsstraße eine sparsame und optimale Erschließung der Baufelder ermöglicht.

Von den vorgenannten nördlichen Stichwegen gehen Wegeverbindungen zum parallel der Driburger Straße verlaufenden Fußweg ab. Die vorgenannte Fußwegverbindung entlang der Driburger Straße wird mit einer Baumpflanzung gefasst.
Über zwei Wegeverbindungen wird das Baugebiet „Springbach Höfe“ auch mit dem westlich liegenden Wohngebiet „Auf der Lieth“ verbunden.

Quartiersplatz
Ein zentrales städtebauliches Element ist der im geplanten Zentrum gelegene ca. 3.000 m² große Platz. Mit dem angrenzenden Grünzug bildet der Quartiersplatz, im Westen des Plangebietes, ein wesentliches Element für den Übergang zwischen öffentlichem Raum, dem Grünbereich und den sich daran anschließenden Wohnbereichen. Er soll mit seinen Aufenthaltsqualitäten als Ort für öffentliches und gemeinschaftliches Leben aller Alters- und Bevölkerungsgruppen dienen. Die vorgenannten Aspekte sollen durch entsprechende Gestaltungselemente (Café, Bäume Wasserspiel, etc.) sowie der Materialität der Baustoffe Berücksichtigung finden. Entsprechende Gestaltungsentwürfe wurden durch das Fachbüro Faktorgrün aus Freiburg erstellt. Der Quartiersplatz nimmt auch eine der drei geplanten und notwendigen Bushaltestellen im Plangebiet auf und bietet hierfür ausreichende Flächen.

Driburger Straße
Der Bebauungsplan verdeutlicht auch die Planungen der Stadt Paderborn zum Rückbau der Driburger Straße, um mittelfristig einen innerörtlichen Charakter für die Straße zu erhalten. Die Driburger Straße als heutige Gemeindestraße hat ihre ehemalige Funktion als Bundesstraße verloren und stellt sich derzeit als ungegliederte Straße mit überbreiten Fahrspuren dar. Zukünftig soll die Straße umgestaltet werden und sich durch einen mittig verlaufenden Grünstreifen sowie hierdurch getrennte Fahrbahnen mit anschließenden Grünflächen, die als Mulden ausgebildet werden, darstellen. Der vorhandene Grünbestand soll dabei nach Mög-

lichkeit erhalten werden. Entlang der Fahrbahnen sind keine Geh- und Radwege vorgesehen. Diese Anlagen sollen abgesetzt von der Fahrbahn im südlich verlaufenden öffentlichen Grünstreifen errichtet werden und somit eine wünschenswerte und sinnvolle Trennung des motorisierten Verkehres von Radfahrern und Fußgängern ermöglichen. Angedacht ist auch, die zulässige Geschwindigkeit auf max. 50 km/h zu reduzieren.

7.5 Ver- und Entsorgung

In den das Plangebiet tangierenden Verkehrsflächen sind alle notwendigen technischen Ver- und Entsorgungstrassen vorhanden, so dass mit einer Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes problemlos versorgt und entsorgt werden kann. Notwendige Standorte für Trafostationen zur Stromversorgung sowie Recycling-Stationen für z. B. Glas, Bio-Müll, Papier etc. werden im Plan kenntlich gemacht. Die Wasserleitungsnetze werden auch für eine Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von 96 m³/h dimensioniert.
Auch sind sämtliche sonstigen notwendigen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen wie z. B Grund- und weiterführende Schulen, kirchliche Einrichtungen etc. im nahen Umfeld vorhanden bzw. werden im Plangebiet ermöglicht (Kindergarten, Nahversorger, Bushaltestellen etc.).

7.6 Grünanlagen

Der Bebauungsplan sieht entlang der Driburger Straße einen rd. 15 m breiten öffentlichen Grünstreifen, einen in der Mitte des Plangebietes gelegenen Grünstreifen in der Breite von 30 m (grüne Mitte) und einen öffentlichen Grünbereich im Osten des Plangebietes zur Sicherung des vorhandenen geschützten Landschaftsbestandteiles (LB) sowie zur Eingrünung des Plangebietes vor und setzt diese als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage entsprechend fest. Auch werden öffentliche Grünflächen als Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Notwasserwege), zur Berücksichtigung von Starkniederschlagsereignissen, als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel, sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die vorgenannte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll als extensives Grünland einen harmonischen und abgestimmten Übergang des Baugebietes in den westlich gelegenen Freibereich (vorhandenes Landschaftsschutzgebiet) ermöglichen. Eingebettet in den mittig gelegenen Grünstreifen der grünen Mitte werden fünf Bereiche zur Anlage von Kinderspielplätzen definiert, die zur Verwirklichung der erforderlichen Spielflächen für Kleinkinder genutzt werden sollen. Die Einbindung der Kinderspielflächen ist integraler Bestandteil des vom Landschaftsarchitekturbüro Faktorgrün erstellten Freiraumkonzepts.

Insgesamt werden mit den festgesetzten Grünflächen im Plangebiet ein gut durchgrüntes Baugebiet mit hohen Aufenthaltsqualitäten und ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft ermöglicht.

7.7 Altlasten, Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 300 liegen keine Informationen über Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW. Wenn – wider Erwarten – bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien)

entdeckt werden, ist nach § 15f Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesverband Westfalen-Lippe (LWL Archäologie für Westfalen; Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: (0251) 52002-50, lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen (§§ 6 und 15 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).
Bau- und Naturdenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.

Für einen Bereich außerhalb des Plangebietes, zwischen dem Plangebiet und dem Georg-Marshall-Ring, existiert ein Luftbild, das aus archäologischer Sicht besondere Bodenstrukturen aufweist, die eine Überprüfung notwendig machen. Um Planungssicherheit zu erlangen, ist ein Raster von zwei Suchschnitten notwendig, die zu begutachten sind. Die Stadt Paderborn steht hierzu im engen Kontakt mit der LWL - Archäologie für Westfalen.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer Erkundung der Flächen nicht entgegen. Auch wird eine Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 300 festgelegten Nutzungen durch die notwendigen Suchschnitte nicht beeinträchtigt.

7.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von den westlich des Plangebietes liegenden Sport- und Freizeitnutzungen sowie von der Driburger Straße tangiert.
Um ein Gesamtbild über eine mögliche Lärmbelastung im Plangebiet zu erhalten und somit auch für eine zukunftssichere und nachhaltige Planung und Entwicklung gegen zu viel Lärm vorzugehen, wurde seitens der Stadt Paderborn zum Bebauungsplan Nr. 300 beim TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.
Als Ergebnis des Gutachtens ist festzuhalten, dass in den weit überwiegenden Teilbereichen des Bebauungsplanes die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie eines Mischgebietes (MI) eingehalten werden. Hier können ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Nur bei der ersten Bauzeile entlang der Driburger Straße handelt es sich, unter Lärmaspekten, um einen vorbelasteten Bereich. Zum Schutz der geplanten Nutzungen sind hier abgestimmte Maßnahmen erforderlich. Hierzu gehören ein aktiver Lärmschutz für Außenbereiche und Terrassen entlang der Driburger Straße in Form von Lärmschutzwänden sowie passive Lärmschutzmaßnahmen für betroffene Obergeschosse.

Der Bebauungsplan sieht auf Grundlage des Schallgutachtens entsprechende Regelungen vor.

Verkehrslärm

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass sich entlang der Driburger Straße zur Tageszeit ein Geräuschpegel von < 64 dB(A) und nachts von < 56 dB(A) ergibt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) sowie für ein Mischgebiet (MI) von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden mit den vorgenannten Werten, insbesondere direkt an der Driburger Straße, überschritten.
Entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gilt für Mischgebiete (MI) der zuvor bereits erwähnte schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Für allgemeine Wohngebiete werden 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht als Orientierungswerte benannt. Eine Einhaltung oder Unterschreitung der Orientie-

rungswerte ist wünschenswert, um die der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.
Wie das vorliegende Lärmgutachten verdeutlicht, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen lärmtechnisch vorbelasteten Bereich.
Dies ist insbesondere in innerstädtischen Lagen nicht ungewöhnlich. Die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse kann im Bebauungsplan durch die Freihaltung eines 15,0 m breiten Grünstreifens und die Festsetzung angemessener aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich gesichert werden.
Um vorhandenes Bauland optimal zu nutzen und den Siedlungsbereich im Rahmen der Bauleitplanung sinnvoll abzurunden, kommt die Stadt Paderborn im Rahmen der sachgerechten Abwägung zu dem Schluss, in diesem konkreten Fall aus städtebaulichen Gründen den notwendigen Schutz vor Verkehrslärm von der Driburger Straße nicht ausschließlich durch einen entsprechenden Abstand zur Lärmquelle zu ermöglichen. Da eine Wohnbebauung in dieser innerstädtischen Lage städtebaulich sowie aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvoll und unerlässlich erscheint, wird in der Abwägung der unterschiedlichen Belange der Nutzung von Bauflächen an diesem Standort der Vorrang eingeräumt gegenüber der optimalen Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Sinne der vorsorgenden Planung. Dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG wird durch die Anordnung eines ca. 15,0 m breiten Grünstreifens entlang der Driburger Straße Rechnung getragen. Die Schallimmissionen an den Fassaden der ersten Baureihe können dadurch bereits soweit reduziert werden, dass durch passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude die Innenpegel in den Aufenthaltsräumen verträglich gestaltet werden können. Um gesunde Wohnverhältnisse auch in den Außenwohnbereichen gewährleisten zu können, wird für die Bebauung in der ersten Baureihe zusätzlich eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt, die als private Vorsorgemaßnahme von den Erwerbern der Grundstücke zu erstellen ist.

Auf eine Festsetzung von Nutzungen, die weniger schutzbedürftig sind (z. B. Mischgebiet) wird im Bebauungsplan Nr. 300 bewusst verzichtet, um mögliche Nutzungen, die dort zulässig wären, die aber städtebaulich unerwünscht sind, grundsätzlich auszuschließen.
Hierdurch soll vermieden werden, dass weitere Lärmquellen und Verkehr in das Gebiet gelangen.

Das Lärmgutachten empfiehlt für den Fall, dass im Rahmen der Abwägung entschieden wird, die Überschreitung der Orientierungswerte hinzunehmen und anderen (als schalltechnischen) Belangen den Vorrang zu geben, wohnlich genutzte Außenbereiche (Terrassen, Balkone) so anzuordnen, dass zumindest die Tagesgrenzwerte nach der 16. BImSchV für Wohngebiete eingehalten werden oder alternativ die Außenbereiche als Wintergärten auszuführen.
Folgende Werte der 16. BImSchV sind für Wohngebiete zugrunde zu legen:

tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr): 59 dB(A)
nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 49 dB(A).

Die 16. BImSchV „kennt“ keine Unterteilung der Wohngebiete in reine oder allgemeine Wohngebiete.
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. § 1 (5) BauGB.

Eine zwingende Festsetzung von Wintergärten zum Schutz von Außenbereichen erscheint aus städtebaulichen Aspekten nicht sinnvoll und folgerichtig. Um die vorgenannten Immissionsgrenzwerte einzuhalten, wurde im Gutachten (Anhang 3 Seite 11) zum Schutz bodennaher Außenbereiche (Terrassen) die Wirkung von 2,0 m hohen Wänden im Bereich einer möglichen Bebauung, parallel zur Driburger Straße, geprüft. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass mit einer 2,0 m hohen Wand auf Höhe des Erdgeschosses/Terrasse der Tagesgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) eingehalten werden kann.
Zur Sicherung der Nachtruhe ist darüber hinaus am Gebäude passiver Schallschutz vorzusehen.

Der Bebauungsplan setzt aus den vorgenannten Aspekten für die erste Baureihe des allgemeinen Wohngebietes entlang der Driburger Straße eine mindestens 2,0 m hohe Lärmschutzmauer fest. Die Wand muss bei der geplanten offenen Bauweise absorbierend gebaut werden, was man z. B. durch Begrünung erreichen kann. Eine ausreichende Schallminderung wird i. d. R. bei einer flächenbezogenen Masse von 10 kg/m² erreicht, d. h. man ist in den Materialien weitestgehend offen.
Die Lärmschutzmauer ist an der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Lage ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Bei der Errichtung ist darauf zu achten, dass eine 2 m bis 3 m breite Überlappung mit dem Wohngebäude erfolgt. Es wird empfohlen, die Lücke zwischen Wand und Häusern durch Garagen oder sonstige zulässige Nebenanlagen zu schließen.

In den potentiellen Terrassenbereichen ergibt sich mit den vorgenannten Maßnahmen ein Beurteilungspegel von < 60 dB(A). Der Grenzwert der 16. BImSchV für WA von 59 dB(A) wird somit eingehalten bzw. unterschritten, wie auch der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A).

Die im Bebauungsplan Nr. 300 getroffenen Gebietsausweisungen als Mischgebiet (MI), Sondergebiet (SO) sowie als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechen den gewünschten städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich der Stadt Paderborn. Aus städtebaulichen Gründen, aus Sicht der Stadtgestaltung sowie des angestrebten Siedlungsbildes erscheint es auch nicht vertretbar und akzeptabel, einen aktiven Lärmschutz z. B. durch einen durchgehenden Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand zu ermöglichen. So soll das neue Baugebiet von der Driburger Straße aus gut einzusehen sein und nicht durch einen Wall bzw. durch eine durchgehende Lärmschutzmauer verdeckt werden. Mit dieser Maßnahme wird es ermöglicht, den Eingangsbereich der Bischofs- und Universitätsstadt städtebaulich markant und ausdrucksvoll zu verdeutlichen.

Um den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden sicherzustellen, sind -wie zuvor ausführlich beschrieben- nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich, die im Bebauungsplan in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfolgen. Das Ziel der Anforderungen der DIN 4109 ist es, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen. Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen konkreter Bauvorhaben einzelfallbezogen auf Basis der DIN 4109 umzusetzen.
Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, der im Gegensatz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein großes Spektrum von Baumöglichkeiten zu berücksichtigen hat, wurden im Rahmen der lärmtechnischen Berechnung unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung Lärmpegelbereiche ermittelt und entsprechend

dargestellt. Die Lärmpegelbereiche werden in den Bebauungsplan entsprechend übernommen und festgesetzt.

Wegen der hohen Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm auch zur Nachtzeit wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 300 geregelt, dass bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Gebäuden für alle in den Lärmpegelbereichen III bis IV befindlichen Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen ist (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). In den vorgenannten Lärmpegelbereichen sollte darüber hinaus die Grundrissgestaltung im Wege der architektonischen Selbsthilfe so optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 lärmabgewandt ausgerichtet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Die vorgenannten Maßnahmen lassen sich aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäudeausrichtungen problemlos umsetzen.

Sollte eine lärmabgewandte Ausrichtung für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI 2719 auszustatten. Zu beachten ist, dass die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine „Stoßlüftung“ oder eine „indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind. Deshalb wird ab dem Lärmpegelbereich II empfohlen, die Schlafräume – wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen – mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ab dem Lärmpegelbereich IV wird geregelt, dass bei Schlafräumen - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) zwingend vorzusehen sind, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen. Hinsichtlich von Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können der VDI 2719 und DIN 4109 entnommen werden.
Anzumerken ist, dass für Neubauten im Lärmpegelbereich I und II in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind, da aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits erforderliche Baukonstruktionsmerkmale für Wände, Dächer und Türen erforderlich werden, die ein entsprechend bewertetes Schalldämmmaß R` w für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 gewährleisten.

An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen III bis IV gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R` w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich / Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1] und ähnliches
III / 61 bis 65 dB(A)	35	30
IV / 66 bis 70 dB(A)	40	35

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche wurde die zurzeit gültige Fahrgeschwindigkeit von 70 km/h und Verkehrsbelastung etc. zugrunde gelegt. Lärmpegelbereiche können aber auch einer Veränderung unterliegen.
So kann sich z. B. die Verkehrsbelastung erhöhen oder reduzieren, der Fahrbahnbelag verändert werden (Flüsterasphalt), die Fahrgeschwindigkeit reduziert oder erhöht werden oder durch vorhandene bzw. neu gebaute Gebäude eine Lärmabschirmung entstehen.

Aus den zuvor genannten Gründen wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen einer Öffnungsklausel geregelt, dass Ausnahmen von den Festsetzungen zum Lärmschutz zulässig sind, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen bzw. durch konkret dimensionierte passive Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte dokumentiert wird.

Unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen und Regelungen sowie der örtlichen Situation kommt die Stadt Paderborn im Rahmen der gebotenen Abwägung zu der Auffassung, dass die geplante Wohnnutzung entlang der Driburger Straße auch unter Beachtung der vorhandenen Lärmbelastung vertretbar erscheint.

Gewerbelärm
Mit dem Bebauungsplan Nr. 300 soll wie zuvor beschrieben eine optimale Nahversorgung des Gebietes durch einen Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m² gewährleistet werden.
Im Lärmgutachten des TÜV Nord werden der Markt mit seinen notwendigen Stellplatzflächen sowie sonstige störende Lärmquellen (Anlieferung, Einkaufswagen etc.) auf Basis der TA Lärm betrachtet. Festzuhalten ist, dass im Plangebiet durch die Geräuschimmissionen der Parkplatznutzungen Beurteilungspegel von tags < 59 dB(A) zu erwarten sind. Der im Mischgebiet (MI) geltende Immissionswert der TA Lärm von tags 60 dB(A) wird eingehalten. Der für ein allgemeines Wohngebiet (WA) geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm von tags 55 dB(A) wird im östlich angrenzenden Planbereich überschritten. Das Lärmgutachten empfiehlt diesen Bereich nur dann als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, wenn Einschränkungen des Lebensmittelmarktes als zumutbar angesehen werden. Als Einschränkungen werden die Begrenzung der Betriebszeiten (Öffnungs- und Anlieferzeiten auf 7 bis 20 Uhr, Einhausung des Anlieferbereiches, Abschirmung der Einkaufswagensammelboxen sowie eine mind. 3 m hohe Schallschutzwand benannt, um eine angrenzende dreigeschossige Bebauung zu schützen. Auch eine Rücknahme der geplanten überbaubaren Bereiche kann einen ausreichenden Schutz bieten (Anhang 6 Seite 2 des Gutachtens).
Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 300 um einen Angebotsbebauungsplan handelt, dem kein konkretes Projekt hinterlegt ist und somit nicht feststeht, wie viele Stellplätze im Sondergebiet tatsächlich errichtet werden, und wo diese angeordnet werden, wo die Anlieferung stattfindet und die Einkaufswagen abgestellt werden, wie die ausgewiesenen Wohngebietsflächen tatsächlich bebaut bzw. baulich genutzt werden und im konkreten Einzelfall der Nahversorger auch mit der Errichtung einer Lärmschutzwand den erforderlichen Lärmschutz sicherstellen bzw. gewährleistet kann, wird der östlich an den geplanten Nahversorger angrenzende Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um einen möglichen Nutzungskonflikt zu minimieren wird bei der Festlegung der Baugrenzen im WA Gebiet bereits ein größerer Abstand zu den ausgewiesenen Stellplatzflächen des Nahversorgers vorgesehen.
In der Abwägung der unterschiedlichen Belange hält es die Stadt Paderborn aus den vorgenannten Gründen für städtebaulich sinnvoll und auch vertretbar, für den östlich an den Nahversorger angrenzenden Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes findet mit der vorgenannten Regelung eine ausreichende Bewältigung der Lärmproblematik statt.
Ob Lärmschutzmaßnahmen tatsächlich notwendig und erforderlich werden, ist in einem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren, auf Basis der konkreten Planung des Lebensmittelmarktes, im Einzelfall zu prüfen und ggf. sind bauordnungsrechtlich notwendige Maßnahmen und Regelungen zu treffen. Weitergehende Regelungen sind auf Basis des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Sport- und Freizeitlärm
Für die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen von Sportanlagen wurde in der schalltechnischen Untersuchung die Sportanlagenlärmschutzverordnung angewendet. Für die Skater-Anlage (Freizeitanlage) wurde die NRW-Freizeitlärmrichtlinie zugrunde gelegt. Mit der Einhaltung entsprechender Abstände, der neuen Wohnbauflächen, zur Skater-Anlage und sonstigen Sportanlagen, können mögliche Nutzungskonflikte verhindert und ein ungestörtes Nebeneinander der Nutzungen gewährleistet werden.

7.9 Gestaltungsvorgaben / Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)

Gestaltungvorgaben

Die Bebauung und Freiräume der privaten Baugrundstücke prägen und bestimmen am meisten den Charakter eines Wohngebietes und wirken darüber hinaus in den öffentlichen Raum hinein. Angedacht ist durch einige wenige Gestaltungsfestsetzungen zur Einheit in der Vielfalt – Vielfalt in der Einheit und zur Markenbildung des Neubaugebietes „Springbach Höfe“ beizutragen. Dabei stellen die Gestaltungsfestsetzungen Regelungen dar, die die Vision des neuen Baugebietes aufzeigen, aber genug Raum lassen für das individuelle Ausgestalten des privaten Lebensraums. Jedes einzelne Bauvorhaben kann und soll seinen Beitrag leisten ein harmonisches und qualitätsvolles Quartier mit zu gestalten.
Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen sollen insgesamt eine hochwertige und homogene Gestaltung des Gebietes fördern und zur angestrebten städtebaulichen Qualität und zum Charakter des Neubaugebietes beitragen.

Aus den vorgenannten Gründen sind bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern sowie von Hausgruppen die Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen, Dachüberstände sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften bzw. alle Häuser einer Hausgruppe einheitlich auszuführen.
Das Material der Dacheindeckung wird nicht geregelt. Zulässig sind auch begrünte Dächer. Unzulässig sind aber steigende Traufen. Auch ist bei Gebäuden mit Flachdächern ein Dachüberstand unzulässig.

Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Mindestdachneigung von 38° zulässig. Sie sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zudem müssen Dachgauben mindestens 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Seitengiebel müssen von der Hausfassade sichtbar vor- oder zurückspringen. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte zulässig.
Bei den im Bebauungsplan mit Gruppe 6 gekennzeichneten Flächen ist der sich durch die Festsetzung der Geländeoberfläche ergebene Sockel (Tiefgarage), aus hell gestaltetem Sichtbeton (Klasse 3) oder aus hell gestaltetem glattem Putz herzustellen.

Einfriedungen

Die privaten Einfriedungen der Grundstücke stellen einen wesentlichen Teil der Gestaltung des öffentlichen Raumes dar. Wichtig ist daher insbesondere bei den schmalen Erschließungsstraßen und Stichwegen, sowie der kleinteiligen Vorgartenbereiche eine der städtebaulichen und planerischen Zielvorstellung entsprechende Regelung der Einfriedung zu treffen. Aufgrund der besonderen Charakteristik des neuen Wohngebietes sind Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen nur bis zu einer max. Höhe von 0,8 m zulässig, wenn sie mindestens 0,8 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden und zur Verkehrsfläche hin, durch heimische Hecken oder heimische Gehölze, abgepflanzt werden. Dies gilt auch für notwendige bauordnungsrechtliche Absturzsicherungen/Umwehrungen im Bereich der im Bebauungsplan als Baugruppe (Gr.) 6 gekennzeichneten Bereiche.

Vorgartenbereiche / Mülltonnen

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen maximal 60 % des Vorgartenbereiches genutzt werden. Für die Befestigung der Vorbereiche der Garagen, der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine zu verwenden. Die sonstigen Vorgartenflächen sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

Gemeinschaftsstellplätze

Gemeinschaftsstellplätze sind mit Baumbepflanzungen zu begrünen. Je acht Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Bäume mit einem Anpflanzungsumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdreich, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Lärmschutzwand

Um das angestrebte Siedlungsbild nicht zu beeinträchtigen sind die im Bebauungsplan im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Lärmschutzwände einheitlich aus hell gestaltetem Sichtbeton (Klasse 3) oder aus hell gestaltetem glatten Putz mit einer Mindesthöhe von 2,0 m über den zu schützenden Außenbereichen (Garten- bzw. Terrassenbereich) anzulegen. Eine ggf. durch den festgesetzten Lebensmittelmarkt notwendige Lärmschutzwand ist in der erforderlichen Höhe ebenfalls aus hell gestaltetem Sichtbeton (Klasse 3) oder aus hell gestaltetem glatten Putz herzustellen.

Werbeanlagen

Das Plangebiet als Bestandteil des Siedlungsbereiches entlang der Driburger Straße ist von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Gesamtstadt und vermittelt für Besucher künftig den ersten und meist bleibenden Eindruck der Bischofs- und Universitätsstadt.
Wie zuvor bereits dargelegt, ist es Ziel der städtebaulichen Planung, das Plangebiet zu einem Stadtbereich mit hohen städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten zu entwickeln. Um die angestrebte Qualität zu ermöglichen, sind neben Regelungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude auch Aussagen und Regelungen zu Werbeanlagen erforderlich.
Dabei ist Werbung notwendig, um die Aufmerksamkeit der Passanten zu lenken und um die Stätte einer Leistung eindeutig zu kennzeichnen. Werbung kann den Lokalcharakter unter-

stützen und positiv im Straßenraum wirken. Sie darf jedoch das Stadtbild nicht negativ beeinflussen oder Gestaltungs- und Konstruktionsmerkmale von Gebäuden überdecken.
Um eine positive Entwicklung des Straßen- und Ortsbildes zu bewirken, ermächtigt der Gesetzgeber gem. § 86 BauO NRW die Gemeinden, die Anforderungen an Werbeanlagen zu steuern und zu regeln und somit Einfluss auf Werbeanlagen zu nehmen. Mit den Regelungen zu Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 300 soll über die reine Verunstaltungsabwehr hinaus eine positive gestalterische Pflege des Siedlungsbildes ermöglicht und der Tendenz zu immer größeren, bunteren und grelleren Werbeanlagen Einhalt geboten werden.

Für die Größe von Werbeanlagen an Gebäuden im Mischgebiet sowie dem Sondergebiet trifft der Bebauungsplan folgende Regelungen:
Werbeanlagen sind am Gebäude zulässig, wenn sie eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Selbstleuchtende oder hinterleuchtete Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur bis zur Unterkante der Öffnungen des 1. Obergeschosses zulässig bzw. dürfen die Traufkante der Gebäude nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen Symbole, die der Wiedererkennung dienen, die vorgenannten Abmessungen im Einzelfall überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind im Mischgebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der max. Höhe von 2,0 m und der max. Breite von 1,0 m zulässig.
Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der festgesetzten Mischgebietsflächen sind auf Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen Punkt A Nr. 2.2 ausgeschlossen. Auch sind im Mischgebiet Werbeanlagen in Form von Fahnen unzulässig.

In den Sondergebietsflächen ist die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen auf 1 Pylon in der max. Höhe von 4,0 m und der max. Breite von 1,50 m sowie max. eine weitere freistehende Werbeanlage in der max. Höhe von 2,0 m und der Breite von 1,0 m begrenzt. Im Sondergebiet sind max. 3 Werbeanlagen in Form von Fahnen zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.
Mit den vorgenannten Regelungen wird sichergestellt, dass sich das angestrebte Siedlungsbild im gewünschten Charakter entwickeln kann. Es wird auch verdeutlicht, dass Werbung nicht generell ausgeschlossen bzw. aus dem Straßenbild verbannt wird.

8. Umweltbelange

8.1 Umweltbericht

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist bei der Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes die Erstellung eines Umweltberichts unerlässlich. Für den Bebauungsplan Nr. 300 wurde der erforderliche Umweltbericht vom Umweltinstitut Höxter (UIH) erarbeitet. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches werden in dem Umweltbericht die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern dargestellt.

Das Umweltinstitut Höxter kommt im Rahmen seiner Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 300 lediglich für das Schutzgut Boden zu erheblichen Beeinträchtigungen führt. Im Rahmen einer sachgerechten Abwägung wird eine bauliche Nutzung des Plangebietes aber höher gewichtet als der Belang des Schutzgutes Boden. Durch die planungsrechtliche Abwägungsentscheidung räumt die Stadt Paderborn über die parallel angestrebte 103. Änderung des Flächennutzungsplanes einer baulichen Entwicklung des Plangebietes den Vorrang vor einem Schutz des Bodens ein.
Für die weiteren geprüften Schutzgüter konnten im Rahmen der Prüfung keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt werden. In Bezug auf die weiteren Schutzgüter, insbesondere der Arten und Lebensgemeinschaften, wird der Eingriff als kompensierbar eingestuft.
Aufbauend auf die vom Umweltinstitut Höxter im Umweltbericht aufgelisteten möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 300 die im Rahmen der Bauleitplanung für sinnvoll und folgerichtig erachteten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie folgt festgesetzt:

- Eine Baufeldräumung im Bereich der Ackerflächen hat möglichst früh im Jahr zu erfolgen, um das Einfinden von potenziellen Bodenbrütern zu unterbinden. Anschließend sollten die Baumaßnahmen kontinuierlich ohne längeren Stillstand (max. 1-2 Wochen) durchgeführt werden.
- Die gesetzlich vorgeschriebenen Fäll- und Schonzeiten vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres sind einzuhalten (§ 64 Abs. 1 LG NW in Verbindung mit § 39 Abs. 5 BNatSchG), um die Reproduktion vorhandener Tierarten nicht zu gefährden und um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erfüllen.
- Während der Umsetzungsphase sind die zu erhaltenden Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- Neuanpflanzungen in den Bereichen der öffentlichen Grünflächen und entlang der Verkehrswege sind nach Pflanzung ggf. bis zur Fertigstellung der angrenzenden Grundstücke durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist die Umsetzung der Planung aus Umweltgesichtspunkten als unbedenklich anzusehen und auch städtebaulich vertretbar.

8.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Umweltinstitutes Höxter (UIH), der einen Bestandteil des Umweltberichtes darstellt, konnte die Möglichkeit der Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für 3 potentiell vorkommende Vogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für die potentiell vorkommenden Vogelarten Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn besteht durch die Umsetzung der Baumaßnahmen die Gefahr der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten (Verbotstatbestand Nr. 3 gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG) und die Gefahr der Tötung von Individuen, insbesondere von Nestlingen bzw. Gelegen (Verbotstatbestand Nr. 1 gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG).
Für die übrigen potentiell vorkommenden Vogelarten besteht durch die Baumaßnahme lediglich eine Einschränkung im Aktionsraum zur Nahrungssuche, die jedoch kompensierbar ist. Eventuell auftretende Störungen von in angrenzenden Flächen vorkommenden Vogelarten führen bei keinem der betrachteten Vogelarten zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population. Zudem sind die Fläche und ihre angrenzenden Bereiche bereits im heutigen Zustand stark unter Störungsdruck aufgrund ihrer Lage zwischen Bundesstraße und Wohngebiet. Dort brütende Vogelarten sind bereits an optische und akustische Störungen wie Verkehr, Spaziergänger, Jogger, Hunde etc. gewöhnt und sehr wahrscheinlich weniger störungsempfindlich als Vögel in der freien Landschaft. Um jedoch das

Risiko von Brutverlusten durch Störung so gering wie möglich zu halten, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen bzw. Risikomanagementmaßnahmen vorzunehmen.
Eine Betroffenheit kann für die drei vorgenannten potentiell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.
Zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen für die Offenland- und Saumbereiche bewohnenden Arten Rebhuhn, Kiebitz und Feldlerche sowie die Vermeidung von Störungen von in den angrenzenden Bereichen brütenden weiteren europäischen Vogelarten sind nach Aussagen des UIH die Baufeldräumung und die Bauarbeiten möglichst außerhalb der Brutzeit aller Vogelarten (01.10. bis 28.02.) durchzuführen.
Für die potentiell als Brutvögel zu erwartenden Offenlandarten Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn wurde zwischenzeitlich eine Bestandserfassung nach dem Methodenstandard zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK ET AL. 2005) durchgeführt. Hierdurch wurden die tatsächlich im Gebiet vorkommenden Vogelarten ermittelt, um in der Folge eine gezielte und auf das konkrete Artvorkommen abgestimmte Maßnahmenplanung - soweit erforderlich – zu entwickeln.
Entsprechend wurden vom Umweltinstitut Höxter (UIH) 4 Begehungstermine für die zu untersuchenden Arten vorgenommen: 06.04.2016, 03.05.2016, 23.05.2016 und 15.06.2016. Insgesamt konnten 31 Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden, wovon 8 Arten beim LANUV als in NRW planungsrelevante Art geführt werden. Das Ergebnis der Brutvogelerfassung wird im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der einen Teil des Umweltberichtes darstellt, ausführlich dargelegt.

Im Ergebnis der Brutvogelkartierung lässt sich festhalten, dass innerhalb des Geltungsbereichs 5 Brutpaare der Feldlerche und im direkten Umfeld 2 weitere Brutpaare der Feldlerche sowie ein Brutpaar des Feldschwirls festgestellt wurden. Als in NRW planungsrelevante Nahrungsgäste konnten Mäusebussard, Mehl- und Rauchschwalbe, Nachtigall, Rotmilan und Turmfalke ausgemacht werden, wobei es sich für keine der Arten um essenzielle Lebensräume handelt. Von den beiden Schwalbenarten wird der Bereich teilweise auch zukünftig als Nahrungsraum genutzt werden können.

Zu Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sollten nach Aussage des UIH Baumaßnahmen nicht im Zeitraum der Vogelbruten zwischen Ende Februar und Anfang August erfolgen. Ein Baubeginn Ende Februar wäre denkbar, soweit die Baumaßnahmen anschließend kontinuierlich fortgesetzt werden (Unterbrechung von max. 7-10 Tagen) und damit eine Vergrämungswirkung auf potenzielle Brutvögel ausgeübt wird. Ein späterer Baubeginn ist aus artenschutzrechtlicher Sicht dann erst wieder ab Anfang August, das heißt nach Ausfliegen der Jungvögel, möglich.
Alternativ können bis zum Baubeginn weitere Vergrämungsmaßnahmen für die Bodenbrüter ergriffen werden. Hierbei hat sich das rastermäßige Auspflocken mit etwa 1,5 m über den Boden herausragenden Holzpflöcken mit angebrachten etwa 1-1,5 m langen Flatterbändern (z. B. Rot-weiß gestreiftes Bauband) bewährt. Das Raster darf hierbei jedoch nicht zu groß gewählt werden, da ansonsten Bruten zwischen den Pflöcken wieder möglich werden. Ein Abstand der Pfosten von maximal 10-15 m sollte eingehalten werden.
Die Population des Feldschwirls in Paderborn ist mit 51-100 Individuen im oberen Bereich für die Kreisgebiete in NRW. Auch für diese Art sollte die oben genannte Bauzeitenregelung eingehalten werden, um die Auslösung eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Darüber hinaus werden nach Aussagen des UIH keine weiteren Maßnahmen für die Art erforderlich.

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 300 geht für die reviertreue Feldlerche als Fortpflanzungsstätte dauerhaft verloren. Zwar weist die Feldlerche im Bereich der Paderborner Hochfläche einen Verbreitungsschwerpunkt in NRW auf (5.000-10.000 Individuen im Kreisgebiet), dennoch werden aus gutachterlicher Sicht bei einem Verlust von mind. 5 Fortpflanzungsstätten und damit einem Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) erforderlich. Aufgrund des Verbreitungsschwerpunktes besteht auch eine besondere Verpflichtung zum Erhalt dieser Art.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
Der Verlust von mind. 5 Fortpflanzungsstätten der Feldlerche löst den Verbotstatbestandnach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG aus, wodurch für diese Art CEF-Maßnahmen erforderlich werden. CEF-Maßnahmen sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den verloren gehenden Lebensstätten umzusetzen. Hierzu ist nachzuweisen, dass sich die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nachweisbar oder mit einer hohen, objektiv belegbaren Wahrscheinlichkeit nicht gegenüber dem Voreingriffszustand verschlechtert. Als hinreichender Wirksamkeitsbeleg gilt auch eine publizierte und ausreichend dokumentierte Funktionskontrolle der jeweiligen Maßnahme mit positivem Ergebnis hinsichtlich der Entwicklung des Bestandes der jeweiligen Art.
Aufgrund der meist vorhandenen Ortstreue der Art sollten die zu entwickelnden Maßnahmenbereiche im Regelfall in direkter Nähe zur Quellpopulation umgesetzt werden, jedoch möglichst nicht weiter als 2 km entfernt liegen. Als günstigste Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche haben sich Entwicklungsmaßnahmen im Ackerland bewährt. Diese sind bereits auch in der Literatur viel zitiert, wodurch eine kurzfristige Wirksamkeit bereits im nächsten Jahr prognostizierbar ist (LANUV 2016).
Für die Maßnahmen sind zunächst bestimmte Anforderungen an Abstandsregeln zu beachten:
- >50 m zu Einzelgehölzen
- >120 m zu Baumreihen und Feldgehölzen
- >160 m zu Wald
- >100 m zu Hochspannungsfreileitungen

Die Ausgleichsmaßnahme sollte dabei flächenmäßig mind. der Fläche des Funktionsverlustes entsprechen bzw. etwa 1 ha pro Brutpaar. Innerhalb der für die Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehenden Ackerflächen können Brache-, oder Blühstreifen angelegt werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass alljährlich Offenbodenbereiche geschaffen werden, um zu dichten Bewuchs zu vermeiden. Die Streifen sollten mind. eine Breite von 6 m aufweisen, besser mehr als 10 m. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Biozid ist in den Maßnahmenbereichen zu verzichten. Unbefestigte Wege können dabei günstigerweise mit in die Planung einbezogen werden.
Punktuelle Maßnahmen in Form von sogenannten Lerchenfenstern können ebenfalls Verwendung finden. Hierbei sind uneingesäte Lücken von jeweils ca. 20 qm in Mitten der Ackerflächen vorzusehen. Der Abstand zum Ackerrand sollte mehr als 25 m betragen. Pro Brutpaar und Hektar sollten 3 Lerchenfenster geschaffen werden. In der Folge (nach der Brut) sind die Flächen mit der restlichen Ackerfläche gleich zu bewirtschaften. Als weitere Maßnahmen kann auch eine Extensivierung von Grünland vorgenommen werden. Das flächenmäßige Verhältnis ist auch hier 1:1 zu den verloren gehenden Fortpflanzungsstätten und die o. g. Abstandsregeln gelten gleichermaßen. Es sind dabei kurzrasige Streifen zu schaffen und ein Zeitraum von mind. 6 Wochen zwischen den Mahdterminen einzuhalten, um eine Brut zu ermöglichen. Eine weitere Maßnahme in grünlandgeprägten Räumen ist die Extensivweide, wobei die Besatzdichte so gewählt werden sollte, dass kurz- und hochrasige Be-

reiche innerhalb der Fläche vorhanden sind. In Nordwestbrandenburg wurde hierzu eine rechnerische Besatzdichte von 1,4 RGW/ha festgestellt (LANUV 2016).
Innerhalb des vielmehr ackergeprägten Paderborner Raums sollten jedoch bevorzugt Maßnahmen im Bereich der Ackerflächen vorgesehen werden. Durch ein geeignetes Monitoring sollte der Erfolg der Maßnahmen in den Folgejahren dokumentiert werden.

Die aus den vorgenannten Gründen notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) soll nach Abstimmung der zuständigen Fachdienststellen des Kreises Paderborn auf einer ca. 7,3 ha großen Teilfläche des Grundstücks der Gemarkung Paderborn, Flur 34, Flurstück 123 erfolgen. Der vorgenannte Bereich grenzt direkt östlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 300, wird im Norden durch die Driburger Straße, im Westen durch den Georg-Marshall-Ring und im Süden durch eine Waldfläche begrenzt. Zur Verwirklichung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme soll die bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche entweder unter Verzicht von Dünge- und Spritzmitteln als Acker extensiv bewirtschaftet oder als Ackerbrache durch regelmäßigen partiellen Umbruch dauerhaft gesichert werden. Mit dieser Maßnahme kann ausreichend neuer Lebensraum für Fortpflanzungsstätten der Feldlerchen geschaffen werden. Im Rahmen eines Monitoring wird die Umsetzung der Maßnahme durch die Fachdienststellen begleitet und falls erforderlich durch geeignete Maßnahmen nachgesteuert. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahme werden die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausreichend nachgewiesen und deren Umsetzung sichergestellt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die Verwirklichung der auf Basis des Bebauungsplanes ermöglichten Bauvorhaben somit unbedenklich.

8.3 Klima

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten. Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel wird in den Bestimmungen über die Bauleitplanung sowohl durch neue Regelungen als auch durch Regelungsänderungen und -ergänzungen Rechnung getragen. Mit der Einführung der sog. Klimaschutzklausel nach § 1 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB wird der Klimaschutz programmatisch aufgewertet. Es wird bestimmt, dass die Bauleitplanung dazu beitragen soll, eine „menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“. Der neu eingeführte § 1a Abs. 5 BauGB, wonach die „Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“, ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Abwägungsvorbehalt).

Klimaschutz mit Fokus auf den Klimawandel/Globalklima

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahre 2011 wurde die Klimaschutzklausel gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB eingeführt.
Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.
Hierbei sollen insbesondere Maßnahmen, die eine Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt wer-

den sowie Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz Berücksichtigung finden. Darüber hinaus ist aus städtebaulicher Sicht auch der Einsatz von regenerativen Energien, also die Nutzung von Bioenergie aus Biomasse oder Energiepflanzen, Geothermie, Solarenergie, Wasserkraft und Windenergie zu nennen. Ergänzend sei angemerkt, dass die vermehrte Nutzung regenerativer Energien auch eine Schonung der fossilen Energierohstoffe und deren nachhaltigere Nutzbarkeit für nicht energetische Zwecke eröffnet.
Neben einer Stärkung des Umweltverbundes – d. h. des nicht motorisierten Verkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs – dient auch die auf Vermeidung und Verringerung ausgerichtete städtebauliche Entwicklung den generellen Zielen des Klimaschutzes.

Zu Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, fallen Anpassungsstrategien und -maßnahmen an den unvermeidlichen Klimawandel. Hier sind entsprechende Maßnahmen erforderlich, um die Anfälligkeit der bestehenden Systeme zu reduzieren, eine Schädigung auszuschließen und die Anpassungsfähigkeit der Systeme zu erhöhen.

In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.
Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen. Zunehmende Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein.

Weitere klimarelevante Belange betreffen die Energieeffizienz des städtebaulichen Entwurfs. Aspekte sind hier die Ausrichtung der Gebäude, die Vermeidung von Verschattungen durch Gebäude, die Vermeidung von Verschattung durch Vegetation und die Sicherstellung einer Mindestbelichtung und -besonnung.

Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2009 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. In einer zweiten Stufe wurde mit Jahresbeginn 2016 die Energieeinsparverordnung weiter verschärft. Neben der Berücksichtigung der vorgenannten Vorgaben nutzen bereits heute eine Vielzahl von Bauwilligen die bestehenden Fördermöglichkeiten zum Bau noch effizienterer Gebäude ggf. sogar im Passivhausstandard.
Festsetzungen im Hinblick auf die Energieeinsparungspotenziale oder die Anwendung zukunftsweisender Technologien werden mit dem Bebauungsplan Nr. 300 jedoch nicht getroffen. Die Bauwilligen sollen entsprechende Maßnahmen im Rahmen der individuellen Planung einzelfallbezogen lösen. Auch würden die auf Dauer angelegten städtebaulichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes allzu starre Vorgaben in einem Segment treffen, bei dem die technologische Entwicklung eine ständige Fortentwicklung aufweist. Die rechtliche Bestimmtheit einer planungsrechtlichen Festsetzung würde den potenziellen Entwicklungen im Bereich der energetischen Gebäudetechnik zudem entgegenstehen.

Wie zuvor bereits dargelegt, sieht der Bebauungsplan Flächen für die Umsetzung des Programmes „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ vor. Derzeit steht die Stadt Paderborn im engen Kontakt mit der Energieagentur NRW zur Umsetzung der Maßnahme. Geplant ist im

Wohngebiet Springbach Höfe mindestens 20 Eigenheime oder 30 Wohneinheiten in Geschosswohnungsbauweise im Rahmen des Programmes zu errichten.
Der Bebauungsplan erlaubt ausdrücklich die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen und Außenwandflächen und trägt somit dazu bei, dem Klimawandel lokal entgegenzuwirken bzw. diesen zu berücksichtigen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Eine Dach- und Fassadenbegrünung lassen die Festsetzungen des Bebauungsplanes aber ausdrücklich zu. Mit den das Plangebiet umgebenden vorhandenen Grün- und Freiflächen, den geplanten Grünzügen im Plangebiet und den privaten Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken wird eine optimale Durchgrünung des Plangebietes und eine Einbindung in den Landschaftsraum ermöglicht. Bei einer Erdwärmenutzung (oberflächennahe Geothermie) sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen. Hieraus können Einschränkungen in Bezug auf die Erschließung der Wärmequellen Grundwasser und Erdwärme resultieren (u. a. Begrenzung der Bohrtiefe, hydrogeologische Fachbegleitung). Anzumerken ist hierbei auch, dass die Nutzung von Grundwasser/Erdwärme dem Wasserrecht unterliegt. Für derartige Nutzungen ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Die geplanten Grundstückszuschnitte lassen eine gute Ausrichtung der Dachflächen zu. Aus solarenergetischer Sicht ist eine reine Südausrichtung der Dachflächen als optimal anzusehen. Nach gängiger Auffassung sollte die überwiegende Anzahl der Gebäude mit ihren Hauptfensterflächen um nicht mehr als 30° aus der Südrichtung abweichen. Dies kann im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 300 umgesetzt werden.

Durch eine gute, d. h. auch fußläufige Anbindung ist für die potenziellen Bewohner des Plangebietes eine gute Verknüpfung zu den Dienstleistungsangeboten gegeben. Die geplante Neubebauung trägt auch insbesondere zur Sicherung und zum Erhalt der vorgenannten Dienstleistungsangebote bei. Auch zu den öffentlichen Verkehrsinfrastruktureinrichtungen (Bus) besteht eine sehr gute Anbindung. Die vorgenannten Aspekte minimieren Kfz-Fahrten und tragen somit zur CO_2-Reduzierung und damit auch zum globalen Klimaschutz bei.

Neben den vorgenannten Maßnahmen wird in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden die Höhenlage der neuen Straßen so geplant, dass diese als Notwasserwege bei Starkniederschlagsereignissen fungieren. Die vorgenannte Maßnahme berücksichtigt insbesondere auch mögliche zukünftige Auswirkungen des Klimawandels.

Örtlicher Klimaschutz
Für das Stadtgebiet Paderborn liegt ein Klimagutachten des Büros für Umweltmeteorologie im Entwurf vor, welches den nachfolgenden Bestandsangaben zu Grunde liegt.

Die folgenden Zahlenwerte sind Mittelwerte des Zeitraums 1961 bis 1990, gemessen an der Wetterstation Bad Lippspringe. Die mittlere Jahrestemperatur liegt danach bei etwa 8,9℃ mit allgemeinem Trend nach oben. An Sonnenstunden wurden im Jahr durchschnittlich 1.448 festgestellt (BÜRO FÜR UMWELTMETEOROLOGIE 2014).
Die mittlere Jahresniederschlagssumme beträgt an dieser Station 913,6 mm, wobei der Niederschlag relativ gleichmäßig über das Jahr verteilt fällt. Bemerkenswert dabei sind nach Aussage des Gutachters die Spannweiten der Jahressummen an Niederschlag. Er weist zudem auf die ohnehin große Variabilität des Niederschlagsangebots im Paderborner Land

hin. Insgesamt finden sich im Paderborner Stadtgebiet und seinem Umland teils deutlich unterschiedliche thermische Eigenschaften (BÜRO FÜR UMWELTMETEOROLOGIE 2014).

In Bad Lippspringe, wie auch im östlichen Stadtgebiet, welches das Plangebiet beinhaltet, wurden Hangabwinde gemessen, welche in der Lage sind, das Paderborner Stadtgebiet zu überströmen (BÜRO FÜR UMWELTMETEOROLOGIE 2014).
Dem gesamten Planungsraum wird eine gute nächtliche Abkühlung zugesprochen. Durch regional bedeutsame Kaltluftabflüsse, welche von Südosten kommen und über das Plangebiet strömen, werden insbesondere die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche mit Kaltluft versorgt. Entsprechend ist das Plangebiet in der kartographischen Bestandsdarstellung zum Klimagutachten als „Offenlandklimatop“ dargestellt. Das Plangebiet wird zudem als Teil des von nächtlicher Kaltluft beeinflussten Bereichs dargestellt, welcher außer dem direkten Stadtzentrum weite Teile des Stadtgebiets umfasst.
In der Konfliktkarte werden das Plangebiet, wie auch weitere stadtnahe und klimawirksame „Offenlandklimatope“, als Bereiche dargestellt, in denen keine weitere Bebauung zugelassen werden soll.
Aufgrund der stadtnahen Lage mit zwei Straßen an der West- und Nordgrenze kommt es auf dem Plangebiet heute zu einer geringen Beeinträchtigung mit Luftschadstoffen. Durch die Fähigkeit der Vegetation Luftschadstoffe zu filtern sowie $C0_2$ aus der Luft zu binden und Sauerstoff freizusetzen, tragen insbesondere die vorhandenen Gehölzbestände mit ihrer Grünmasse zu einer Verbesserung der Luftqualität bei, welche jedoch aufgrund der insgesamt wenigen nur linearen Gehölzstrukturen nur geringe positive Auswirkungen hat.

Der im Plangebiet vorhandene Kaltluftstrom verringert sich für die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche durch die geplante Überbauung und die Einrichtungen für den Verkehr. Die Versiegelung führt zu einer allgemeinen Erwärmung der geplanten Bebauungsfläche und einer Einschränkung der vorhandenen Luftzirkulation. Durch Straßenbegleitgehölze und deren Beschattung wird die Erwärmung zumindest auf den Verkehrsflächen deutlich verringert.

Durch die geringfügig zunehmende Verkehrsbelastung sowie mögliche Kleinfeuerungen (Kamine) der neuen Bebauung werden im Bereich des Bebauungsplanes und dem angrenzenden Umfeld die Emissionen von Luftschadstoffen in geringem Umfang ansteigen. Diese in den vorgenannten Absätzen erwähnten Effekte können über die Anlage der festgesetzten Öffentlichen Grünflächen und dem Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen mit deren Funktion der Kaltluftentstehung, CO_2-Bindung und Schadstofffilterung bereits auf der Fläche reduziert werden. Die im Umfeld des Plangebiets befindlichen Gehölz- und Freiflächen werden die Funktionen zudem weiter erfüllen und so den Verlust darüber hinaus gering halten.

Nach dem vorliegenden Entwurf des Klimagutachtens soll auf dem Plangebiet keine weitere Bebauung zugelassen werden. Diesem Ziel widerspricht die bauplanerische Vorbereitung eines Wohngebietes. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen, zur Schaffung des zwingend notwendigen Wohnraumes für die Bevölkerung, wird in diesem Fall jedoch höher gewichtet als die Vorschläge des Klimagutachtens. Durch den weitreichenden Erhalt an Gehölzstrukturen und die geplanten Grünflächen können die klimatischen Beeinträchtigungen weitestgehend gering gehalten werden.

Insgesamt ist nicht von gravierenden negativen Auswirkungen auf das Klima auszugehen.

8.4 Ausgleich und Kompensation

Unter Berücksichtigung bereits befestigter Flächen (Driburger Straße) sowie der Eingriffsfaktoren ergibt sich folgende Bilanzierung:

Flächenbilanzierung					
Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 300 „Springbach Höfe“					**206.060 m²**
Nutzung	Fläche	Versiegelungs-lungs-grad	Eingriff	Faktor	Summe
Nicht auszugleichende Maßnahmen					
Erschließungsanlagen Driburger Straße (vorhanden)	13.237 m²	0	0	0	0
Öffentliche Grünflächen (Parkanlagen) inklusive des geschützten Landschaftsbestandteiles (LB),	28.076 m²	0	0	0	0
Notwasserwege (öffentliche Grünflächen)	1.509 m²	0	0	0	0
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.150 m²	0	0	0	0
Gesamt	**43.972 m²**				
Auszugleichende Maßnahmen					
Straßenverkehrsflächen (Nr. 1)	42.630 m²	1,0	42.630 m²	1	42.630 m²
Straßenverkehrsflächen Eingriff in das Landschaftsbild	42.630 m²			0,1	4.263 m²
Ausgleichsflächen Verkehrsflächen					46.893 m²
Gemeinbedarfsfläche	4.947 m²	0,4	1.978 m²	1,0	1.978 m²
Bauflächen (WA)	77.017 m²	0,4	30.807 m²	1,0	30.807 m²
Bauflächen (WA)	25.531 m²	0,6	15.318 m²	1,0	15.318 m²
Bauflächen (MI)	4.725 m²	0,6	2.835 m²	1,0	2.835 m²
Bauflächen (SO)	7.238 m²	1,0	7.238 m²	1,0	7.238 m²
Bauflächen Eingriff in das Landschaftsbild	119.458 m²				11.946 m²
Ausgleich Bauflächen					70.122 m²
Gesamt	**162.088 m²**				**100.806 m²**
Ausgleichsbedarf Straßenverkehrsflächen (Nr. 1)					**46.893 m²**
Ausgleichsbedarf Bauflächen (Nr. 2)					**70.122 m²**
Ausgleichsbedarf gesamt					**117.015 m²**
Ausgleichsflächen	Ausgleichs-bedarf			Aufwertungs-faktor	
Ausgleich für Verkehrsflächen Nr. 1 (Gemarkung Paderborn, Flur 34, Flurstück 123 teilweise)	42.630 m²	0	0	1,0	**46.893 m²**

Der Ausgleich für die Bauflächen (Nr. 2) wird im Rahmen des Projektes Flussland-schaft-Pader nachgewiesen. Die hochwer-tigen ökologischen Maßnahmen ergeben einen rechnerischen Ausgleich in der Grö-ße von 58.176 m².	11.500 m²				**70.122 m²**

Folgende detaillierte Zuordnung wird getroffen:
Dem Eingriff durch neue Verkehrsflächen in der Größe von 46.893 m², im Eingriffs- und Zuordnungsplan mit (1) gekennzeichnet, werden Teilflächen des städtischen Grundstücks der Gemarkung Paderborn, Flur 34, Flurstück 123 in der Größe von 46.893.m² mit dem Aufwertungsfaktor von 1,0 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Eingriffs- und Zuordnungsplan ist die Fläche mit [1] gekennzeichnet.

Dem Eingriff durch neue Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Sondergebiet sowie Gemeinbedarfssfläche) in der Größenordnung von 70.122 m², im Eingriffs- und Zuordnungsplan mit (2) gekennzeichnet, werden ökologische Aufwertungsmahßnahmen auf den städtischen Grundstücken der Gemarkung Paderborn, Flur 8, Flurstücke 69, 52, 53, 54, 211, 32, und 219 teilweise in der Größe von 6.600 m² sowie Teilflächen aus dem städtischen Grundstück der Gemarkung Paderborn, Flur 8, Flurstück 260 in der Größe von 5.000 m² zugeordnet. Im Eingriffs- und Zuordnungsplan sind die Bereiche mit [2] gekennzeichnet.

Auf den Ausgleichsflächen finden folgende Maßnahmen statt.
Als Ausgleich für den Eingriff durch Verkehrsflächen werden bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Teilflächen des Flurstücks 123 entweder unter Verzicht von Dünge- und Spritzmitteln als Acker extensiv bewirtschaftet oder als Ackerbrache durch regelmäßigen partiellen Umbruch dauerhaft gesichert.

Der Ausgleich für die neuen Bauflächen wird im Rahmen des Projektes „Flusslandschaft Pader“ nachgewiesen. Im Bereich der Dammpader, Börnepader, Rothobornpader und der Dielenpader, Flur 8, Flurstücke 69, 52, 53, 54, 211, 32, und 219 teilweise, sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit durch Einbau einer rauen Sohlgleite / Sohlrampe,
- Rückbau von Uferverbauanlagen; Abflachen der Ufer; Anlage von Substratdepots; Ausbildung von Flachwasserzonen,
- Renaturierung mehrerer Quelltöpfe und Bereitstellung notwendiger Entwicklungsräume im Quellumfeld,
- Anlage eines Nebengerinnes zwischen Rothoborn- und Dielenpader mit dem Ziel der Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit der Paderarme,
- Bereitstellung eines Entwicklungskorridors für die angrenzenden Paderarme im Bereich einer ehemaligen Gärtnerei: Rückbau der Auffüllungen; Einbau von Totholz; dynamische Entwicklung der Uferzonen,
- Punktuelle Erschließung für Fußgänger durch Naturbeobachtungspunkte zur Verbesserung der Erlebbarkeit,

- Einbeziehung vorhandener Gehölzbestände, Entfernen von Neophyten (Staudenknöterich) sowie anderer nicht naturraumtypischer Gehölze und Förderung autochthoner, naturraumtypischer Ufervegetation.

Auf Flächen des Flurstücks 260 im Bereich der Maspernpader werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Rückbau von Ufer- und Sohlverbau sowie mehrerer Wehre,
- Aufweitung des Gewässers; Abflachung der Ufer; Ausbildung von Flachwasserzonen, Kolken, Inseln und Buchten,
- Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit durch Einbau rauer Sohlgleiten / Sohlrampen,
- Berücksichtigung bestehender Nutzungsansprüche,
- Einbeziehung vorhandener Gehölzbestände, Entfernen nicht naturraumtypischer Gehölze und Förderung autochthoner, naturraumtypischer Ufervegetation.

Für die im Rahmen des Projektes „Flusslandschaft Pader“ im Bereich der Damm-, Börne-, Rothoborn- und der Dielenpader geplanten Maßnahmen, wurden auf Basis der Wasserrahmenrichtlinie des Landes NRW, Kosten von 1.000.000 € brutto und für die geplanten Maßnahmen im Bereich der Maspernpader Kosten von rd. 400.000 € brutto ermittelt.
Der finanziell und geldmäßig umgerechnete Ausgleichsbedarf der neuen Bauflächen wird als Komplementärmittel der Stadt Paderborn zur Verwirklichung der vorgenannten Maßnahmen genutzt.

Die mit der Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen im Bereich der Pader zu erzielende hohe ökologische und naturästhetische Aufwertung des Gewässers sowie die allgemeine Verbesserung der Erlebbarkeit der Flusslandschaft Pader lassen es unter besonderer Berücksichtigung der hierfür erforderlichen finanziellen Aufwendungen vertretbar erscheinen, den rechnerischen Ausgleichsbedarf von rd. 7,0 ha auf den vorgenannten rd. 1,2 ha großen Flächen nachzuweisen.
Die Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen auf den rd. 1,2 ha großen Flächen wird im Rahmen der Abwägung höher gewichtet als ein Ausgleich mit dem Faktor 1:1. Zumal am Verfahren beteiligte Behörden wie die Landwirtschaftskammer sowie die Bezirksregierung Detmold ausdrücklich begrüßen, dass große Teile des erforderlichen Ausgleichs nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen nachgewiesen und somit der Landwirtschaft entzogen werden, sondern im Rahmen des Projektes „Flusslandschaft Pader“ nachgewiesen und verwirklicht werden können.

Unter Berücksichtigung aller Aspekte und Belange werden die durch den Bebauungsplan Nr. 300 ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft mit den vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen ausreichend kompensiert. Eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist aus Umweltgesichtspunkten deshalb unbedenklich.

9. Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasserableitung nach Landeswassergesetz (LWG) NRW:
Aufgrund der vorherrschenden Boden- und Untergrundverhältnisse kommt eine Niederschlagsversickerung nicht in Betracht. Deshalb erfolgt die Ableitung des Niederschlagswas-

sers der bebauten und befestigten Flächen über Regenwasserkanäle. Das Regenwasser wird dem Entwässerungstiefpunkt am nordwestlichen Planbereich zugeleitet und dort in das Gewässer an der Straße Im Goldgrund eingeleitet. Die Rückhaltung der Niederschlagsabflüsse erfolgt nicht unmittelbar im Planbereich, sondern unterhalb im Hochwasserrückhaltebecken Krumme Grund I.
Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen (Anschlusszwang). Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht LWG NRW. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

10. Flächenbilanzierung

Der rd. 20.6 ha große Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 300 sieht rd. 12 ha Bauflächen, für Wohn- und Mischgebietsflächen sowie für Gemeinbedarfs- und Sondergebietsflächen, vor. Für Erschließungsanlagen sieht der Bebauungsplan ca. 4,2 ha Verkehrsflächen vor, von denen rd. 1,3 ha auf die vorhandene Driburger Straße entfallen. Mit dem Bebauungsplan werden darüber hinaus rd. 3 ha öffentliche Grünflächen festgesetzt. Eine exakte Bilanzierung ist dem Punkt 8.4 (Ausgleich und Kompensation) der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

11. Hinweise / Sonstiges

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

Kampfmittelfunde
Nach vorliegenden Informationen ist nicht auszuschließen, dass in Teilen des Plangebietes noch mit Kampfmittelfunden zu rechnen ist. Deshalb ist vor Baubeginn eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich. 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.

Archäologische Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50, Fax: 05 21 / 5 20 02 39, E-Mail: lwl-archäologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.
Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können ist 14 Tage vor Aushub des Mutterbodens - für die herzustellenden Baustraßen oder anderer Infrastrukturarbeiten - die Stadtarchäologie Paderborn (LWL-Archäologie für Westfalen /Stadtarchäologie Paderborn, Busdorfwall 2, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 / 6931797) zu informieren.

Hochwasserschutz
Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, (2013).
Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten, etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen nach DIN-EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden. Als Rückstauebene werden 0,30 m über der Kanaldeckelhöhe des ersten Schachtes des Hauptkanals oberhalb der Einmündung der jeweiligen Grundstücksanschlussleitung definiert.

Erneuerbare Energien
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in, an und auf Dachflächen und Außenwandflächen ausdrücklich zulässig.
Bei einer Erdwärmenutzung (oberflächennahe Geothermie) sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen. Hieraus können Einschränkungen in Bezug auf die Erschließung der Wärmequellen Grundwasser und Erdwärme resultieren (u. a. Begrenzung der Bohrtiefe, hydrogeologische Fachbegleitung). Die Nutzung von Grundwasser/Erdwärme unterliegt dem Wasserrecht. Für derartige Nutzungen ist daher vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen.

Baugrundeigenschaften / Baugrunduntersuchungen
Das Plangebiet befindet sich über verkarstungsfähigem Mergelkalk- und Kalkmergelstein. Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, zu untersuchen und zu bewerten. Hierbei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen.
- Die den Karstkluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten sind innerhalb des Plangebietes unterschiedlich mächtig.
- Der Kluftgrundwasserleiter ist sehr verschmutzungsempfindlich: bei Bohr- und Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstkluftgrundwasserleiters auszuschließen (Grundwasserschutz). Bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter kommt nur Trinkwasser als Spülmittel in Frage.

Vogelschutz
Große Glasflächen sind so auszuführen, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

DIN-Normen/Richtlinien
Die DIN-Normen und Richtlinien können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Starkniederschlagsereignisse
Aufgrund der vorhandenen topografischen Situation ist bei Starkniederschlagsereignissen mit verstärktem Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser über die Straßenquerschnitte zu rechnen.
Bei der Errichtung von Tiefgaragen, insbesondere im Bereich der im Bebauungsplan mit Gruppe 6 (Gr. 6) gekennzeichneten Flächen, sind die Tiefgaragenzufahrten daher so anzu-

legen, dass sie vor Überflutungsgefahr geschützt sind. Es empfiehlt sich im Bereich der Zufahrt eine Schwelle anzuordnen, die mindestens über der Straßenoberkante liegt.
Ebenso sind Gebäudezugänge und Lichtschächte vor abfließendem Oberflächenwasser aus höher liegenden Geländebereichen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

12. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 300 „Springbach Höfe“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und einem Eingriffs- und Zuordnungsplan mit der Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen. Außerdem ist eine städtebauliche Begründung mit einem Umweltbericht inklusive eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beigefügt. Der Umweltbericht inklusive des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages stellt einen separaten Teil der Begründung dar.

13. Bodenordnung

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 300 „Springbach Höfe“ befinden sich sämtlich im Eigentum der Stadt Paderborn. Maßnahmen zur Bodenordnung sind deshalb nicht erforderlich. Mit der Umsetzung der Planung kann nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes umgehend begonnen werden.

14. Kosten

Für die Erschließung des Plangebietes sowie den erforderlichen Ausgleich ist mit folgenden geschätzten Bruttokosten zu rechnen:

Kanalbaukosten:	5.800.000 €
Straßenbaukosten:	6.400.000 €
Grünanlagen	2.500.000 €
Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen:	570.000 €

Durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen findet eine teilweise Refinanzierung der Straßenbaukosten sowie der Ausgleichsmaßnahmen statt. Auch wird eine Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen durch den Verkauf der Grundstücke erfolgen.

15. Gesamtabwägung

Vor dem Hintergrund des zuvor beschriebenen Bedarfs an Wohnbaupotentialen, insbesondere auch für junge Familien und Einwohner in der Familienbildungsphase ist es aus Sicht der Stadtentwicklung unumgänglich, auch weiterhin Neubaugebiete auszuweisen.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage, der bestehenden guten Infrastrukturanbindung sowie der vorherrschenden Grünstrukturen bietet das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 300 sehr gute Voraussetzungen zur Bereitstellung eines Teiles der vorgenannten Wohnbaupotentiale.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300 „Springbach Höfe“ soll zeitnah die Bereitstellung von Bauflächen für alle Bevölkerungsgruppen ermöglicht werden. Dabei wird als

städtebauliches Ziel, ein attraktives, innovatives und familienfreundliches Wohnquartier mit gemischter Baustruktur angestrebt, das eine hohe städtebauliche Qualität ermöglichen soll. Die im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der baulichen Entwicklung im Bereich der Driburger Straße. Dabei wird mit den im Bebauungsplan festgesetzten Grünbereichen eine bestmögliche Einbindung in den vorhandenen Freiraum gewährleistet.
Die getroffenen Festsetzungen zu Gebäudetypologien sowie die Möglichkeit verschiedenster Grundstückszuschnitte lassen eine Vielzahl von unterschiedlichen Bauformen zu und berücksichtigt hierbei insbesondere die Wohnbedürfnisse weiter Kreise der Bevölkerung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Mit dem geplanten Nahversorger wird eine gute fußläufige Versorgung des Neubaugebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes sichergestellt. Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte sowie sonstigen Grün- und Spielbereichen werden die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt.

Wie in der städtebaulichen Begründung zuvor dargelegt, sind kleinere Teile des Plangebietes lärmtechnisch vorbelastet. Aufgrund der Plangröße, der vorhandenen Lage und Struktur sowie der Notwendigkeit, neue innerstädtische Baugrundstücke anbieten zu können, kann aus lärmtechnischer Sicht nicht in allen Bereichen ein ausreichend großer Abstand zur Lärmquelle (Driburger Straße) eingehalten werden. Der notwendige Lärmschutz wird -wie in der städtebaulichen Begründung erläutert- durch Lärmschutzwände sowie passiven Schallschutz gewährleistet.
Um hier ein verträgliches Nebeneinander sicherzustellen, erfolgen hierzu im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen und Hinweise sowie eine Darstellung der durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereiche. Mit diesem Wissen haben die künftigen Bewohner die Möglichkeit, im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe schutzwürdige Räume und deren Belüftung sowie ggf. Balkone vorrangig in die zur Driburger Straße abgewandten Südseite zu legen oder durch passive Schallschutzmaßnahmen Außenbereiche wie z. B. Terrassen durch eine Lärmschutzwand schützen und damit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm vermeiden.

Die beiden Haupterschließungsstraßen, die nördlichen Stichwege als auch die südlichen Erschließungsstraßen weisen ausreichende Breiten auf, um neben der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke auch notwendige öffentliche Stellplätze anlegen zu können. Die Bebauungsabstände innerhalb des Plangebietes führen unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudehöhe zu keinen nennenswerten Verschattungen der Gebäude untereinander. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben ausdrücklich Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren in, an und auf Dachflächen und Außenwandflächen.

Mit der Ausweisung entsprechender Neubauflächen werden neben den vorgenannten Aspekten auch langfristig die oberzentralen Aufgaben der Bischofs- und Universitätsstadt Paderborn, wie das Vorhalten entsprechender kultureller, kirchlicher, sozialer, gesundheitlicher und sportlicher Einrichtungen sowie notwendiger regionaler und überregionaler Versorgungseinrichtungen des täglichen und langfristigen Bedarfs, gesichert und gewährleistet.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300 „Springbach Höfe städtebaulich sinnvoll und nachvollziehbar.

II. Umweltbericht

Der vom Umweltinstitut Höxter im Oktober 2016 erstellte Umweltbericht inklusive seinem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag stellt einen separaten Teil der Begründung dar.

III. 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.
Derzeit werden im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 300 „Springbach Höfe“ lediglich für die notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durch den Verlust von mind. 5 Fortpflanzungsstätten der Feldlerche weitergehende Überwachungsmaßnahmen für erforderlich erachtet. Die erforderlichen Überwachungsmaßnahmen erfolgen durch das städtische Amt für Umweltschutz und Grünflächen in Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen des Kreises Paderborn.
Sollten sich im Rahmen der Überwachungsmaßnahme, Fehlentwicklungen zeigen oder eine hinreichende Wirksamkeit der Maßnahme nicht dokumentieren lassen, werden in Abstimmung mit den Fachbehörden geeignete Abhilfemaßnahmen getroffen, um die Voraussetzungen für ausreichende Fortpflanzungsstätten der Feldlerche zu erbringen.

Die auf städtischen Flächen durchgeführten sonstigen Kompensationsmaßnahmen werden regelmäßig auf ihre ökologische Wirksamkeit hin durch das Amt für Umweltschutz und Grünflächen überprüft. Negativen Entwicklungen wird bei Bedarf durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gegengesteuert. Die Effizienz der auf den zugeordneten Kompensationsflächen durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen wird nach fünf und nach acht Jahren kontrolliert.

Aufgestellt:

Paderborn, 05.01.2017
Stadtplanungsamt
i. A. gesehen:

Daniel Schultze