Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 300 „Springbach Höfe“

Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Januar 2023

Verfahrensschritt:
Frühzeitige Beteiligung

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahrensstand

2. Planungsanlass / Planverfahren

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

4. Übergeordnete Vorgaben
4.1 Regionalplan
4.2 Landschaftsplan
4.3 Flächennutzungsplan

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6. Planung

7. Planungsrechtliche Festsetzungen
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
7.2 Bauweise / Baugrenzen / Baulinien
7.3 Ver- und Entsorgung
7.4 Denkmale / Bodendenkmale
7.5 Altlasten
7.6 Immissionsschutz
7.7 Baugrundeigenschaften
7.8 Gestaltungsvorgaben / Werbeanlagen

8. Umweltbelange

9. Flächenbilanzierung

10. Hinweise / Sonstiges

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

12. Gesamtabwägung

II. Monitoring

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion hat in seiner Sitzung am 26.01.2023 den Beschluss zur Aufstellung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 300 „Springbach Höfe“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.
Beschlossen wurde auch, das Plangebiet des Bebauungsplanes um Teilflächen des städtischen Grundstücks der Gemarkung Paderborn, Flur 34, Flurstück 348 zu erweitern.
Das Plangebiet der I. Änderung umfasst einen Bereich zwischen der Driburger Straße, Bergmann-Michel-Straße und der Straße Im Goldgrund.
Auch wurde der Vorentwurf der I. Änderung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Planungsanlass / Planverfahren

Mit dem seit dem 24.02.2017 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 300 „Springbach Höfe“ wurde die Bereitstellung notwendiger Bauflächen für alle Bevölkerungsgruppen ermöglicht. Dabei wird als städtebauliches Ziel ein attraktives, innovatives und familienfreundliches Wohnquartier mit gemischter Baustruktur angestrebt, das eine hohe städtebauliche Qualität aufweist. Die im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der baulichen Entwicklung im Bereich der Driburger Straße. Mit den festgesetzten Grünbereichen wird eine bestmögliche Einbindung in den vorhandenen Freiraum gewährleistet. Mit den jeweils getroffenen Festsetzungen zu unterschiedlichen Gebäudetypologien sowie der Möglichkeit verschiedenster Grundstückszuschnitte wurde eine Vielzahl von unterschiedlichen Bauformen berücksichtigt, die insbesondere die Wohnbedürfnisse weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Eine optimale fußläufige Nahversorgung des Neubaugebietes wird sichergestellt.
Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte sowie sonstigen Grün- und Spielbereichen werden insbesondere die Bedürfnisse junger Familien berücksichtigt. Zwischenzeitlich konnte bereits der weit überwiegende Teil des Baugebietes mit Wohnhäusern bebaut und auch eine Kindertageseinrichtung verwirklicht werden.

Im Zusammenhang mit der kanal- und straßentechnischen Erschließung des Neubaugebietes wurden im nordwestlichen Planbereich zwischen der Driburger Straße, der heutigen Bergmann-Michel-Straße und der Straße Im Goldgrund anthropogene Auffüllungen aufgefunden, die den Verdacht einer möglichen Altlastenfläche aufwiesen. Die vorgenannten Auffüllungen waren bei Aufstellung des Bebauungsplanes weder der Verwaltung der Stadt Paderborn noch den Fachdienststellen des Kreises Paderborn bekannt. Zum weiteren Kenntnisgewinn wurde von der Verwaltung im Jahre 2018 die Geotechnische Gesellschaft con/Terra mit einer fach-

gutachterlichen Begleitung zur Erkundung der anthropogenen Auffüllungen beauftragt. Festzuhalten war, dass Teilflächen der nördlichen Hälfte des Baufensters 207, heutige Flurstücke 346, 347 und 371 sowie westlich angrenzende Bereiche aus dem Bebauungsplan Nr. 48 D (Flurstück 348) mit anthropogenen Auffüllungen bedeckt sind. Das untersuchte Aushubmaterial wies signifikant erhöhte Gehalte an verschiedenen Schwermetallen auf. Nach Bekanntwerden des vorgenannten Sachverhaltes wurde die Vermarktung des vorgenannten Baufeldes ausgesetzt und eine Detailuntersuchung zur Altablagerung im Neubaugebiet Springbach Höfe beauftragt. Das vom Büro Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH im September 2020 vorgelegte Gutachten definiert die über den heutigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 300 hinausgehende Ausdehnung der Altlast und kommt in der Zusammenfassung des Gutachtens zu dem Schluss, dass sowohl für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser als auch für den Wirkungspfad Boden-Mensch Überschreitungen der jeweiligen Prüfwerte vorliegen. Somit gilt der hinreichende Verdacht auf das Vorliegen einer Altlast als bestätigt. Eine unmittelbare Bebauung nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan ist somit nicht ohne weitere Maßnahmen umzusetzen.

Aufgrund des Vorhandenseins einer Altlast waren in einem nächsten Schritt die zur Erfüllung der Pflichten nach § 4 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) geeigneten, erforderlichen und angemessenen Maßnahmen für eine Sanierung zu ermitteln und anhand der Vorgaben des Anhang 3 Punkt 1 der entsprechenden Verordnung (BBodSchV) zu beleuchten.
Zwischenzeitlich wurden mit dem Gutachter verschiedene Lösungsansätze erörtert, die neben städtebaulichen Belangen und Umweltgesichtspunkten auch finanzielle Aspekte berücksichtigten. So wurden neben einer reinen Sicherung der Altlastenfläche und dem damit verbundenen Verlust von Bauflächen eine komplette Auskofferung als auch eine Teilauskofferung der Altlast und damit verbunden dem Erhalt von Bauflächen im Eingangsbereich diskutiert. Nach Abwägung der vorgenannten Aspekte wurden in der vom Büro Dr. Kehrt + Lampe im Juni 2021 vorgelegten Sanierungsuntersuchung der Altlast zwei Sanierungsszenarien weitergehend begutachtet. Zum einen die komplette Auskofferung und Entsorgung (Szenario 1) und zum anderen eine Teilauskofferung und Umlagerung in ein Sicherungsbauwerk (Szenario 2).
Für die komplette Auskofferung und Lagerung auf geeigneten Deponieflächen ist von Kosten in Höhe von 1,33 Mio. € brutto auszugehen (Stand: Juni 2021).
In der fachlichen Bewertung kommt das Büro zu dem Schluss, dass dieses Sanierungsszenario insgesamt eine hohe Wirksamkeit aufweist, da durch die Auskofferung und den Abtransport des belasteten Altdeponats sichergestellt werden kann, dass es nicht mehr zu einem Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser kommen kann. Die Wirkdauer dieses Sanierungsszenarios ist unbegrenzt, da sich das Altdeponat nach erfolgter Sanierung nicht mehr am Standort befindet. Eine Nachsorge ist nicht erforderlich.

Das Sanierungsszenario 2 gliedert sich in das Abtragen des belasteten Altdeponats innerhalb von Teilflächen der Bauzonen zzgl. 5 m Arbeitsstreifen, das Umlagern des ausgekofferten Materials auf die Fläche des geplanten Sicherungsbauwerks (kurz: SBW), lagenweiser, verdichteter Einbau, den Bau einer Oberflächenabdichtung auf dem SBW aus einer Kunststoffdichtungsbahn, dem Andecken der Oberfläche des SBW mit einer 0,5 m starken Boden-

schicht zur Rekultivierung der Fläche mittels Graseinsaat. Das Sicherungsbauwerk ist innerhalb der Sanierungsfläche bzw. auf einer belasteten Teilfläche zu errichten, um die Vorgaben des NRW-Erlasses „Vollzugshinweise zu den räumlichen Grenzen des Sanierungsplans nach § 13 BBodSchG“ zur Einhaltung des Verschlechterungsverbotes zu erfüllen. Die Sanierungskosten für das Sanierungsszenario 2 werden mit rund 300.000 € brutto beziffert (Stand: Juni 2021).

In der fachlichen Bewertung des vorgenannten Sanierungsszenarios kommt das Büro zu dem Schluss, dass die Teilauskofferung und Umlagerung des belasteten Aushubs aus der Altablagerung in ein SBW bzw. durch die Entsorgung einer Teilaushubmenge 1 auf einer DK I-Deponie sichergestellt werden kann, dass es nicht mehr zu einem Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser kommt. Dieses Sanierungsszenario weist daher eine hohe Wirksamkeit auf. Hinsichtlich der langfristigen Wirksamkeit des SBW ist zu beachten, dass dessen Funktion (Dichtigkeit) quasi ewig gewährleistet werden muss, womit Überwachungs-, Unterhaltungs- und ggf. irgendwann Reparaturmaßnahmen erforderlich sind. Die Wirkdauer dieses Sanierungsszenarios ist daher nicht unbegrenzt und eine Nachsorge erforderlich.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Aspekte und Belange, wie den Umweltaspekten, den finanziellen Auswirkungen und den städtebaulichen Belangen schlägt die Verwaltung nunmehr vor, das Sanierungsszenario 2 umzusetzen. Mit der Umsetzung dieser Lösung besteht neben der Sicherung der Altlastenfläche und dem damit verbundenen Schutz der Umwelt (Schutz des Menschen und des Grundwassers) auch die Möglichkeit, den Eingangsbereich des Neubaugebietes „Springbach Höfe“, wie im städtebaulichen Wettbewerb vorgeschlagen und im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelt, mit einem mehrgeschossigen Gebäude städtebaulich zu betonen. Mit dieser Maßnahme können im Eingangsbereich darüber hinaus dringend erforderlicher Wohnraum zur Verfügung gestellt und durch den Verkauf der Grundstücksflächen Einnahmen generiert und finanzielle Einbußen minimiert werden.

Das Planverfahren der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 300 soll aufgrund der erheblichen Umweltaspekte (Altlast) im Normalverfahren mit einem Umweltbericht durchgeführt werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der rd. 0,5 ha große Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 300 „Springbach Höfe“ liegt sich im nordwestlichen Teilbereich des seit dem 24.02.2017 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 300.
Der Bebauungsplan Nr. 300 befindet sich östlich der Innenstadt von Paderborn. Umgeben ist der Änderungsbereich im Norden durch das Wohnbaugebiet „Kaukenberg“ und im Osten durch die Bauflächen des Neubaugebietes „Springbach Höfe“; im Westen grenzt nach dem Grünzug „Im Goldgrund“ das Baugebiet „Auf der Lieth“ an. Der Änderungsbereich ist somit integraler Bestandteil des bestehenden Siedlungsbereiches im Osten der Kernstadt von Paderborn. Erschlossen wird der Änderungsbereich über die Hauptverkehrsstraße „Driburger Straße“ sowie die Bergmann-Michel-Straße.

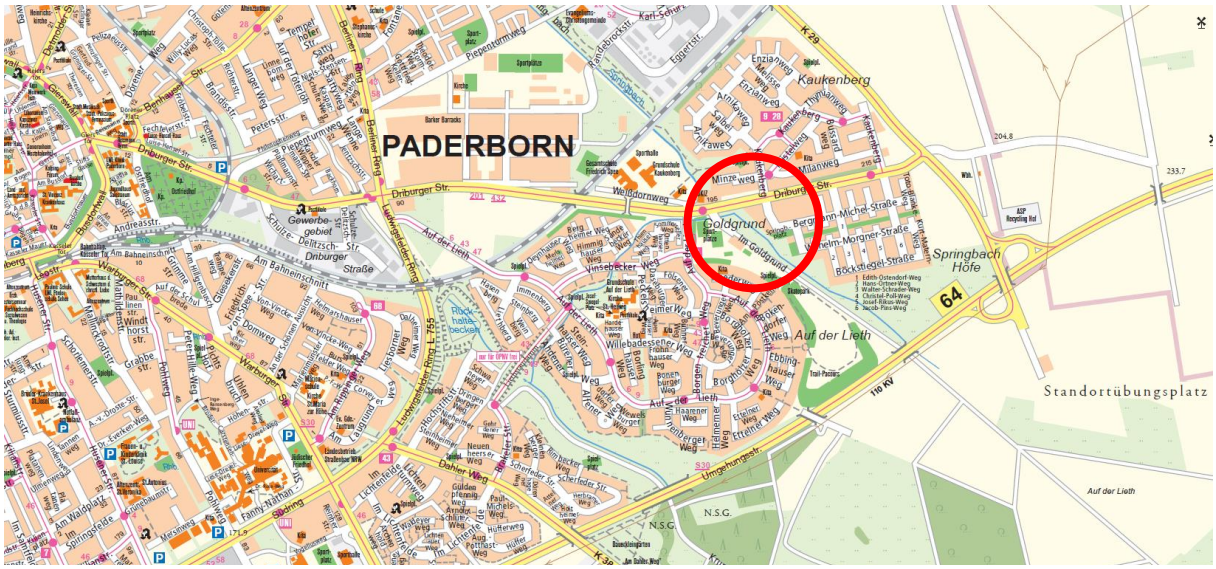

Bild 1 – Lage des Änderungsbereiches im Stadtgebiet Paderborn

Zum Planbereich zwischen Driburger Straße, Bergmann-Michel-Straße und der Straße Im Goldgrund gehören die Grundstücke der Gemarkung Paderborn, Flur 34, Flurstücke 346, 347, 371 und 348 teilweise.

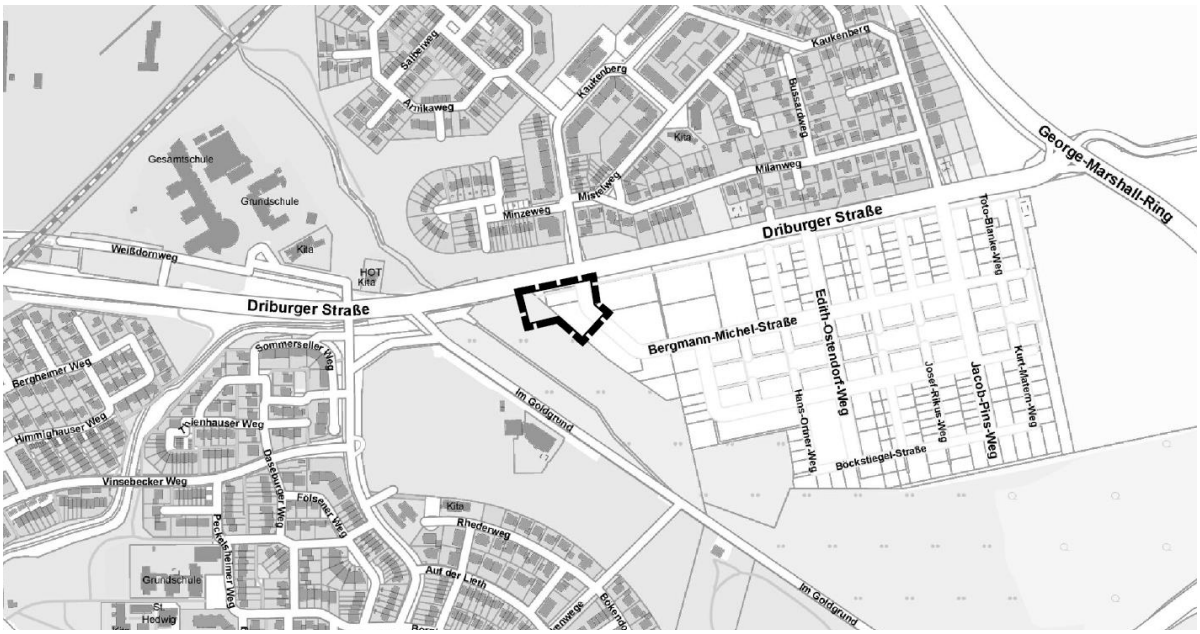

Bild 2 – Übersichtsplan zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 300 „Springbach Höfe“

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 Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

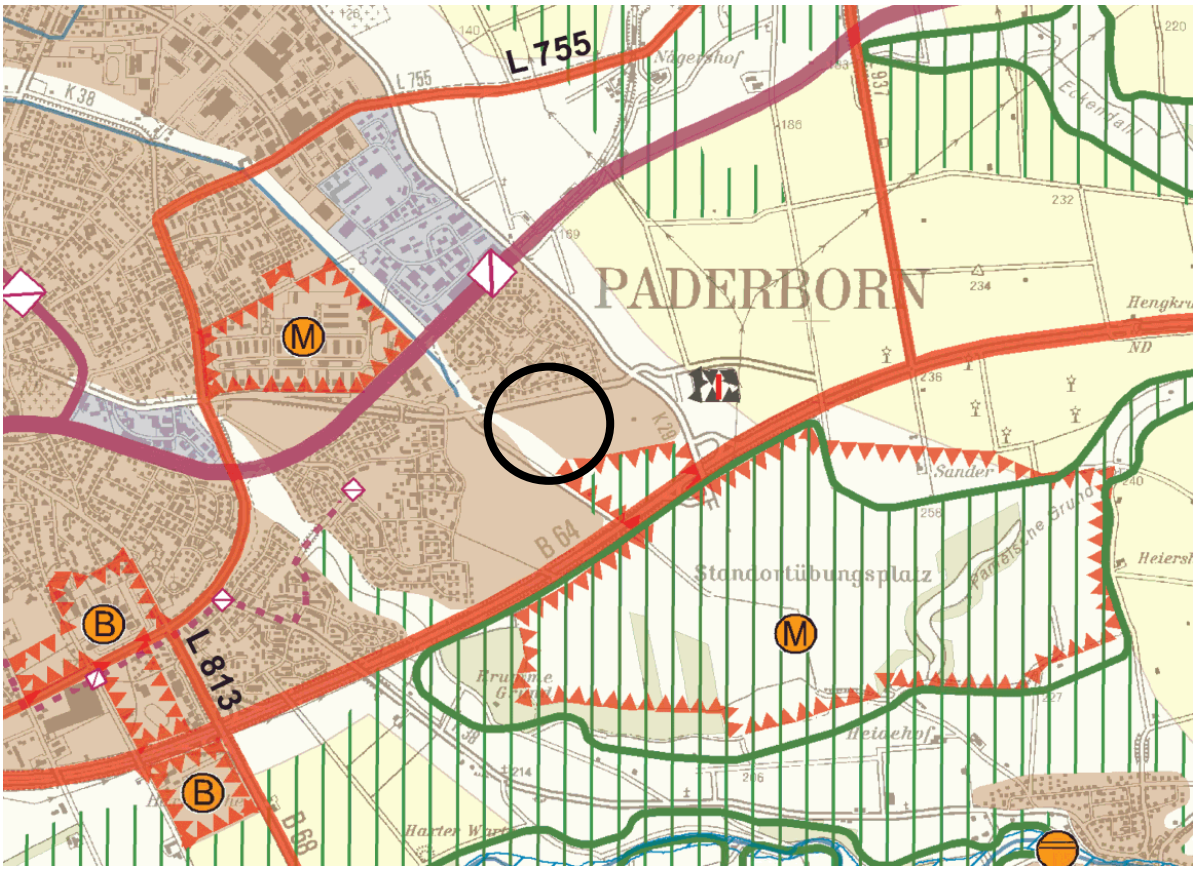

Bild 3 – Auszug aus dem Regionalplan Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter

Aus den vorgenannten Gründen stimmen die geplanten Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 300 im vollen Umfang mit den Zielen und Darstellungen des Regionalplanes und damit mit den Zielen der Landesplanung überein.

4.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 300 tangiert im Westen das Landschaftsschutzgebiet 2.2.2 „Offene Kulturlandschaften“. Diese Festsetzung im Landschaftsplan erfolgte 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.

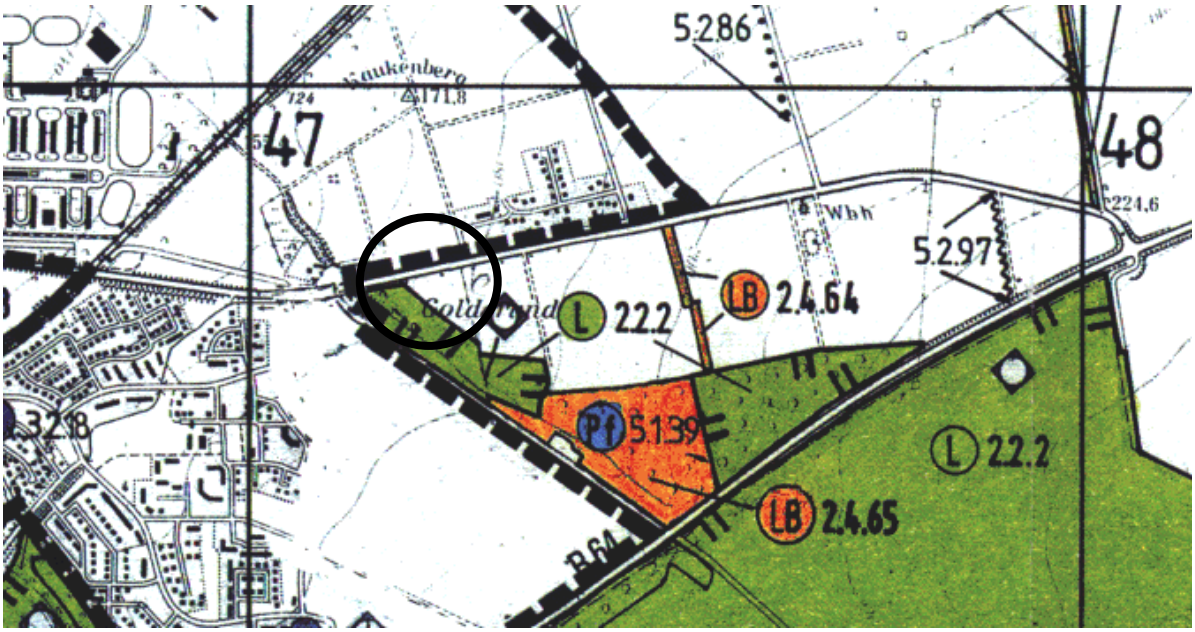

Bild 4 – Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe (Festsetzungen)

In der Teilkarte der Entwicklungsziele des Landschaftsplanes ist der Änderungsbereich 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.

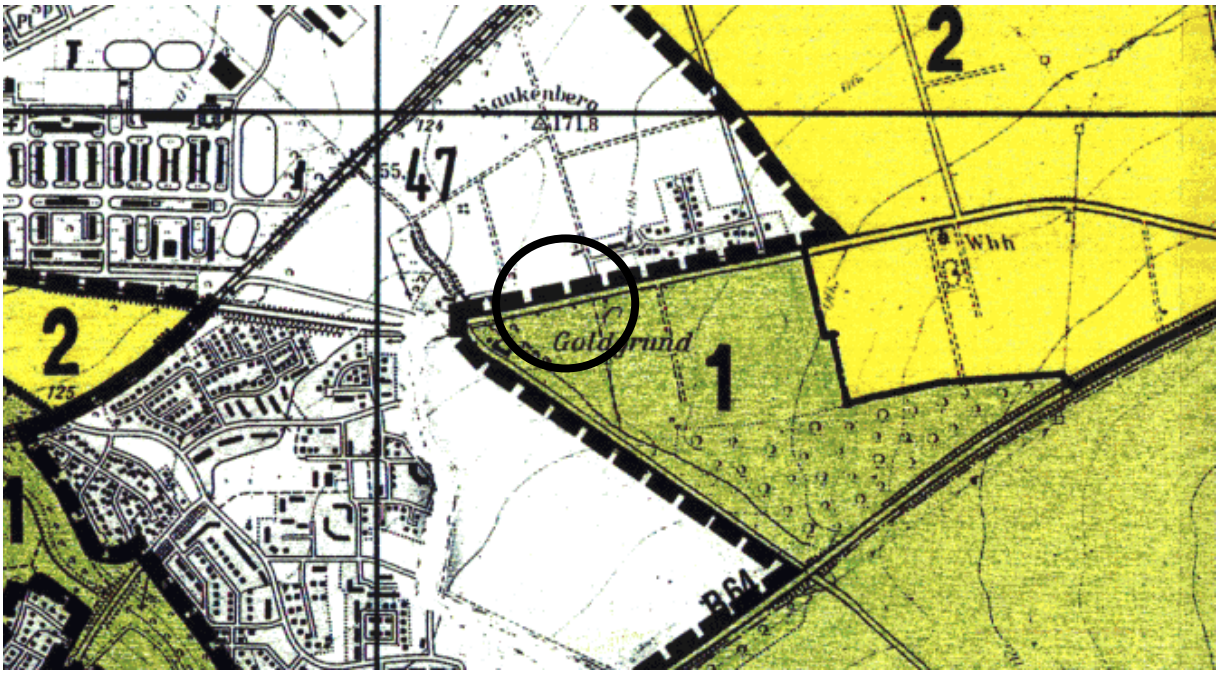

Bild 5 – Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe (Entwicklungen)

Festzuhalten bleibt, dass Modifizierungen an Bauflächen lediglich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorgenommen werden und Eingriffe ins Landschaftsschutzgebiet mit der Änderung nicht verbunden sind. Die erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 300 aufgefundene Altlast befindet sich teilweise innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Dieser Bereich soll in den Änderungsbereich mit aufgenommen werden, um eine Sanierung und eine rechtssichere Darstellung der Altlastenfläche vornehmen zu können. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan können somit die rechtlichen Voraussetzungen zur Sanierung der Altlast eingeleitet werden. Es kann sichergestellt werden, dass ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser verhindert und damit eine allseitige Verbesserung der Umweltsituation erreicht wird. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird Bestandteil der Planfestsetzungen sowie der Planzeichenerklärung. Nach Sanierung der Altlast findet eine Rekultivierung der Fläche statt, deshalb werden durch die Änderung des Bebauungsplanes die Belange der Landschaftsplanung nur unwesentlich tangiert.

4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 300 als Wohnbauflächen sowie als Fläche für die Landwirtschaft dar. Auch wird im Flächennutzungsplan das Landschaftsschutzgebiet 2.2.2 „Offene Kulturlandschaften“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

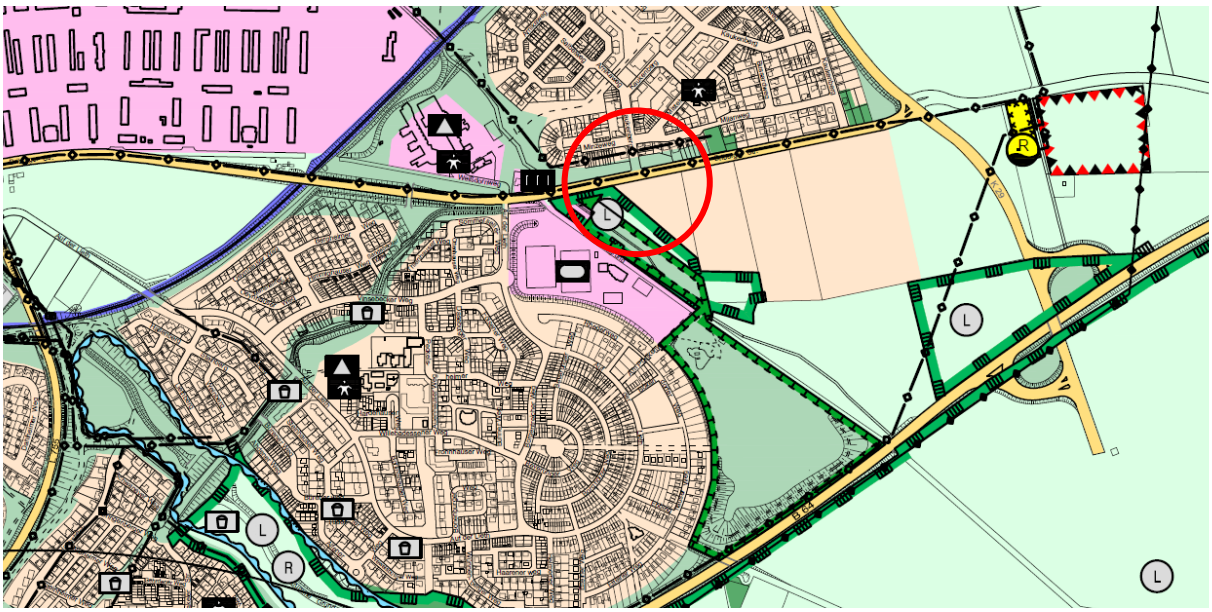

Bild 6 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Bei den Flächen des Änderungsbereiches handelt es sich zum einen um eine im Bebauungsplan Nr. 300 festgesetzte Mischgebietsfläche, deren Vermarktung und Bebauung vorerst zu-

rückgestellt wurden und zum anderen um festgesetzte öffentliche Grünflächen, die als Ausgleichsflächen dienen sowie sonstige städtische Grünbereiche. Teile der vorgenannten Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 48 D als öffentliche Grünfläche geregelt.

Auf Teilen der vorgenannten städtischen Flächen, im Bereich der Altlast, befindet sich ein Baum- und Strauchbestand. Diese und angrenzende Freibereiche sind als Biotopverbundflächen besonderer Bedeutung („Goldgrund“ und „Krumme Grund“ nordwestlich der B 64) ausgewiesen. Darüber hinaus sind Teilbereiche im vormaligen Bebauungsplan Nr. 48 D als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Bereiche dienen als Ausgleichsfläche und werden auch in den Bereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 300 unverändert übernommen. Bebaut werden können die im Bebauungsplan Nr. 300 festgesetzten Bauflächen im Rahmen einer Mischgebietsfestsetzung mit einer viergeschossigen bzw. entlang der Bergmann-Michel-Straße einer dreigeschossigen Bebauung. Neben Gebäuden mit einer max. Höhe von 13,50 m sind hier Gebäudelängen auch über 50 m zulässig. Die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 300 festgesetzte öffentliche Grünfläche dient die Eingrünung der Bauzonen und der Schaffung eines begrünten Siedlungsrandes sowie dem nahtlosen Übergang des Baugebietes zur freien Landschaft.

Bild 8 - Luftbild Quelle: Amt für Vermessung und Geoinformation

6. Planung

Ziel der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 300 ist die planungsrechtliche Absicherung der notwendigen Altlastensanierung sowie der Erhalt der städtebaulichen Ausgestaltung der westlichen Eingangssituation des Neubaugebietes „Springbach Höfe“. Um den gesamten Altlastenbereich zu berücksichtigen und die vorgenannten Ziele zu erreichen, soll im Rahmen der I. Änderung das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 300 um Teilflächen des Grundstückes der Gemarkung Paderborn, Flur 34, Flurstück 348 erweitert werden.
Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte werden mit der I. Änderung des Bebauungsplanes die bisherigen Bauflächen des Baufensters 207 (Flurstücke 346 und 371) geringfügig um ca. 489 m² verkleinert und die öffentliche Grünfläche um die vorgenannte Fläche vergrößert. Darüber hinaus wird mit der I. Änderung der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um 1.063 m² des Flurstücks 348 erweitert und hier ebenfalls eine öffentliche Grünfläche geregelt. Die nach der Sanierung auf den öffentlichen Grünflächen verbleibende Altlast wird mit der Darstellung von Flächen, deren Böden mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, kenntlich gemacht. Kenntlich gemacht wird auch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Neben der Sicherung der Altlast kann mit der I. Änderung des Bebauungsplanes auch weiterhin die städtebauliche Betonung der Eingangssituation zum Baugebiet „Springbach Höfe“ durch eine viergeschossige sowie im weiteren Verlauf der Bergmann-Michel-Straße durch eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Zwar wird mit der I. Änderung die überbaubare Fläche eingeschränkt, doch verbleiben hier ausreichend große Flächen, um die gewünschte städtebauliche Situation zu erzielen.

<u>Erschließung</u>
Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes „Springbach Höfe“ erfolgt von der Driburger Straße. Die Erschließung der einzelnen Bauflächen im Bereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 300 erfolgt von der als Baustraße vorhandenen Bergmann-Michel-Straße. Der Änderungsbereich ist somit vollumfänglich erschlossen; verkehrliche Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes sind nicht ersichtlich.

<u>ÖPNV-Anbindung</u>

Bild 9 –Auszug aus dem Liniennetz des PaderSprinters

Der Änderungsbereich wird durch die drei Hauptlinien (6 - „Sande - Springbach Höfe“, 9 - „Hauptbahnhof - Kaukenberg“ und 28 - „Wewer - Kaukenberg“ des PaderSprinters optimal erschlossen.

Versorgung

Sämtliche notwendigen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sind in den öffentlichen Straßen sowie im Änderungsbereich auch in öffentlichen Grünflächen vorhanden. Direkt östlich an den Änderungsbereich angrenzend ist ein Nahversorger festgesetzt, der zeitnah verwirklicht wird. Auch ist im Nahbereich des Änderungsbereiches eine Kindertagestätte bereits gebaut und im Betrieb. Grundschulen und weiterführende Schulen sind ebenfalls im Nahbereich vorhanden und fußläufig zu erreichen. Bedenken gegen die Planänderung sind aus den vorgenannten Aspekten nicht ersichtlich.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 300 wurden für den Planbereich eindeutige planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und sonstigen Nutzungen getroffen. Die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300 haben auch im Rahmen der I. Änderung gleichbleibend Bestand. Damit wird die positive Fortentwicklung des Gebietes gewährleistet und der Erhalt des Gebietscharakters sichergestellt. Bedingt durch die Altlast werden lediglich Bauzonen und die Ausweisung öffentlicher Grünflächen modifiziert.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 300 geregelt, wird auch im Änderungsbereich der I. Änderung 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 wurden 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. An dieser Festsetzung wird auch im Rahmen der I. Änderung festgehalten. 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 ausreichend 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. Aufgrund 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 des Bebauungsplanes Nr. 300 zu konzentrieren, um damit Beeinträchtigungen für die Wohnbereiche durch nicht wünschenswerte Verkehre zu verhindern.
Da die vorgenannten Aspekte auch weiterhin Gültigkeit haben, bleiben entsprechende Festsetzungen unverändert bestehen.

Wie zuvor beschrieben, sind mit der I. Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderungen an der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI), dem Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, der Zahl der Vollgeschosse mit max. vier bzw. drei und einer max. Gebäudehöhe von 13,50 m geplant. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Mischgebiet auf Basis der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Die BauNVO sieht für die Geschossflächenzahl eine Obergrenze von 1,2 vor.
Mit den vorgenannten Regelungen wird sichergestellt, dass sich Bauvorhaben im Änderungsbereich weiterhin nahtlos in die Gesamtplanung des Neubaugebietes Springbach Höfe einfügen und die städtebaulichen Erwägungen unverändert Bestand haben.

7.2 Bauweise / Baugrenzen / Baulinien

Mit der I. Änderung finden auch keine Modifizierungen an den Festsetzungen zur besonderen Bauweise statt. 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.

Modifiziert werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Bereiche innerhalb der verbleibenden Mischgebietsflächen. Der städtebauliche Rahmen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 300 hat somit weiterhin Bestand.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 300 durch Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie sonstige technische Infrastruktur wurde zwischenzeitlich vollständig ausgebaut und ist somit gesichert.

7.4 Denkmale / Bodendenkmale

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 300 befindet sich kein eingetragenes Natur-, Bau- oder Bodendenkmal.

7.5 Altlasten

Wie zuvor bereits dargelegt, wurden im nordwestlichen Planbereich anthropogene Auffüllungen aufgefunden, die den Verdacht einer möglichen Altlastenfläche aufwiesen. Die vorgenannten Auffüllungen waren bei Aufstellung des Bebauungsplanes weder der Stadt Paderborn noch den Fachdienststellen des Kreises Paderborn bekannt. Nach einer Detailuntersuchung zur Altablagerung im Neubaugebiet Springbach Höfe sowie westlich angrenzenden Bereichen war festzuhalten, dass sowohl für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser als auch für den Wirkungspfad Boden-Mensch Überschreitungen der jeweiligen Prüfwerte vorliegen. Somit galt der hinreichende Verdacht auf das Vorliegen einer Altlast als bestätigt. Anschließend wurden mit dem Gutachter verschiedene Lösungsansätze erörtert, die neben städtebaulichen Belangen und Umweltgesichtspunkten auch finanzielle Aspekte berücksichtigten. Nach Abwägung der vorgenannten Aspekte wurden in der vom Büro Dr. Kehrt + Lampe im Juni 2021 vorgelegten Sanierungsuntersuchung der Altlast zwei Sanierungsszenarien weitergehend begutachtet. Zum einen die komplette Auskofferung und Entsorgung (Szenario 1) und zum anderen eine Teilauskofferung und Umlagerung in ein Sicherungsbauwerk (Szenario 2).
Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 300 soll nach Abwägung der unterschiedlichen Aspekte und Belange wie den Umweltaspekten, den finanziellen Auswirkungen und den städtebaulichen Belangen nunmehr die Umsetzung des Sanierungsszenarios 2 planungsrechtlich abgesichert und ermöglicht werden. Mit der Umsetzung dieser Lösung besteht neben der Sicherung der Altlastenfläche und dem damit verbundenen Schutz der Menschen und des Grundwassers auch weiterhin die Möglichkeit, den Eingangsbereich des Neubaugebietes „Springbach Höfe“ mit einem mehrgeschossigen Gebäude städtebaulich zu betonen. Mit dieser Maßnahme können im Eingangsbereich darüber hinaus dringend erforderlicher Wohnraum zur Verfügung gestellt und durch den Verkauf der Grundstücksflächen Einnahmen generiert und finanzielle Einbußen minimiert werden.
Die Sanierung der Altlast erfolgt in enger Abstimmung mit dem Gutachter und den betroffenen Fachbehörden und Dienststellen.

7.6 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300 wurde vom TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG eine schalltechnische Untersuchung für den Planbereich durchgeführt. Als Ergebnis des Gutachtens war festzuhalten, dass in den weit überwiegenden

Teilbereichen des Bebauungsplanes die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie eines Mischgebietes (MI) eingehalten werden. Hier konnten ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Nur bei der ersten Bauzeile entlang der Driburger Straße handelte es sich, unter Lärmaspekten, um einen vorbelasteten Bereich. Zum Schutz der geplanten Nutzungen waren hier abgestimmte Maßnahmen erforderlich.
Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebots-Bebauungsplan handelte, 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 nach DIN 4109 wurden in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. 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. In Teilbereichen des Bebauungsplanes (allgemeines Wohngebiet) wurden neben den vorgenannten Aspekten, zum Schutz von Außenbereichen und Terrassen entlang der Driburger Straße, dezentrale Lärmschutzwände an Grundstücksgrenzen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte kam die Stadt Paderborn im Rahmen der gebotenen Abwägung zu der Auffassung, dass die geplanten Nutzungen entlang der Driburger Straße auch unter Beachtung der vorhandenen Lärmbelastung vertretbar erscheinen.
Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300 getroffenen Regelungen zum Lärmschutz bleiben im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 300 unverändert bestehen. Es werden in der Planzeichnung weiterhin Lärmpegelbereiche definiert, in denen entsprechende bauliche Schutzvorkehrungen umgesetzt werden müssen. Mit den vorgenannten Regelungen ist ein ungestörtes Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen und ein gesundes Wohnen und Arbeiten im Änderungsbereich gewährleistet.
Unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen und Regelungen sowie der örtlichen Situation ist die Stadt Paderborn weiterhin der Auffassung, dass die Festsetzung von Mischgebietsflächen auch unter Beachtung der vorhandenen Lärmbelastung vertretbar erscheint.

7.7 Baugrundeigenschaften

Der Änderungsbereich befindet sich wie das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 300 über verkarstungsfähigem Mergelkalk- und Kalkmergelstein. Aufgrund der Bodenverhältnisse 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.
  Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil der Planzeichnung.

7.8 Gestaltungsvorgaben / Werbeanlagen

Wie bereits zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargelegt, bestimmen und prägen die Bebauung und Freiräume der privaten Baugrundstücke am meisten den Charakter eines Wohngebietes und wirken darüber hinaus in den öffentlichen Raum hinein. Deshalb war es Ziel des Bebauungsplanes Nr. 300, durch einige wenige Gestaltungsfestsetzungen auch 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 Nr. 300 getroffenen Regelungen sollten insgesamt eine hochwertige und homogene Gestaltung des Gebietes fördern und zur angestrebten städtebaulichen Qualität und zum Charakter des Neubaugebietes beitragen.
Die vorgenannte Zielsetzung hat weiterhin Bestand, deshalb werden die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 300 getroffenen Regelungen im Rahmen der I. Änderung unverändert übernommen.

8. Umweltbelange

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300 wurde vom Umweltinstitut Höxter (UIH) ein qualifizierter Umweltbericht erarbeitet, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellte. Das Umweltinstitut Höxter kam 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 wurde eine bauliche Nutzung des Plangebietes aber höher gewichtet als der Belang des Schutzgutes Boden. Durch die planungsrechtliche Abwägungsentscheidung räumte 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 oder der Eingriff wurde als kompensierbar eingestuft.
Aufbauend auf die vom Umweltinstitut Höxter im Umweltbericht aufgelisteten möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 300 die im Rahmen der Bauleitplanung für sinnvoll und folgerichtig erachteten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt. Nachgelagert wurden die Maßnahmen zwischenzeitlich umgesetzt.

Nach ersten Erkenntnissen ist nicht davon auszugehen, dass aus Umweltgesichtspunkten Bedenken gegen die I. Änderung des Bebauungsplanes bestehen. Im weiteren Verlauf der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 300 wird ein neuer Umweltbericht erarbeitet, dessen Ergebnisse zur Offenlage in die städtebauliche Begründung einfließen werden.

<u>Artenschutzrechtliche Belange</u>
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300 wurde durch das Umweltinstitut Höxter (UIH) eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

durchgeführt. Bei Beachtung von artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen im Bauleitplanverfahren konnten Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vermieden werden.
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind mit der I. Änderung keine artenschutzrechtlichen Aspekte betroffen. Die Fachbehörden sind aufgefordert, ggf. neue Erkenntnisse in das Verfahren einfließen zu lassen.

Klimaaspekte
Klimaaspekte wurden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 300 eingehend dargelegt und geeignete Maßnahmen geregelt. Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes sind keine weitergehenden klimatischen Auswirkungen verbunden. Neue Regelungen oder Festsetzungen sind deshalb nicht erforderlich.
Auch hierzu sind die Fachbehörden aufgefordert, ggf. neue Erkenntnisse in das Verfahren einfließen zu lassen.

9. Flächenbilanzierung

Der Planbereich der I. Änderung weist eine Größe von 5.137 m² auf. Um 489 m² werden dabei bisher festgesetzte Mischgebietsflächen reduziert und weisen innerhalb des Änderungsbereiches nunmehr eine Größe von 1.860 m² auf. Mit der Änderung des Bebauungsplanes erhöht sich die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche um 1.552 m² auf nunmehr insgesamt 2.140 m². Die Verkehrsflächen weisen eine Größe von 1.137 m² auf.

10. Hinweise / Sonstiges

Niederschlagswasserableitung nach Landeswassergesetz (LWG) NRW
Aufgrund der vorherrschenden Boden- und Untergrundverhältnisse kommt eine Niederschlagswasserversickerung nicht in Betracht. Deshalb erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers 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 Änderungsbereich 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.
Neben den vorgenannten Aspekten werden auf der Planzeichnung Hinweise zu Kampfmittelfunden, zum Hochwasserschutz und Starkniederschlagsereignissen, archäologischen Bodenfunden, zu erneuerbaren Energien, dem Vogelschutz, Baugrundeigenschaften und von DIN-Normen und Richtlinien aufgenommen.

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 300 „Springbach Höfe“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung; eine Begründung ist beigefügt.

12. Gesamtabwägung

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die rechtliche Absicherung und Teilauskofferung der Altlast sowie die dauerhafte Sicherung der Altlastenfläche auf Grundlage des Sanierungskonzeptes. Neben den vorgenannten Aspekten und Belangen ermöglicht die modifizierte Planung weiterhin den Bau eines viergeschossigen Gebäudes im Eckbereich der Driburger Straße mit der Bergmann-Michel-Straße sowie einer dreigeschossigen Bebauung entlang der letztgenannten Straße. Damit kann weiterhin das städtebauliche Ziel zur Betonung der Eingangssituation des Neubaugebietes sichergestellt werden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Lediglich die Bauzonen werden an die geplante Teilauskofferung der Altlast angepasst.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist die Aufstellung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 300 „Springbach Höfe“ sinnvoll und folgerichtig.

II. Monitoring

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

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 300 „Springbach Höfe“ ist lediglich eine geringfügige Modifizierung der Bauflächen und der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen sowie der Darstellung einer Altlastenfläche geplant. Die geplante Sanierung der im Plan festgelegten Altlastenfläche (Sanierungsszenario 2) macht eine dauerhafte Überwachungs-, Unterhaltungs- und ggf. irgendwann Reparaturmaßnahmen erforderlich. Nachgeschaltete Überwachungsmaßnahmen sind deshalb erforderlich und erfolgen durch die zuständige städtische Fachdienststelle.

Aufgestellt:

Paderborn, Dezember 2022

Stadtplanungsamt
i. A. gesehen:

Hubert Daniel Thomas Jürgenschellert