

Begründung zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
Im August 2018

Verfahrensschritt:

Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Verfahrensstand

2. Planungsanlass

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung im Regionalplan

4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

4.3 Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

6.2 Erschließung

6.3 ÖPNV-Anbindung

6.4 Ver- und Entsorgung

6.5 Stellplätze und Nebenanlagen

6.6 Grünflächen

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.3 Bauweise / Baugrenzen / Baulinien / Nicht überbaubare Grundstücksflächen

7.4 Flächen für Stellplätze

7.5 Gestalterische Festsetzungen

7.6 Denkmale

7.7 Altlasten

7.8 Erneuerbare Energien

7.9 Immissionsschutz

8. Umweltbelange

8.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

8.2 Kompensationsmaßnahmen

8.3 Klimaschutz

9. Flächenbilanzierung

10. Hinweise / Sonstiges

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

12. Gesamtabwägung

II. Monitoring

Anlagen

- Geotechnisches Gutachten zum Neubau eines Parkhauses, Dr. Fritz Krause Erdbaulabor, Münster, Stand 11.07.2017
- Gutachterliche Stellungnahme Nr. 1 – Ergebnisse der Versickerungsversuche -, Dr. Fritz Krause Erdbaulabor, Münster, Stand 06.11.2017
- Geräusch-Immissionsprognose, Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann, Dortmund, Stand 26.04.2017

I. Begründung

1. Verfahrensstand

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden zwei Änderungsanträge behandelt und planungsrechtlich umgesetzt. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 06.07.2017 den Antrag des Unternehmens TeePee 6 GmbH und am 25.01.2018 den Antrag der Technologieparkgesellschaft angenommen, um daraufhin das Verfahren zur Aufstellung der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“ einleiten zu können.

Die Bebauungsplanänderung wird als Angebots-Bebauungsplan durchgeführt, da die Technologieparkgesellschaft ein städtisches Tochterunternehmen ist und als Initiator zumindest für einen Teilbereich der geplanten Bebauungsplanänderung fungiert.

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über den Entwurf für die Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 17.05.2018 gefasst. Bei den Änderungsinhalten handelt es sich nicht um grundlegende Anpassungen des übergeordneten städtebaulichen Konzepts des Technologieparks, sodass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Die Flächengröße beträgt ca. 10.000 m², auf eine Vorprüfung des Einzelfalls kann somit verzichtet werden. Negative Auswirkungen aufgrund umweltbezogener Eingriffe sind nicht zu erwarten, da die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs schon im Rahmen der I. und II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 A ausgewiesen worden sind. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB können im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend angewandt werden. Somit kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, sofern sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Dies fand im Zeitraum zwischen dem 28.05.2018 und dem 12.06.2018 statt.

Im Anschluss daran wird die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. In der Zeit vom 02.07.2018 bis zum 03.08.2018 konnten sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ihre Anregungen in das Verfahren einbringen. Aufgrund der geringen Komplexität der Änderungsinhalte wurde die Offenlage nur geringfügig (33 Tage) über den im Baugesetzbuch definierten Mindestzeitraum durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn stellt den Änderungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Technologiepark“ dar, sodass die geplante Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann.

Die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen im Geltungsbereich der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“ ersetzen nach Rechtskraft die Bestimmungen der I. und II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“ im entsprechenden Teilbereich.

2. Planungsanlass

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“ ist seit dem 08.05.1991 rechtsverbindlich. Dieser wurde im Jahr 2000 durch ein Änderungsverfahren mit dem Ziel modifiziert, die überbaubaren Grundstücksflächen und Straßenräume entsprechend der damaligen Nutzungsanforderungen und die Anlage einer Parkpalette neu festzusetzen.

Darauf aufbauend sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung gleichzeitig zwei wesentliche Bedarfsbekundungen der Unternehmen im Technologiepark, die sich in den vergangenen Jahren seit der Gründung des Technologieparks herausgestellt haben, abgedeckt werden. Diese bestehen aus der anhaltenden Nachfrage an adäquaten Büroflächen sowie aus der Bereitstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

In der derzeit rechtsverbindlichen I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“ ist der westliche Teil des Änderungsbereichs als Sondergebiet (SO*) mit der Zweckbestimmung „Technologiegebiet“ dargestellt. In den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO* ist die Errichtung von Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücken ausgeschlossen, sodass die nachzuweisenden Stellplätze vorrangig in den Parkpaletten untergebracht werden müssen. Um dennoch einen gewissen Anteil an Stellplätzen vor allem für den täglichen Kundenverkehr vor dem Gebäude bereitstellen zu können, wird dem Gebäude Technologiepark 6 eine Stellplatzzone zugestanden.

Der übrige Teilbereich der Bebauungsplanänderung wird derzeit als mehrgeschossige Parkpalette festgesetzt. Um der anhaltenden Nachfrage an weiteren Büroflächen gerecht zu werden, soll die Parkpalette in ihrer Breite reduziert werden, sodass Raum für eine weitere Sonderbaufläche als Kopfgebäude in Richtung des westlichen Eingangs in den Technologiepark entsteht.

Der Änderungsbereich befindet sich im sog. „Westlichen Feld“ des Technologieparks, in dem bereits der Großteil der Gebäude realisiert worden ist. Der Bereich der geplanten Parkpalette zeigt sich derzeit als Brachfläche, die zum Teil dem Stellplatznachweis einiger Gebäude im Westlichen Feld dient. Die Erschließung des Plangebiets ist über die bereits vorhandene Straße Technologiepark gesichert.

Mit der angestrebten III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 A sollen schließlich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um sowohl weitere Kundenparkplätze anbieten als auch neue Büroflächen bereitstellen zu können.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Stadtgebiet

Der ca. 1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 989, 988 und 1041 der Gemarkung Paderborn, Flur 44. Er befindet sich in der südlichen Paderborner Kernstadt und bildet als Bestandteil des Technologieparks den baulichen Siedlungsrand, der von der Umgehungsstraße B 64 als verkehrliche Barriere abgegrenzt wird. Das Plangebiet wird zudem umgeben von der Kleingartenanlage „Im Samtfeld“ und der Straße Südring im Norden, der Straße Technologiepark im Osten und den übrigen Bauflächen des Technologieparks.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“



Abb. 1 / Auszug aus dem Stadtplan

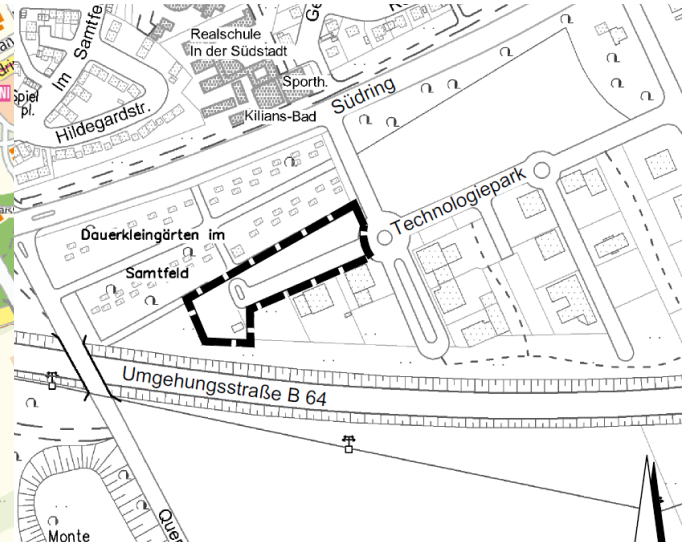


Abb. 2 / Übersichtsplan mit Plangebiet

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Darstellung im Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter – stellt den Bereich des Plangebiets als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Das Ziel der Bebauungsplanänderung, an dieser Stelle dem Technologiepark weitere Büro- und Stellplatzflächen einzuräumen, entspricht somit der Darstellung des Regionalplanes.

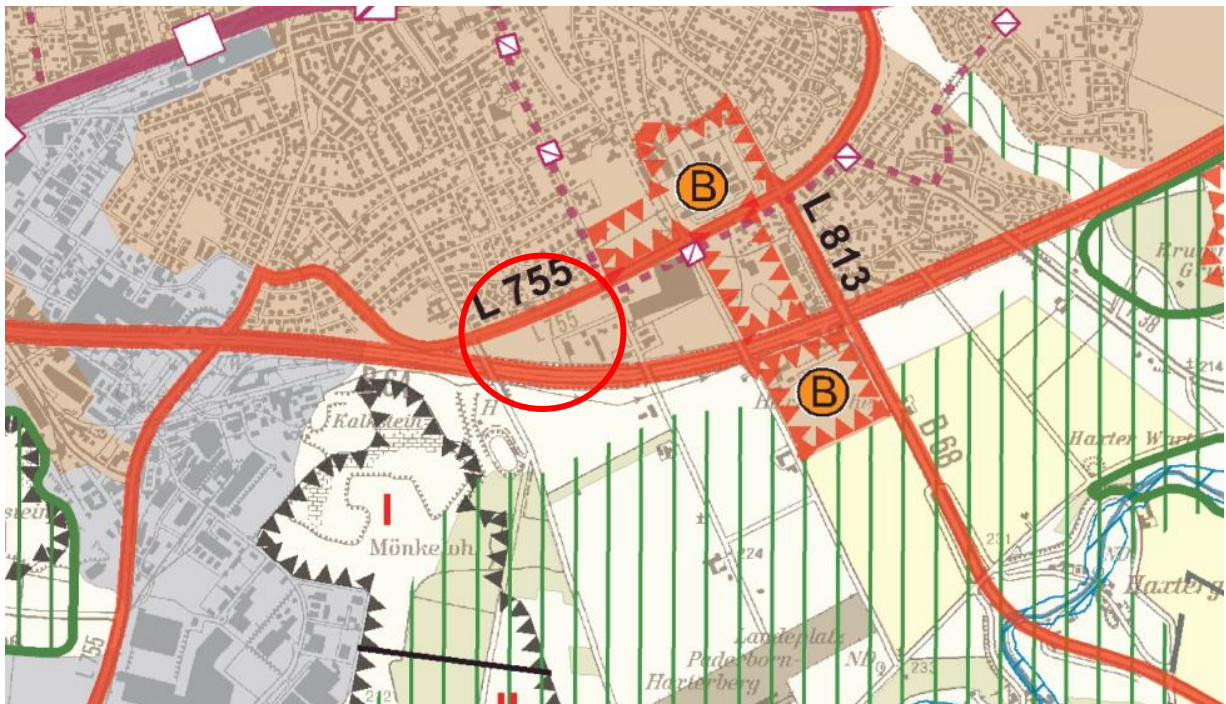


Abb. 3 / Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Paderborn-Höxter

4.2 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

Der Planbereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Paderborn – Bad Lippspringe aus dem Jahr 1994. Es grenzen jedoch Teilflächen des Landschaftsplanes südwestlich an den Nahbereich des Plangebiets heran. Hier bestehen die folgenden Entwicklungsziele 1 (grün) und 2 (gelb):

- Flächenbezeichnung 1: Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
- Flächenbezeichnung 2: Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen

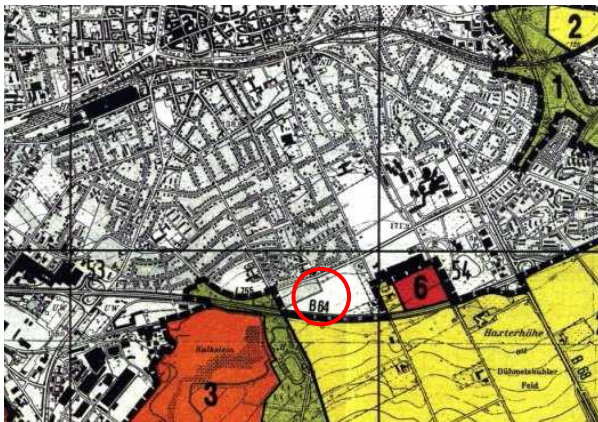


Abb. 4 / Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe – „Entwicklungsziele –“

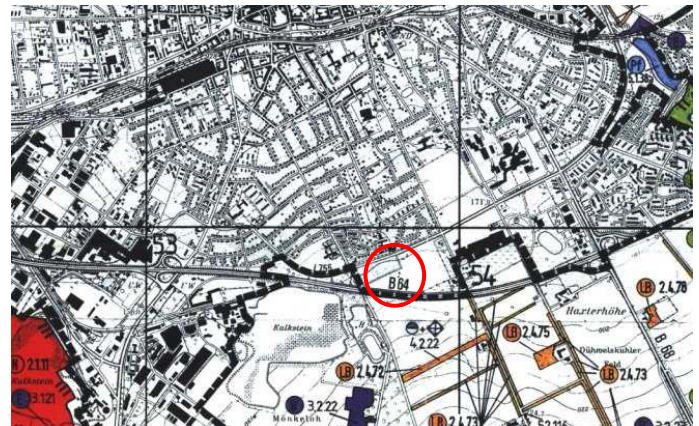


Abb. 5 / Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn – Bad Lippspringe – „Festsetzungen“ –

Die Entwicklungsziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes werden von den Änderungsinhalten des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Die im Technologiepark verankerten Grünverbindungen und der grüne Saum im südlichen Bereich bilden einen ausreichenden Übergang zum Landschaftsraum, wobei dieser maßgeblich von der Trennwirkung der Umgehungsstraße B 64 bestimmt wird.

4.3 Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist die Fläche zwischen der Umgehungsstraße B 64 und der Straße Technologiepark als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Technologiepark“ dargestellt. Die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes mit der Zielsetzung, an das bestehende Nutzungskonzept des Technologieparks anzuknüpfen, kann demnach aus dem Flächennutzungsplan heraus abgeleitet werden. Die übrigen auf das Gesamtkonzept bezogenen geringfügigen Änderungsinhalte lassen sich dieser Zielsetzung unterordnen.

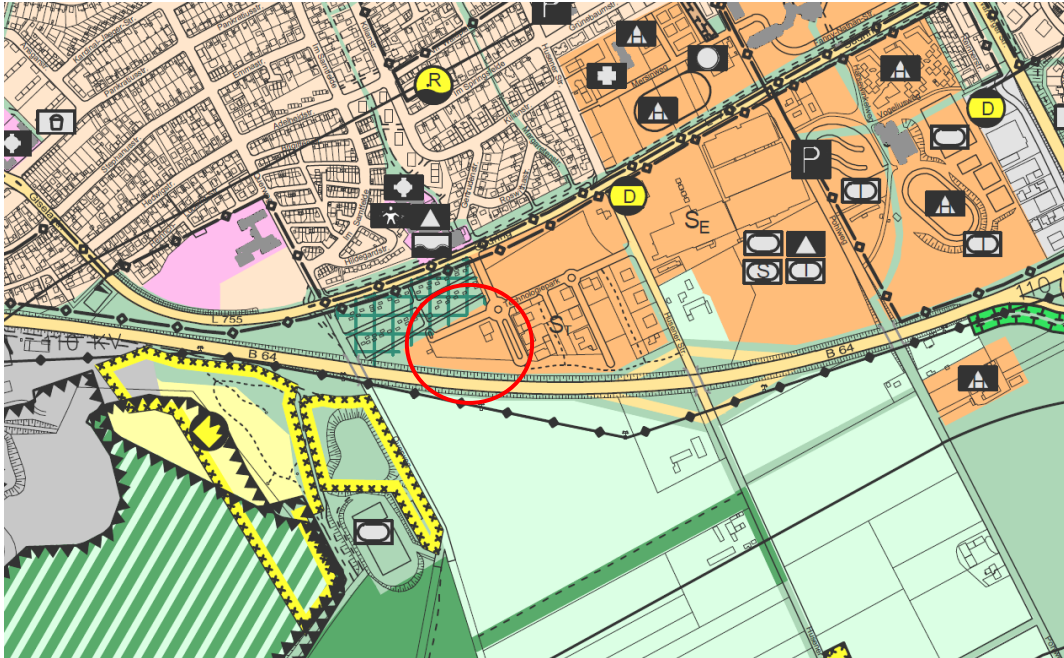


Abb. 6 / Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Plangebiet der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“ befindet sich in der südlichen Paderborner Kernstadt, die in diesem Bereich durch die Umgehungsstraße B 64 als Barriere zum Landschaftsraum abgegrenzt wird. Der Geltungsbereich umfasst im Einzelnen die Flurstücke 988, 989 und 1041 der Gemarkung Paderborn, Flur 44 und bildet einen Teilbereich des Technologieparks ab. Das Plangebiet wird demnach eingebettet von den übrigen Bauflächen des Technologieparks, der B 64 und der Kleingartenanlage „Im Samtfeld“ und der Straße Südring im Norden.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets basiert auf dem Projekt „Technologiepark“, dessen Entwicklung mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“ aus dem Jahr 1991 vorbereitet und angestoßen worden ist. Bereits der ursprüngliche Bebauungsplan sah die Ansiedlung von technologieorientierten Betrieben, Dienstleistungsbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes vor, die allesamt dem Schwerpunkt Forschung und Entwicklung zugehörig sein mussten. Der Anlass für die Gründung eines solchen Technologiezentrums ergab sich Anfang der 1990er Jahre aufgrund der Vielzahl an neuen vor allem mittelständischen, jungen Unternehmen und Ingenieurbüros, die sich im Paderborner Stadtgebiet niedergelassen haben. Die Nähe zur Universität Paderborn, die Flächenverfügbarkeit und die verkehrliche Lage trugen im Wesentlichen dazu bei, den heutigen Standort des Technologieparks zu fokussieren.

Das dem Technologiepark zugrundeliegende städtebauliche Leitbild hat bis heute Bestand. Das Ziel war es schließlich, zum einen einen durchgrünten, parkähnlichen Charakter auszubilden und zum anderen aber auch klare Quartiere und Raumkanten mithilfe der Höhenstufung der Gebäude zu schaffen. Dies wird zudem durch die geradlinige, einfache Verkehrsführung unterstützt.

Das nun 25-jährige Bestehen des Technologieparks Paderborn mit ca. 100 ansässigen Unternehmen, etwa 1.300 Arbeitsplätzen und einer weiter fortlaufenden Entwicklung macht

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“

deutlich, dass der damalige Gedanke, den Gründungsfirmen einen attraktiven Arbeitsstandort zu bieten und diese in der Stadt Paderborn zu halten, durchaus Erfolg hatte.

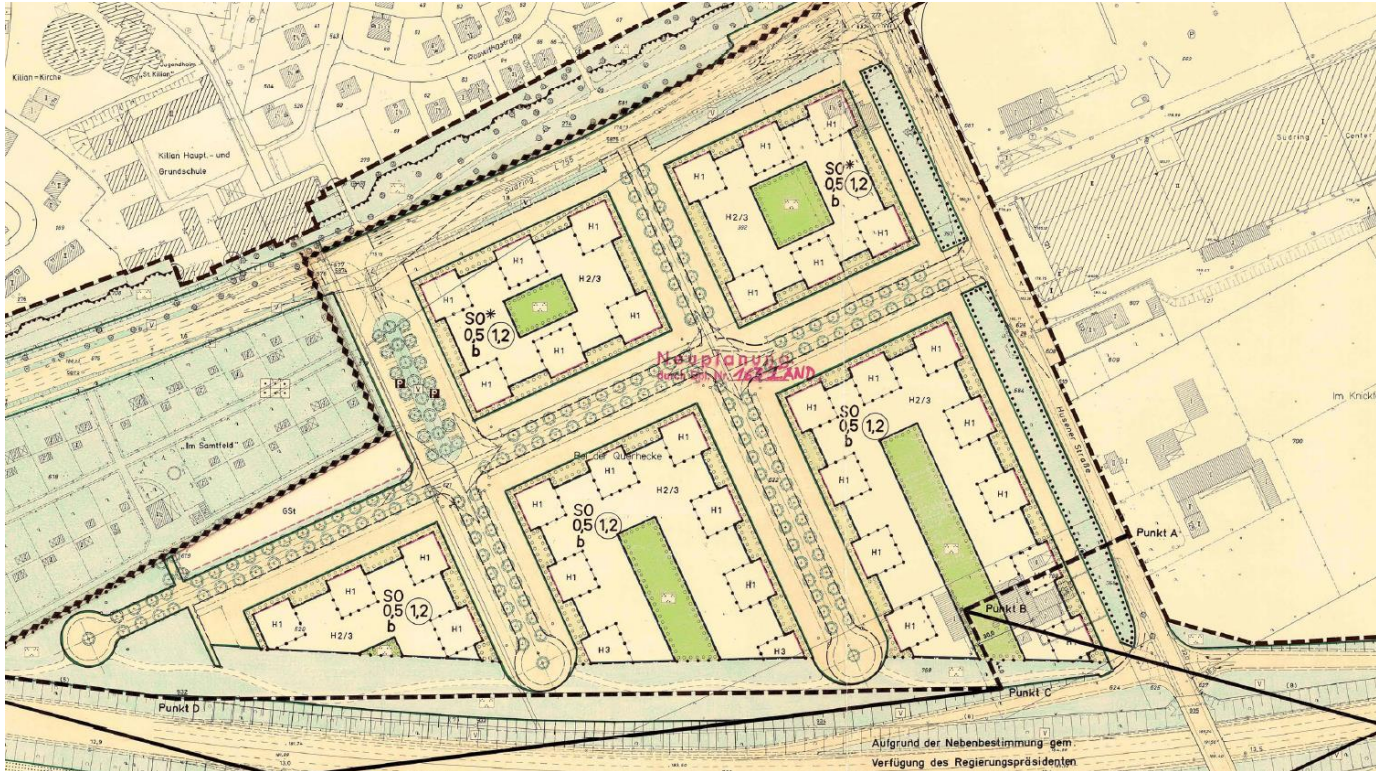


Abb. 7 / Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“ ist bis heute zwei Bebauungsplanänderungen unterlaufen. Die I. Änderung, die im Jahr 2000 Rechtskraft erhalten hat, bezog den Großteil des ursprünglichen Bebauungsplans in die Neuplanung ein, da einige grundlegende Änderungserfordernisse erkannt worden sind. Dadurch ist das städtebauliche Konzept des Technologieparks allerdings nicht weiter beeinträchtigt worden. Im Rahmen der Änderung wurde aufgrund der immensen Nachfrage an Büroflächen eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen u.a. im sog. „Westlichen Feld“ und im östlichen Teilbereich bei einer gleichzeitigen Reduzierung der Verkehrsflächen vorgenommen. Schon zu dem Zeitpunkt war bekannt, dass die Erweiterungen voraussichtlich nur kurzen Bestand haben und weitere Flächenreserven benötigt werden.

Aufgrund des hohen gestalterischen Anspruchs und der erwünschten Durchgrünung des Technologieparks wurden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als private Grünflächen festgesetzt. Der grüne Saum am südlichen und östlichen Rand des Technologieparks als Zäsur zur B 64 und zur Husener Straße wurde erhalten und an einigen Stellen an die Erfordernisse angepasst.

Verkehrliche Anpassungen wurden ebenso getroffen, indem eine zweite Zufahrt östlich der Kleingartenanlage angelegt worden ist, um die Verkehrsströme auf zwei Zufahrtsbereiche verteilen zu können. Zudem wurde im Westlichen Feld eine Parkpalette festgesetzt, um dem enormen Stellplatzbedarf gerecht zu werden. Die Parkpalette wurde auf eine Anzahl von 500 Stellplätzen ausgelegt. In den Sondergebieten SO* wurde die Anlage von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen aufgrund der Präsenz des ruhenden Verkehrs durch das Parkhaus ausgeschlossen. Gleichzeitig wurde die Parkpalette östlich angrenzend auf eine

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“

ebenerdige Lösung herabgesetzt, da eine mehrgeschossige Anlage in diesem zentralen Bereich aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht nicht mehr vorgesehen war.

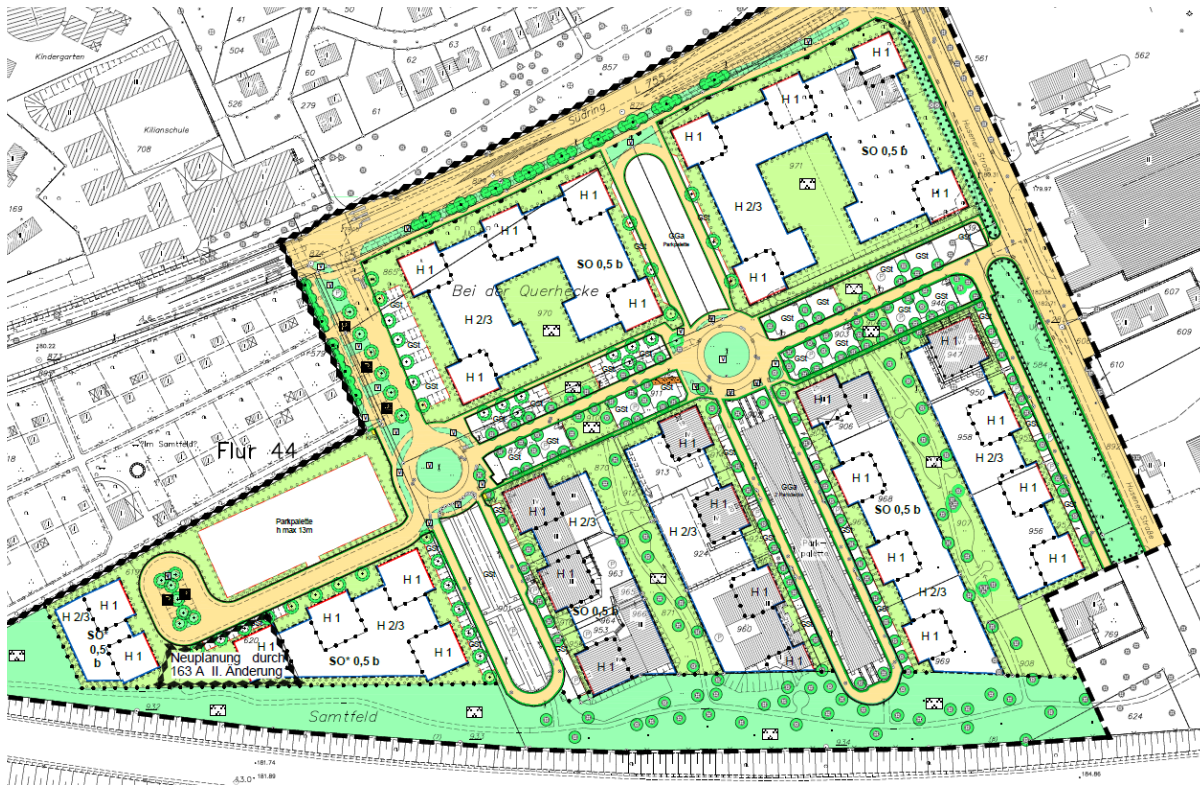


Abb. 8 / Auszug aus der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“

Die II. Änderung des Bebauungsplans bezog sich auf einen weitaus kleineren Bereich im Westlichen Feld südlich der Straße Technologiepark. Die Änderung zielte darauf ab, Flächen für eine Carportanlage und Stellplätze mit Ladestationen für E-Mobile festzusetzen. Gleichzeitig wurden geringfügige Modifizierungen an der Baulinie und in der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen vorgenommen, die sich aus dem Bauvorhaben ergeben haben. Die sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden unverändert übernommen.

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“

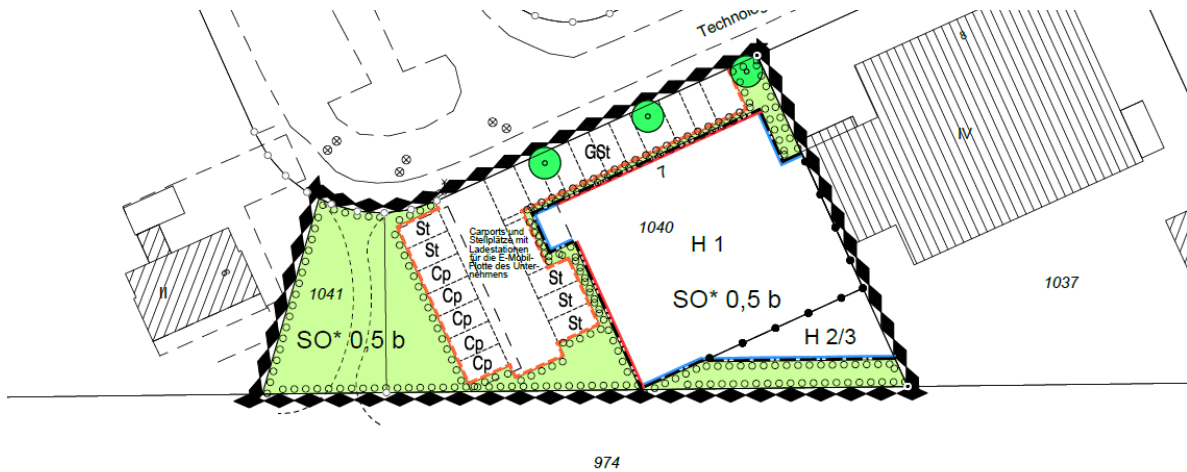


Abb. 9 / Auszug aus der II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“

Aus den benannten Inhalten der beiden abgeschlossenen Bebauungsplanänderungen wird deutlich, dass schon von Beginn an Spannungen zwischen dem Bedarf an zusätzlichen Bau- und Büroflächen und dem Bedarf an Stellplätzen auftraten. Es muss demnach im Rahmen weiterer Entwicklungen im Technologiepark jederzeit das Ziel verfolgt werden, eine Ausgewogenheit zwischen den Bedarfen zu ermöglichen. Dabei sollte der grundlegende Gedanke des Technologieparks, die Stellplätze möglichst aus dem öffentlichen Raum herauszuhalten, seine Berücksichtigung finden.

Dies zeigt sich schließlich in der nun geplanten III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 A, die genau diese genannte Wechselwirkung beinhaltet.

Das Plangebiet wird durch die Straße Südring und die Nähe zur B 64 und B 68 an das Paderborner und auch das regionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Innerhalb des Technologieparks erfolgt die interne Erschließung des Plangebietes durch die Straße Technologiepark.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

In der derzeit rechtsverbindlichen I. und II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“ ist der Bereich des Plangebiets als Sonderbaufläche (SO*) und als mehrgeschossige Parkpalette festgesetzt. Für die als Sondergebiet gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen gelten für den gesamten Technologiepark die gleichen Rahmenbedingungen. Es gilt schließlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine abweichende Bauweise und ein Höhenkonzept aus quadratischen Eckgebäuden mit einer Gebäudehöhe von max. 15,0 Metern und niedrigeren Rück- bzw. Zwischengebäuden. Die genannten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise werden grundsätzlich aus den derzeit gültigen Bebauungsplanänderungen übernommen und auf das Plangebiet übertragen. Der westliche Teilbereich der II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“ wird schließlich aus folgenden Gründen in die Überplanung aufgenommen. Die Auswahl des Plangebiets orientiert sich neben den konkreten Änderungsinhalten zunächst einmal an den Grundstückszuschnitten. Da dieser Teilbereich der II. Bebauungsplanänderung dem Grundstück Technologiepark 6 zugehörig ist, wurde dieser einbezogen. Der Teilbereich ist im bisherigen Bebauungsplan als private, nicht überbaubare

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“

Grundstücksfläche mit einem Wegevorschlag zur fußläufigen Verbindung der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche „Im Samtfeld“ mit der Verkehrsfläche gekennzeichnet und wird entsprechend in die Neuplanung übernommen.

Der Bebauungsplan wird mit der Zielsetzung geändert, im östlichen Teilbereich der festgesetzten Parkpalette eine weitere Sonderbaufläche gemäß den üblichen, bereits benannten Festsetzungen auszuweisen. Das gestaffelte Höhenkonzept wird ebenso auf die Baufläche übertragen. Von der quadratischen Grundform wird allerdings aufgrund des eingereichten Entwurfsvorschlags Abstand genommen, um an dieser städtebaulich markanten Stelle eine höhere Flexibilität in der Ausgestaltung des Baukörpers zu ermöglichen. Durch die nun rechteckige Form des Kopfgebäudes (H1) kann die Eingangssituation in den westlichen Bereich des Technologieparks zusätzlich hervorgehoben und räumlich gefasst werden. Die Abgrenzung der Parkpalette wird entsprechend reduziert, wobei weiterhin 412 Stellplätze ihren Platz in der Parkpalette finden und den Unternehmen des Technologieparks zur Verfügung stehen werden. Die Parkpalette wird weiterhin auf eine Höhe von max. 13,0 Metern beschränkt. Aufgrund heute bereits bekannter Anforderungen von notwendigen technischen Bauwerken, wie Fahrstuhlanlagen, oder der Errichtung von Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energien kann die festgesetzte Höhe um maximal 2,0 Meter durch etwaige Bauteile überschritten werden. So wird gewährleistet, dass kein weiteres Parkgeschoss errichtet werden kann, welches ggf. die übrigen Bürogebäude mit einer Gebäudehöhe von max. 15,0 Metern überragen kann, und dennoch die Errichtung notwendiger, untergeordneter Bauteile ermöglicht wird. Damit sich die Bauteile dem Erscheinungsbild der Hauptbaukörper unterordnen, muss ein Mindestabstand von der Außenkante der Dachfläche von 1,0 Meter eingehalten werden.

Neben der Ausweisung der Sonderbaufläche wird des Weiteren die Ausweisung einer Stellplatzanlage als Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgesehen.

Da in den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO* keine Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücken zulässig sind, wird lediglich eine kleinflächige Stellplatzzone vor dem Gebäude Technologiepark 6 ausgewiesen, um dem täglichen Besucheraufkommen ein Stück weit gerecht zu werden. An dem Baustein des städtebaulichen Konzepts aus einem durchgrünten Erscheinungsbild und der Bündelung der Stellplätze in den zentralen Parkgaragen wird somit weiterhin festgehalten. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde für das nahezu fertiggestellte Gebäude Technologiepark 6 entsprechend der Objektplanung geringfügig angepasst, um die Stellplatzfläche daran ausrichten zu können.

Die Inhalte der Bebauungsplanänderung greifen ansonsten die Wesentlichen Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplanes auf und schreiben diese nach den aktuell benannten Erfordernissen nach Büro- und Stellplatzflächen fort.

6.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Südring, der im Westen an die Borchener Straße und im Osten an die Warburger Straße anschließt. Über diese Straße ist das Plangebiet sowohl überörtlich an die Umgehungsstraße B 64 als auch an die Innenstadt Paderborns angeschlossen.

Die innere Erschließung des Technologieparks erfolgt über die Straße Technologiepark, an die auch das Plangebiet angebunden ist.

Durch die Änderungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind zudem keine negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und dessen Knotenpunkte zu

erwarten. Auf Basis vergangener Verkehrsuntersuchungen lassen sich folgende Aussagen treffen. Die Grundlage für die damaligen Berechnungen bildete u.a. die voraussichtliche Beschäftigtenanzahl im Technologiepark, die mit 2.500 Mitarbeitern angegeben worden ist. Derzeit sind etwa 1.300 Beschäftigte in den zahlreichen Firmen im Technologiepark tätig. Aufgrund der Dimension der bisher noch unbebauten Flächen und der bekannten Vorhaben ist nicht davon auszugehen, dass die Annahme der maximalen Mitarbeiteranzahl überschritten wird.

Die dort angegebenen Verkehrsmengen für den Prognosezeitraum bis 2020 sind derzeit noch nicht erreicht. Zudem ging die damalige Untersuchung noch von einem anderweitigen Steuerungsprogramm für die Lichtsignalanlagen aus. Heute erfolgt die Regelung der Lichtsignalanlagen über eine verkehrsabhängige Steuerung, sodass sich die Knotenpunkte insgesamt leistungsfähiger bzgl. der Verkehrsabwicklung darstellen.

Es ist weiterhin davon auszugehen, dass hauptsächlich der Knotenpunkt Technologiepark/Südring von den Beschäftigten des Technologieparks genutzt wird. Eine Überprüfung zur Leistungsfähigkeit dieses Knotens hat ergeben, dass dieser eine Verkehrszunahme von 300 Kfz in der Spitzenstunde (beide Richtungen) verträglich abwickeln kann.

Im Vergleich zu den bisher festgesetzten Inhalten kommt es nun einerseits zu einer Reduzierung der Stellplätze in der geplanten Parkpalette, sodass hier insgesamt ein geringerer Pkw-Umschlag zu erwarten ist. Andererseits wird durch die Ausweisung einer weiteren Sonderbaufläche ein entsprechender Stellplatzbedarf generiert. Aufgrund der benannten Rahmenbedingungen aus den Änderungsinhalten der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist allerdings nicht ersichtlich, dass Optimierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung notwendig sind.

6.3 ÖPNV-Anbindung

Über den Südring ist der Änderungsbereich an das Busliniennetz der Stadt Paderborn angebunden. Die Haltestellen „Kilianbad“ und „Südring (Technologiepark)“ befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Haltestelle „Kilianbad“ wird von der Linie 58 bis in die frühen Abendstunden in einem halbstunden Takt angefahren. Die Haltestelle „Südring (Technologiepark)“ wird von den Linien 4 und 9 tagsüber jede viertel Stunde und in den Abendstunden bis Mitternacht in einem halbstunden Takt bedient.

Mit den genannten Buslinien ist eine Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr hinreichend gesichert.



Abb. 10 / Auszug aus dem Liniennetzplan des PaderSprinters

6.4 Ver- und Entsorgung

Alle für das Plangebiet notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Leitungen für Wasser, Energie und Telekommunikation, sind in der Straße Technologiepark vorhanden. Die geplanten Bauvorhaben werden an dieses Netz angeschlossen.

Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal kann je nach Vorhabengrundstück sowohl in den bereits vorhandenen Sammler östlich des Plangebiets oder südlich in der Straße Technologiepark (z.B. mithilfe von Pumpstationen und Druckrohrleitungen) erfolgen. Das Gelände weist ein Gefälle in nord- bis nordöstliche Richtung auf. Dies ist bei der Entwässerungsplanung generell zu berücksichtigen. Aufgrund der hohen Auslastung der Regenwasserkanäle im Technologiepark sind bei zukünftigen Bauvorhaben Rückhaltungen auf den privaten Grundstücken und eine gedrosselte Zuleitung in die städtische Regenwasserkanalisation vorzusehen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist unter Beachtung der hydrogeologischen Gegebenheiten schließlich nicht möglich, da sich der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens mit ca. $k_f = 1 \cdot 10^{-6}$ m/s benennen lässt. Dies haben Versickerungsversuche im Bereich des geplanten Parkhauses bestätigt, indem während der Versuchsdauer keine Versickerung festgestellt werden konnte. Dies wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur geplanten Parkpalette untersucht und als Basis für die Entwässerungsplanung benötigt.

Der Löschwasserbedarf ändert sich durch die Nutzungsänderung des östlichen Teilbereichs der Parkpalette in eine Sonderbaufläche voraussichtlich nicht, sodass die Löschwasserversorgung ausreichend dimensioniert ist. Detailanforderungen können sich jedoch im Rahmen von nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ergeben. Die übrigen Bauflächen im Plangebiet sind bereits bebaut bzw. in der Objektplanung fortgeschritten.

6.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Die gemäß Bauordnung NRW (BauO NRW) erforderlichen Stellplätze der einzelnen Bauvorhaben sollen in den zentral gelegenen Gemeinschaftsparkanlagen untergebracht und nach-

gewiesen werden. Der Stellplatznachweis der bereits vorhandenen Gebäude im Westlichen Feld wird über entsprechende Baulasten auf dem Flurstück 989, dem Grundstück der geplanten Parkpalette, gesichert. Dies entspricht aktuell einer Anzahl von 130 Stellplätzen. Die derzeit noch provisorisch hergerichtete Stellplatzanlage soll zeitnah der festgesetzten Parkpalette mit fünf Parkebenen weichen. Diese soll schließlich Platz für 412 Stellplätze bieten, dessen Auslastung über eine innovative Parkhausmanagement-Softwarelösung optimiert werden soll. Für das geplante Bürogebäude innerhalb der neu ausgewiesenen Sonderbaufläche ist voraussichtlich ein Stellplatzbedarf von ca. 40 Stellplätzen nachzuweisen. Gleiches kann für das bisher noch unbebaute Grundstück im westlichen Feld „Technologiepark 10“ veranschlagt werden, welches den Stellplatznachweis aufgrund der räumlichen Nähe sicherlich auch in der Parkpalette unterbringen wird. Unter Berücksichtigung der benannten Vorhaben bzw. noch offenen Bebauungsmöglichkeiten ist mit einer freien Kapazität von ca. 200 Stellplätzen zu rechnen. Somit stehen dem Technologiepark an dieser Stelle noch Kapazitäten für die Unterbringung weiterer Stellplätze über die bisher bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze hinaus zur Verfügung, da im Technologiepark insgesamt durchaus ein Mehrbedarf an Parkplätzen für die Mitarbeiter und Besucher wahrnehmbar ist.

6.6 Grünflächen

Der Änderungsbereich grenzt an die Kleingartenanlage „Am Samtfeld“ an, die sich entlang des Südrings erstreckt. Die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche im Technologiepark sind mit einem Pflanzgebot versehen, sodass diese flächig mit bodendeckender Vegetation zu bepflanzen sind. Dies trägt insgesamt zu dem durchgrünten Erscheinungsbild des Technologieparks als eines der wesentlichen, von Beginn an vorgesehenen Gestaltungsmerkmale bei. Dazu zählen des Weiteren die Wegeverbindungen zwischen den öffentlichen und privaten bzw. betriebsbezogenen Grünflächen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der B 64 münden schließlich die jeweiligen Fußwege und bilden ein vom Pkw-Verkehr abgewandtes Fußwegenetz. Die Erweiterung der fußläufigen Erschließung in den westlichen Bereich des Technologieparks wird zeitnah fertiggestellt, sodass hier eine Anbindung bis an den Querweg über die Kleingartenanlage hinweg erfolgt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“ werden die planungsrechtlichen Regelungen und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise der in der Änderung befindlichen Bauflächen grundsätzlich aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Somit werden neben der Ausweisung einer neuen Sonderbaufläche und einer Stellplatzzone geringfügige Anpassungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der westliche Bereich des Plangebiets und die neue Baufläche östlich der Parkpalette sind als Sondergebiete (SO*) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Technologiegebiet“ gekennzeichnet. Unter dieser Zweckbestimmung sind technologieorientierte Betriebe, die der Forschung und Entwicklung dienen und insbesondere eine Kooperation mit der Universität/GHS Paderborn anstreben, zulässig, da diese in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Technologiepark liegt. Darüber hinaus zulässig sind Dienstleistungsbetriebe, wie z.B. Ingenieurgesellschaften, Entwicklungslabors, mess- und prüftechnische Einrichtungen, Softwarehäuser, Betriebe für Beratung, Schulung und Vertriebsförderung sowie Betriebe des produzierenden Gewerbes, soweit sie der Forschung und Entwicklung dienen und Prototypen, Kleinserien u. ä. fertigen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Bauhöhe geregelt.

Für die Sondergebiete im Technologiepark und somit auch im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, sodass im Wesentlichen 50 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden dürfen. Die in § 17 BauNVO festgesetzte Obergrenze für sonstige Sondergebiete von 0,8 wird also bewusst unterschritten, um eine Durchgrünung zu erreichen und das Erscheinungsbild eines locker bebauten Bürostandorts zu vermitteln. Die in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehene Überschreitung der GRZ um 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann entsprechend angewandt werden.

Somit soll die Maßstäblichkeit und die bauliche Ausprägung der Gebäudestruktur im Technologiepark fortgeführt werden.

Das dem Technologiepark zugrundeliegende Höhenkonzept aus den Eckgebäuden H1 mit einer Gebäudehöhe von mind. 11,0 Metern und max. 15,0 Metern und den niedrigeren Vorder- und Rückgebäuden (H2/H3) wird ebenso beibehalten und auf die neue Sondergebietsfläche übertragen. Dabei sind weiterhin Überschreitungen um bis zu 3,0 Meter für Dächer und Dachaufbauten zulässig.

Die Höhe der festgesetzten Parkpalette wird entsprechend der bisherigen Bebauungsplandarstellung weiterhin auf max. 13,0 Meter begrenzt. Aufgrund der aktuell konkretisierten Planung und der daraus abgeleiteten Erfordernisse wird allerdings die Festsetzung aufgenommen, dass eine Überschreitung der festgesetzten Höhe durch untergeordnete Bauteile um max. 2,0 Meter zulässig ist. Dies ergibt sich zum einen aus der Errichtung technischer Bauwerke, wie Fahrstuhlanlagen, und zum anderen aus der optionalen Errichtung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, die eine Überschreitung der bisher festgesetzten Höhe veranlassen. Durch die Anpassung dieser Höhenfestsetzung wird sichergestellt, dass die übrigen Bürogebäude nicht durch ein weiteres Parkgeschoss überragt werden können. Die untergeordneten Bauteile müssen zusätzlich einen Mindestabstand von 1,0 Meter von der Außenkante der Dachfläche einhalten, um sich optisch unterzuordnen.

7.3 Bauweise / Baugrenzen / Baulinien / Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird ebenso aus den bisherigen Festsetzungen übernommen. Die Ausweisung der abweichenden Bauweise setzt abweichend von der offenen Bauweise fest, dass Gebäude zwar mit seitlichem Grenzabstand, aber mit Gebäudelängen von mehr als 50,0 Metern errichtet werden können.

Das benannte, gestaffelte Höhenkonzept wird durch den wechselnden Einsatz von Baulinien und Baugrenzen zusätzlich betont. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden die überbaubaren Grundstücksflächen diesbezüglich geringfügig modifiziert. Die westlich gelegene Sondergebietsfläche wird an die Objektplanung des Gebäudes angepasst, um die Stellplatzzone daran ausrichten zu können.

Die neu ausgewiesene Sondergebietsfläche als Kopfbebauung passt sich wiederum der städtebaulichen Situation an, indem durch die rechteckige Grundform der Eingangsbereich in den westlichen Technologiepark optisch eingefasst wird. Eine Abweichung von den quadratischen Grundformen der Eckgebäude H1 ist daher städtebaulich sinnvoll und zu vertreten.

Die Höhenstaffelung bleibt dabei erhalten. Die Flucht der Baulinie orientiert sich an dem südlich angrenzenden Gebäude Technologiepark 9.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterliegen einem Pflanzgebot gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB und sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen.

Grundlage dieser Festsetzung bildet ein im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erarbeiteter Grünordnungsplan vom 22.05.1991. Die entsprechenden Pflanzmaßnahmen dienen dem Ausgleich der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, konkret zugeordnet den Erschließungsanlagen.

7.4 Flächen für Stellplätze

Die Anlage von Stellplätzen auf nicht eigens dafür ausgewiesenen Flächen ist in den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO* ausgeschlossen. Dies gilt demnach nicht, wenn punktuell und grundstücksbezogen Stellplatzflächen im Bebauungsplan ausgewiesen worden sind. Notwendige Stellplätze für die Beschäftigten, die nicht auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden können, sollen weiterhin in den zentral gelegenen Gemeinschaftsparkierungsanlagen nachgewiesen werden. Somit wird weiterhin dem Ziel entsprochen, die Flächen für den ruhenden Verkehr weitestgehend aus dem öffentlichen Raum herauszunehmen und nur auf vereinzelte Bereiche zu reduzieren.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden dem Ursprungsplan entnommen und gelten für den gesamten Technologiepark, sodass weiterhin ein einheitliches Erscheinungsbild entstehen soll und sich dadurch keine Änderungsbedarfe ergeben.

Für die Eckgebäude in den festgesetzten Sondergebieten mit der Bezeichnung H1 sind Satteldächer ausgeschlossen. Die Fassaden der Baukörper sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen überwiegend weiß zu gestalten. Als Werbeanlagen sind ausschließlich Wegweiser mit bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

7.6 Denkmale

Hinweise auf das Vorhandensein von Natur-, Bau- und Bodendenkmalen im Plangebiet liegen nicht vor. Darüber hinaus wird in den textlichen Festsetzungen ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden aufgenommen.

7.7 Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten liegen für das Plangebiet bislang nicht vor.

7.8 Erneuerbare Energien

Im Zuge der III. Änderung des Bebauungsplanes wird auf die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen hingewiesen.

7.9 Immissionsschutz

Die benannten Änderungsinhalte des Bebauungsplans fügen sich grundsätzlich nutzungsverträglich in das bestehende städtebauliche Konzept des Technologieparks ein. Es handelt sich bei den festgesetzten Nutzungen weiterhin um Sondergebietsflächen, in denen keine Wohnnutzung zulässig ist und die auch nicht der Erholung dienen, und um die Fläche für die Parkpalette. Die Schutzbedürftigkeit von Sondergebieten und den dort befindlichen Immissionsarten ist je nach Nutzungsart festzulegen. Dies gilt auch für die an das Sondergebiet angrenzende Kleingartenanlage. Nach der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ Beiblatt 1

ist für die Beurteilung von Lärmauswirkungen auf Kleingartenanlagen ein Orientierungswert von 55 dB(A) tags/nachts heranzuziehen.

Die Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) führt in der aktuellen Fassung „Hinweise zur Auslegung der TA Lärm“ (März 2017) bzgl. des Umgangs mit Kleingartenanlagen folgendes aus. Somit ergibt sich der Schutzanspruch für Kleingartenanlagen, sofern sie keine Baugebiete sind und nach Bebauungsplan keine Wohnnutzung zulässig ist, in der Regel nur für die Tageszeit. Bei einem Immissionsrichtwert von maximal 60 dB(A) tagsüber ist davon auszugehen, dass das Schutzinteresse ausreichend berücksichtigt wird. Dies ist demnach auch auf die angrenzende Kleingartenanlage anzuwenden, in der grundsätzlich keine Wohnnutzung gestattet ist. Daher wäre ein Abweichen vom Orientierungswert bis hin zum Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags möglich, bevor mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gerechnet werden könnte.

Bei den Sondergebietsdarstellungen im Technologiepark selbst steht vor allem die Forschung und Entwicklung im Vordergrund, welche in Teilen auch eine Kooperation mit der Universität Paderborn beinhaltet. Eine erhöhte Geräuschentwicklung innerhalb des Plangebietes, wie sie z.B. üblicherweise in Gewerbegebieten vorherrscht, ist aufgrund der bereits vorhandenen relativ geräuscharmen Technologie- und Dienstleistungsunternehmen und die durch den Bebauungsplan festgesetzte Nutzung grundsätzlich nicht zu erwarten. Produzierendes Gewerbe oder z.B. Einzelhandelsnutzungen sind nicht vorgesehen.

Für die Mitarbeiter der im Technologiepark vorhandenen und zukünftigen Unternehmen soll eine Parkpalette errichtet werden. Bei Parkplätzen sind häufig einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen als besonders kritisch anzusehen und Auslöser von Beschwerden. Einzelne Geräuschspitzen, z.B. durch Türeenschlagen oder Kofferraum schließen, dürfen die Immissionsrichtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Bei der angrenzenden Kleingartenanlage bedeutet dies bei einem Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags, dass einzelne Geräuschspitzen den Wert von 90 dB(A) am Immissionsort nicht überschreiten dürfen. Die bayerische Parkplatzlärmsstudie 2007 gibt in Tabelle 35 mittlere Maximalpegel für das Schließen von Türen und Heckklappen an. Für das Schließen einer Pkw-Heckklappe wird somit mit einem $L_{WA,max}=100$ dB(A) gerechnet. Mittels einer überschläglichen schalltechnischen Berechnung anhand der Formel:

$$L_{Aeq}(S_m) = L_{WAeq} + K_0 - 20 \log(S_m) - 11dB$$

(Raumwinkelmaß $K_0 = 3$ dB(A)) ergibt sich bei einem horizontalen Mindestabstand zwischen dem äußersten Rand des Parkdecks und den Parzellen der Kleingartenanlage von 13,0 Metern ein maximaler Spitzenpegel von $L_{Aeq,max} = 69,7$ dB(A). Der maximal zulässige Pegel von 90 dB(A) für einzelne kurzzeitige Pegelspitzen für den Tageszeitraum wird demnach unterschritten. Die Nutzung des Parkdecks erfolgt zum Großteil durch die Mitarbeiter der umliegenden Unternehmen. Bei Mitarbeiterparkplätzen ist in der Regel mit relativ geringen Bewegungshäufigkeiten zu rechnen, welche im Bereich von P+R Parkplätzen liegen. Werden also bei einem Parkplatz die erforderlichen Mindestabstände zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums sicher eingehalten, ist bei geringen Bewegungshäufigkeiten auf den Stellplätzen in der Regel kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt mit der schutzbedürftigen Nutzung zu erwarten. Da für die Kleingartenanlage nach vorliegenden Erkenntnissen keine Wohnnutzung zulässig ist und somit auch keine Räume vorhanden sein sollten, die dem Schlafen dienen, kann die Entfernung von 13,0 Metern für einen Schutzabstand als ausreichend angesehen werden.

Dies wird dahingehend nochmals untermauert, indem die im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgte Prüfung der Belange des Immissionsschutzes durch die zuständige Fachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich des Bauvorhabens geäußert wurden. Bei einem ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage sind somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des BImSchG auf die umliegende schutzbedürftige Nutzung zu erwarten.

8. Umweltbelange

Für das Plangebiet besteht durch die I. und II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“ bereits jetzt Planungsrecht. Damit wäre die Fläche jederzeit bebaubar. Die noch zu errichtende Parkpalette wird schließlich auf Basis des bestehenden Planungsrechts in verkleinertem Ausmaß gebaut, sodass Fläche für ein weiteres Bürogebäude entsteht. Aufgrund der Geringfügigkeit der geplanten Modifizierungen der bisherigen Festsetzung im Änderungsgebiet und der planungsrechtlichen Absicherung der nicht überbaubaren Flächen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen potentieller Vegetation) wird das Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Einzelnen werden die nachfolgenden Bedingungen als erfüllt angesehen:

- Die Grundfläche des Änderungsbereichs ist kleiner als 20.000 m²
- Durch die Planänderung wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Bauvorhaben vorbereitet oder begründet
- Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten
- Darüber hinaus ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung der im Umweltbericht zu prüfenden Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) durch die Änderung des Bebauungsplans auszugehen

Da keines der genannten Kriterien gegen die Anwendung des gewählten Verfahrens spricht, kann die III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“ gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

8.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen.

Bezogen auf den Änderungsbereich und dessen Umfeld liegen der Stadt Paderborn keine Informationen über das Vorkommen europäisch geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. nach Vogelschutzrichtlinie vor. Aufgrund der aktuellen Bauentwicklung im Plangebiet und der damit verbundenen Vorbelastungen sowie nachhaltiger Beeinträchtigungen, z.B. durch Emissionen des Autoverkehrs, die aus der Umgebung auf die Fläche der Bebauungsplanänderung einwirken, ist darüber hinaus nicht von negativen Auswirkungen auf potentiell vorkommende europäisch geschützte Arten oder auf deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen.

Gravierende artenschutzrechtliche Belange, die bei der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen wären, sind nach Kenntnisstand der Stadt Paderborn nicht zu erwarten.

8.2 Kompensationsmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren, wie es hier durchgeführt wird, sind die durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft in der

Regel nicht ausgleichspflichtig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB), da keine neuen Flächen beansprucht werden.

8.3. Klimaschutz

Seit der sogenannten Klimaschutznovelle des BauGB aus dem Jahr 2011 kommt dem Klimaschutz und der Klimaanpassung und somit der Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Bauleitplanung eine besondere Stellung zu.

Für die Stadt Paderborn wurde bereits im Jahr 1990 eine Klimaaanalyse erstellt, für die seit Dezember 2014 ein aktualisierter Entwurf vorliegt. Eine Neuauflage des Konzeptes wird derzeit durch die Stadt Paderborn angestoßen, sodass eine Einordnung zunächst noch auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen erfolgen muss. Demnach befindet sich das Plangebiet im Zusammenwirken mit der Kleingartenanlage und der südlich angrenzenden Grünfläche bis zur B 64 zum Großteil innerhalb eines Parkklimatops. Die Parkklimatope nehmen dabei eine Erholungsfunktion ein, die je nach Vegetationsform eine kühlende Wirkung ausüben können oder auch innerstädtische Ventilationsschneisen ausbilden können. Die zur Zeit des Entwurfs bereits bebauten Flächen des Technologieparks einschließlich eines Teilbereichs des Plangebiets sind dagegen als Cityklimatop dargestellt und bilden somit eine kleinere Wärmeinsel.

Aufgrund des räumlichen Bezugs zur offenen Landschaft trotz der Barrierewirkung der B 64 profitiert der Standort von der nächtlichen Kaltluft, sodass es nicht zu einer Überhitzung des Bereichs im Vergleich zu den stärker verdichteten und versiegelten Bereichen weiter in Richtung Kernstadt kommt. Dies wird zudem verstärkt durch die herabgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) der Sonderbauflächen und der konzeptionell begründeten Durchgrünung des Technologieparks.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass die äußere Erschließung bereits durch vorhandene Straßen gesichert ist und das Gebiet schon nach dem derzeitigen Planungsrecht zu bebauen wäre. Das Schutzgut Klima wird mit der Planänderung nicht nachhaltig beeinflusst.

9. Flächenbilanzierung

Der Änderungsbereich weist eine Gesamtgröße von 9.715 m² auf. Darunter nimmt die öffentliche Verkehrsfläche eine Fläche von 2.430 m² und die Parkpalette eine Fläche von 2.100 m² ein. Der übrige Teil des Änderungsbereichs wird durch die Sonderbaufläche mit 5.185 m² bestimmt, dessen nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einem Pflanzgebot versehen sind.

10. Hinweise / Sonstiges

Archäologische Bodenfunde

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der Stadtarchäologie Paderborn, Frau Dr. Sveva Gai, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 2077105, Fax.: 05251 69317-99, E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org schriftlich, mindestens zwei Wochen im Voraus anzudeuten.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.:

0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittelbeseitigung

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/ Genehmigungsverfahren erforderlich.

Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerte Laubengänge so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

Erneuerbare Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 248 BauGB

Ausdrücklich zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation mit einem Drosselabfluss von 10 l/s einzuleiten. Auf den Grundstücken ist ggf. eine Rückhaltung vorzusehen. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

Rückstauenebene

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

Überflutungsschutz

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei der Errichtung der Neubebauung eigenverantwortlich ein angemessener Überflutungsschutz vorzusehen.

Bauhöhen

Das Plangebiet befindet sich im Interessensbereich der Luftverteidigungsradanlage Auenhausen. Um mögliche Störungen des Betriebs der Radaranlage zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 30 m über Grund mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 abzustimmen.

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen. Die städtebauliche Begründung wird beigelegt.

12. Gesamtabwägung

Mithilfe der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden zwei Bedarfsbekundungen der Unternehmen im Technologiepark aus weiteren Büroflächen und ausreichenden Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs entsprechend der aktuellen Entwicklungstendenzen im Technologiepark abgedeckt.

Aus Sicht der Stadtentwicklung und der nachhaltigen Entwicklung des Technologiestandortes am Südring ist somit die Ausweisung der Sonderbaufläche und die Ausweisung der Stellplatzfläche sinnvoll, zweckmäßig 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 (§ 4c BauGB). Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Da es sich bei der Aufstellung der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 A „Technologiepark am Südring“ um eine geringfügige Modifizierung der überbaubaren Flächen und der Stellplatzanlagen handelt sowie um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Nachgeschaltete Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Paderborn, im August 2018
Stadtplanungsamt

i. A.

gesehen:

Striewe

Schultze