

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 163 A, V. Änderung „Technologiepark am Südring“



Erstellt vom
Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
in Zusammenarbeit mit
dem
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Oktober 2019

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 163 A, V. Änderung „Technologiepark am Südring“

Verfahrensablauf

Am 01.02.2018 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn die Sachdarstellung der Verwaltung zu einer möglichen Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 A "Technologiepark am Südring" für ein bisher unbebautes Quartier im Norden des Technologieparks östlich der Zufahrt zum Südring zur Kenntnis genommen und den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans positiv beschieden.

Aus formalrechtlichen Gründen werden für den zu ändernden Bereich parallel ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als IV. Änderung und angrenzend ein allgemeiner Bebauungsplan gem. §§ 8 - 10 BauGB als V. Änderung aufgestellt. In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt am 14.02.2019 wurden die Aufstellung der vorhabenbezogenen IV. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 A "Studentenwohnen am Technologiepark" und der V. Änderung des Bebauungsplans Nr. 163 A "Technologiepark am Südring" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurden gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung hat in der Zeit vom 25.02.2019 bis einschließlich 15.03.2019 stattgefunden. In diesem Zeitraum konnten sowohl zu Zielen und Auswirkungen der Änderungen Informationen eingeholt als auch Stellungnahmen vorgebracht werden. Die Unterlagen wurden jeweils im Internet unter Wohnen Soziales – Stadtentwicklung – Stadtplanung - Bauleitplanung - "Bauleitpläne im Verfahren" veröffentlicht.

Zusätzlich wurden im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 05.03.2019 im Vortragsraum der Technologieparkgesellschaft die geplanten Änderungen des Bebauungsplans der Öffentlichkeit erläutert. Die Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit, Fragen und Anregungen zur vorgestellten Planung vorzubringen. Die vorgetragenen Anregungen und Fragen wurden in einem Protokoll festgehalten.

Sowohl seitens der Öffentlichkeit als auch von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgetragen, die eine Änderung der Planung erforderlich machten. Hinweise wurden im erforderlichen Umfang in die Begründung übernommen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 09.05.2019 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgten in der Zeit vom 11.06.2019 bis zum 10.07.2019.

Am 26.09.2019 beriet der Rat der Stadt Paderborn über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Offenlage und fasste den Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 163 A, V. Änderung "Technologiepark am Südring".

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 25, Jahrgang 2019 der Stadt Paderborn vom 04.10.2019 wurde der Bebauungsplan Nr. 163 A, V. Änderung "Technologiepark am Südring" rechtsverbindlich.

Planungsanlass / Planungsziele

Seit Aufstellung des Ursprungsplans Nr. 163 A "Technologiepark am Südring" im Jahr 1991 sind etwa zwei Drittel der überplanten Fläche realisiert worden. Die dort entstandenen Gebäude bieten den ca. 100 ansässigen Unternehmen einen attraktiven Wirtschaftsstandort. Der nördliche Teil des Plangebiets mit unmittelbarem optischem Bezug zum Südring konnte trotz anhaltender Nachfrage nach Büro- und Gewerberäumen bisher nicht realisiert werden. Die beiden dort festgesetzten Baufelder befinden sich auf Grundstücken privater Eigentümer, die bislang kein wirtschaftlich attraktives Konzept für eine Nutzung oder Veräußerung gesehen haben.

Innerhalb des westlichen der beiden nördlichen Baufelder beabsichtigt die Nord Project-Unternehmensgruppe als Projektentwickler die Errichtung eines Wohnheims für Studierende. Dieses Vorhaben ist Grundlage für ein Gesamtkonzept, das das gesamte westliche Baufeld einschließt und eine zeitnahe Realisierung der Bebauung unter Zustimmung und Beteiligung der Grundeigentümer ermöglicht. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 163 A "Technologiepark am Südring" ursprünglich beabsichtigte Entwicklung kann damit ein wesentliches Stück vorangebracht werden, so dass neben dem Studentenwohnen in erheblichem Umfang Raum für neue Betriebsansiedlungen entsteht.

Mit dem geplanten Studentenwohnheim wird der hohen Nachfrage nach studentischem Wohnraum in Paderborn entgegengewirkt. Die Nachfrage bezieht sich insbesondere auf die Verfügbarkeit von bezahlbaren, kleineren Wohnungen und Appartements. Im Städtevergleich zu anderen Hochschulstandorten verzeichnet die Stadt Paderborn einen relativ hohen Anteil an Studierenden, die täglich aus der Region zum Universitätsstandort pendeln. Da Studierende neben dem eigentlichen Studienbetrieb auch Impulse für das städtische Leben und die Gesellschaft in der Stadt auslösen, wird die Bereitstellung von Studentenwohnungen, dies vor allem im Nahbereich der Universität, durchaus begrüßt. Da Wohnnutzungen jeder Art derzeit im Technologiepark nicht zulässig sind, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Durch eine Ergänzung um die Nutzungsmöglichkeit „universitätsbezogene Wohnnutzungen (Studierendenwohnen und Gästewohnen)“ für den nordöstlichen Teilbereich des westlichen Baufelds wird das grundlegende städtebauliche Konzept des Technologieparks nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um eine zweckgebundene Wohnnutzung, so dass der allgemeine Ausschluss von Wohnen weiterhin gewahrt bleibt und in vielen Fällen ein direkter Bezug zu Betrieben und Tätigkeiten im Technologiepark besteht. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bzgl. Gebäudekubatur, Grünordnung, Gestaltung etc. werden grundsätzlich auf den Änderungsbereich übertragen und vor dem Hintergrund der aktuellen Verhältnisse überprüft und ggf. angepasst. Neben der Errichtung des Studierendenwohnheims werden mehrere Bürogebäude zeitnah realisiert, so dass von einer schnellen Umsetzung der Gesamtplanung auszugehen ist.

Da das zur konkreten Realisierung vorgesehene Baufeld von vorhandenen bzw. rechtskräftig geplanten Straßen umgeben ist, besteht über das betroffene Baugebiet hinaus kein Regelungsbedarf. Zwischen den einzelnen Vorhaben im Baufeld bestehen allerdings zahlreiche Abhängigkeiten, so dass eine koordinierte Überplanung des gesamten Baugebiets erforderlich ist. Während das Studentenwohnheim als neu hinzutretende Sondernutzung einen besonderen Untersuchungs- und Abwägungsbedarf beinhaltet und deshalb in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit erhöhtem Konkretisierungsgrad behandelt wird, sind in den übrigen Bereichen die Grundzüge der Planung nur geringfügig berührt. Für das Studentenwohnen wird die IV. Änderung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt, die übrigen Bereiche werden durch die V. Änderung als allgemeiner Angebotsplan überplant.

Inhalte und Festsetzungen

Grundsätzlich soll durch die V. Änderung das städtebauliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans so weit wie möglich beibehalten werden, um das homogene Erscheinungsbild des Technologieparks zu bewahren. Vorrangiges inhaltliches Ziel der Gesamtplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Studentenwohnheims zu schaffen. Sowohl in der IV. als auch in der V. Änderung wird die bisher festgesetzte Nutzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Technologiegebiet" weiterhin beibehalten, d. h. technologieorientierte Forschungs- und Dienstleistungseinrichtungen und Gewerbebetriebe sind wie in den angrenzenden Bereichen unverändert zulässig. Die Zulässigkeit des universitätsbezogenen Wohnens wird nur im Geltungsbereich der IV. Änderung *zusätzlich* festgesetzt.

Ebenfalls beibehalten wird das Grundkonzept einheitlich breiter, in gleicher Flucht regelmäßig gereihter hoher Baukörper und zurücktretender niedrigerer Zwischengebäude sowie zusammenhängender, durchgrünter Blockinnenbereiche. Die planungsrechtlichen Regelungen und Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 163 A "Technologiepark am Südring" werden weitestgehend übernommen. In einigen Fällen erfolgen aus formalrechtlichen Gründen Präzisierungen und Ergänzungen oder Vereinfachungen, die den ursprünglichen Regelungsgehalt i. d. R. aber nicht berühren, aber in beiden Änderungsbereichen einheitlich vorgenommen werden. Die Gebäudehöhen werden als absolute Höhen über NHN definiert, bisherige Bezugsprobleme auf das deutlich geneigte Terrain entfallen. Mit dem Verzicht auf die Festsetzung von Traufhöhen wird der im benachbarten Bestand geübten Praxis Rechnung getragen, oberhalb einer "Scheintraupe" vollflächig Dachaufbauten zu errichten und so die Zahl der Vollgeschosse bis zur zulässigen Firsthöhe auszuschöpfen. Die wirksame Gebäudehöhe bleibt durch die vorliegende Planung unverändert.

Ermittlung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Begleitend zur Planaufstellung hat die Stadt Paderborn gem. § 1 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden. Gegenstand der Prüfung sind ausschließlich die umweltbezogenen Auswirkungen der *geänderten* Planinhalte. Als Ausgangssituation gilt der rechtliche Bestand; der tatsächliche Biotopzustand ist relevant, wenn gesetzlich geschützte Arten und Biotope betroffen sind bzw. als Grundlage alternativer Planungs- und Minimierungsmöglichkeiten. Nach Auswertung aller verfügbaren Informationsquellen ist unter Würdigung des tatsächlichen Umweltzustands der bisherigen Ackerflächen keine Rücknahme von auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 163 A, I. Änderung "Technologiepark am Südring" bereits zulässigen Eingriffen erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 163 A, V. Änderung "Technologiepark am Südring" behält sämtliche hinsichtlich der Umweltauswirkungen relevanten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bei; insoweit werden durch die geänderte Planung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet. Verbunden mit der IV. Änderung des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um zu prüfen, ob in einer durch Verkehrslärm vom Südring belasteten Lage für die besondere Wohnform des Studierendenwohnens gesunde Wohnbedingungen gewahrt sind. Die Ergebnisse des Gutachtens lassen erkennen, dass in einigen Bereichen der V. Änderung auch für Büronutzungen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Gebäudeaußenhülle (Außenwand, Fenster, Dach) zu stellen sind, um im Innenraum die maßgeblichen Schallpegel einzuhalten. Das schalltechnische

Gutachten sowie die in den Bebauungsplan übernommenen Lärmpegelbereiche und Festsetzungen enthalten die dafür notwendige Anstoßwirkung und Informationen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Seitens der Träger der Abfallentsorgung und der Versorgung mit Elektrizität und Telekommunikation sowie des Stadtentwässerungsbetriebs wurden Hinweise gegeben, die sich nicht auf die Planfestsetzungen, sondern auf die praktische Umsetzung des Bebauungsplans bezogen. Diese wurden im erforderlichen Umfang in die Begründung übernommen bzw. zur Beachtung bei der Realisierung an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

Niederschlagswasser

Mangels geeigneter Vorfluter muss das von Dächern und befestigten Flächen anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser vor Ort zurückgehalten und gemeinwohlverträglich versickert werden. Diesbezügliche Hinweise der unteren Wasserbehörde des Kreises Paderborn wurden in die Begründung eingearbeitet, außerdem wurde die abgegebene Stellungnahme zur Beachtung an die Eigentümer und deren beauftragte Planer weitergegeben. Die Bauanträge und die von einem Fachplaner erarbeitete zugehörigen Entwässerungs- bzw. Einleitungsanträge für lagen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits vor. Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser von den Dachflächen wird über Rigolen versickert, Wasser von den befestigten Flächen wird in oberirdischen Absetzmulden gesammelt und nach entsprechender Reinigung über die belebte Bodenzone versickert. Die anerkannten Regeln der Technik i. S. v. § 57 Landeswassergesetz (LWG NRW) sind beachtet und die gemeinwohlverträgliche Versickerung damit unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserverhältnisse nachgewiesen.

Vorbeugender Brandschutz

Hinweise der Feuerwehr wurden in die Begründung übernommen und in der parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellten Ausführungsplanung beachtet.

Vorsorgender Bodenschutz

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB war in der Begründung noch kein Umweltbericht und demzufolge noch keine Abhandlung zum Bodenschutz enthalten. Diese wurden im weiteren Planverfahren ergänzt und die Hinweise des Geologischen Dienstes NRW dabei berücksichtigt. Auf die gesetzlichen Bestimmungen zum Bodenschutz wird in der Begründung hingewiesen.

Archäologischer Denkmalschutz

Gemäß Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, liegt das Plangebiet im Bereich des vermuteten Bodendenkmals "Paderborner Binnenlandwehr" DKZ 4218,0321. Das Benehmen für die Baumaßnahme kann nur unter der Voraussetzung hergestellt werden, dass keine archäologisch-historisch relevanten Befunde des vermuteten Bodendenkmals unbeobachtet beseitigt werden. Entsprechende Hinweise, die eine ordnungsgemäße Erkundung, Dokumentation und Bergung sicherstellen, wurden in den Bebauungsplan und die Begründung übernommen.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Stellungnahmen Dritter zum Verfahren sind nicht eingegangen.

Abwägung und Planentscheidung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 A, IV. Änderung "Studentenwohnen am Technologiepark" sowie des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 163 A, V. Änderung "Technologiepark am Südring" erhält die Stadt Paderborn die Möglichkeit, bisher nicht realisierbare Teile des Technologieparks einer Nutzung zuzuführen und Raum für die Ansiedlung weiterer technologieorientierter Unternehmen zu schaffen. Gleichzeitig wird der bestehenden Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum für Studenten entsprochen. Das städtebauliche Konzept und das Maß der baulichen Nutzung werden weitestgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, so dass sich keine erheblichen Auswirkungen auf Umweltbelange und bestehende Nutzungen ergeben. Die vorliegende V. Änderung ist integraler Bestandteil der Gesamtplanung und dient dazu, homogene rechtliche und städtebauliche Verhältnisse im überplanten Quartier zu schaffen.

Bei Nichtdurchführung der Gesamtplanung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan unverändert fort. Das im Bereich der IV. Änderung konkret geplante Studierendenwohnheim wäre damit nicht realisierbar, wohl aber ein Bürogebäude mit gleicher Kubatur. Universitätsnahe Standortalternativen für Studentenwohnen bestehen nicht; ein Ausweichen an den Stadtrand wäre mit zusätzlichem Flächenverbrauch und Verkehr verbunden, außerdem steht dafür derzeit kein Träger zur Verfügung.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Planänderung aus Sicht der Stadtentwicklung städtebaulich zweckmäßig und folgerichtig. Umweltbelange werden durch die Festsetzung von passivem Schallschutz, die Vermeidung zusätzlicher Eingriffe sowie die Aufnahme von Hinweisen zum Arten- und Denkmalschutz ausreichend berücksichtigt.

Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

Aufgestellt:

Braunschweig, 04.10.2019

Gräse

Paderborn,
Stadtplanungsamt
i. A.