

STADT PADERBORN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.305 „Balhorner Feld - Connext“

Begründung

Juli 2016

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 305

- 1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
- 3. Planungsziele und Plankonzept**
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Erschließung und Verkehr
 - 4.4 Immissionsschutz
 - 4.5 Technische Erschließung, Wasserwirtschaft und Leitungstrassen
 - 4.6 Brandschutz
 - 4.7 Denkmalschutz / Bodendenkmale
 - 4.8 Grünordnung, Natur und Landschaft
 - 4.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1 Einführung, Lage und Größe des Plangebiets

Die Fa. Connext Communication GmbH mit Sitz im Nordwesten des Gewerbegebiets „Balhorne Feld“ in Paderborn beabsichtigt eine Betriebserweiterung am bestehenden Standort. Die Firma ist im Bereich der Softwareentwicklung mit Spezialisierung auf das Sozialwesen tätig. Zum Tätigkeitsbereich des Unternehmens gehört auch ein wachsender Schulungsbetrieb. Die bauliche Erweiterung soll u.a. der Unterbringung des schwerpunktmäßigen Seminarbetriebs des Unternehmens in direkter Nachbarschaft zum vorhandenen Betriebsgebäude dienen. Dadurch werden auch weitere Stellplatzflächen für externe Besucher erforderlich. Diese sollen im Nordosten der Betriebsfläche zunächst temporär auf einer bisherigen Freifläche sichergestellt werden. Auf längere Sicht ist an dieser Stelle ein Parkhaus vorgesehen.

Die Firma speichert am Standort Balhorne Feld u.a. personenbezogene, teils medizinische Daten von Kunden. Aus Datenschutzgründen ist es daher notwendig, den internen Betriebsverkehr und die Bereiche für externe Besucher strikt zu trennen. Die Planung der Erweiterung mit dem Schwerpunkt des Seminarbetriebs sowie die vorhandene Erschließungssituation erfordern dazu eine gesonderte interne Verkehrsführung zu den neu geplanten Stellplatzflächen. Diese ist im Osten des Betriebsgrundstücks von der Straße Balhorne Feld vorgesehen. Hier besteht derzeit durchgängig ein breiter Grünstreifen mit Festsetzungen zum Baumerhalt.

Im Geltungsbereich gilt bislang der Bebauungsplan Nr. 188 mit dem Stand der kürzlich aufgestellten I. Änderung. Diese ist 2015 mit der Zielsetzung der Entwicklung eines Gewerbeparks im Westen Paderborns zwischen den Verkehrsachsen B 64, L 813 (Heinz-Nixdorf-Ring) und der Bahntrasse Paderborn-Hamm aufgestellt worden. Der Plan setzt daher i.W. Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen fest. Darüber hinaus sind umfangreiche Grünflächen definiert, die u.a. zum Ausgleich der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Darunter ist auch der Grünstreifen im Osten des Betriebsgrundstücks, der künftig von der erforderlichen zweiten Betriebszufahrt mit einer Breite von insgesamt 7,5 m durchquert werden soll. Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine etwa 0,12 ha große Teilfläche gemäß § 12 BauGB überplant, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese gesonderte Zufahrt zu schaffen.

Das Vorhaben ist im Hinblick auf die Fortentwicklung eines bestehenden Betriebs und des Gewerbegebiets „Balhorne Feld“ insgesamt zu begrüßen, der relativ geringe Eingriff in den vorhandenen Grünzug wird als vertretbar angesehen. Somit sollen die Festsetzungen im Rahmen eines Verfahrens nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ entsprechend geändert werden. Nach summarischer Prüfung liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB hier vor: Es handelt sich um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung zur Unterstützung der Erweiterung eines vorhandenen Betriebs inmitten des Siedlungszusammenhangs. Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt deutlich unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha, es bestehen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten und es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Der Bebauungsplan wird somit im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

2 Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

Die städtebauliche Ausgangssituation sowie Planungsgrundlagen wurden zuletzt umfassend in den Planunterlagen der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 188 dargestellt, die erst im Mai 2015 Rechtskraft erlangte und auch als Grundlage für den hier aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 305 „Balhorne Feld - Connext“ dient. Die heutige Ausgangssituation ist durch das weitgehend umgesetzte Gewerbegebiet Balhorne Feld mit unterschiedlich strukturierten Gewerbebauten und Betriebsflächen sowie die hier bereits im Ursprungsplan gesicherte Durchgrünung mit überwiegend älteren Gehölzstrukturen geprägt. Zur vorangehenden Ausgangslage wird auf die Begründungen des Ursprungsplans einschließlich seiner I. Änderung verwiesen.

3 Planungsziele und Plankonzept

Im bestehenden Betriebsgebäude der ansässigen Fa. Connext befinden sich als sensibel eingestufte Arbeitsbereiche, die einem besonderen Schutz unterliegen. U.a. ist externen Besuchern kein Zugang zu diesen Arbeitsbereichen gestattet.

Durch die geplante Erweiterung wird eine bisher als Parkplatz genutzte Fläche direkt östlich des Betriebsgebäudes überbaut. Diese Stellplätze sowie die um das Betriebsgebäude angeordneten Stellplatzflächen sind über eine Anbindung an die Straße Balhorne Feld im Süden erschlossen. Die Betriebserweiterung und Inanspruchnahme der zusätzlichen Stellplatzfläche erfordert eine Umstrukturierung und Neuplanung der Stellplatzanlagen. Daher ist die Anlage von weiteren Stellplätzen i.W. zur Aufnahme des durch die Erweiterung mit Schwerpunkt Seminarbetrieb zu erwartenden Besucherverkehrs im Nordosten der Betriebsfläche geplant, auf der zu einem späteren Zeitpunkt ein Parkhaus errichtet werden soll. Diese Planungen können auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts mit dem Stand der I. Änderung umgesetzt werden.

Für die Zufahrt der neuen Stellplätze ist aber aufgrund der besonderen Anforderung des Betriebs, externe Besucher von den sensiblen Arbeitsbereichen fernzuhalten, jedoch eine gesonderte Verkehrsführung für die externen Besucher erforderlich.

Aufgrund der erforderlichen Platzierung des Erweiterungsbaus mit schwerpunktmäßigem Seminarbetrieb östlich des eigentlichen Betriebsgebäudes und des dann im Eckbereich des Kreisverkehrs benachbarten Betriebsgrundstücks Dritter kann die Stellplatzanlage für externe Besucher nur im Nordosten untergebracht werden. Daher kann die zusätzlich erforderliche Zufahrt aus betriebsorganisatorischen Gründen nur vom nördlichen Stich der Straße Balhorne Feld geführt werden. Dazu muss der festgesetzte Grünbereich mit Festsetzungen zur Baumerhaltung (Kopfleiden) gequert werden.

Die Fläche für die geplante Zufahrt ist bislang im Ursprungsplan gemäß § 9(1) Nr. 20 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Eine 7,5 m breite Teilfläche des Grünstreifens soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 305 künftig als nicht überbaubare Fläche im Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Dadurch kann an dieser Stelle die erforderliche zusätzliche Zufahrt realisiert werden.

Die nun überplante Grünfläche ist im Ursprungsplan auch für den Ausgleich der Eingriffe der Ursprungsplanung in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft durch die im Gewerbegebiet Balhorne Feld festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen herangezogen worden. Für die zusätzliche Zufahrt ist die Entnahme einer bisher zur Erhaltung festgesetzten Kopfweide und die teilweise Versiegelung der festgesetzten Grünfläche mit Ausgleichsfunktion erforderlich. Als landschaftspflegerische Maßnahme ist daher die Entwicklung einer Teilfläche einer städtischen Kompensationsfläche vorgesehen.

4 Inhalte und Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan betrifft nur eine sehr kleine Fläche und einen sehr überschaubaren Planinhalt innerhalb des seit Jahren überplanten und weitestgehend umgesetzten Gewerbegebiets Balhorne Feld. Die in der Ursprungsplanung bereits getroffenen Festsetzungen werden hier daher nicht nochmals begründet. Dazu wird auf die Begründungen des Ursprungsplans Nr. 188 einschließlich seiner I. Änderung verwiesen.

4.1 Art der Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstückfläche

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Entsprechend wird hier ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung sowie eine GRZ von 0,8 und eine Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt. Es gilt die besondere Bauweise, d.h. in diesem Fall, dass Gebäude mit Grenzabstand zu errichten sind, aber dabei mehr als 50 m lang sein dürfen. Durch die vorliegende Planaufstellung wird lediglich eine geringe, zusätzliche nicht überbaubare Fläche im Gewerbegebiet festgesetzt. Für die zusätzliche Bodenversiegelung ist die festgesetzte GRZ von Bedeutung. Daneben ist die Fläche nicht für eine Bebauung vorgesehen, für die die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise relevant sind.

4.2 Erschließung und Verkehr

Die Belange des Kfz-Verkehrs wurden im Bebauungsplanverfahren zur I. Änderung des B-Plans Nr. 188 „Balhorne Feld“ ausführlich behandelt. Relevante Änderungen ergeben sich durch das Vorhaben nicht. Die zusätzlich ermöglichte Zufahrt schließt an den nördlichen Stich der Straße Balhorne Feld an. Dadurch ist über den zentralen Kreisverkehrsplatz im Gebiet die Anbindung an das interne Erschließungsnetz und darüber hinaus an das überregionale Straßennetz sichergestellt.

Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum der Straße Balhorne Feld im Osten vorhanden. Durch die festgesetzte Straße wird eine Zufahrt zu privaten Stellplätze auf dem Betriebsgrundstück geschaffen. Die Belange von Fußgängern und Radfahrern sind durch straßenbegleitende und gesonderte Fuß- und Radwegführungen bereits im Bestand berücksichtigt.

4.3 Immissionsschutz

Änderungen an der Immissionssituation ergeben sich aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans gegenüber dem Ursprungsplan nicht. Auf die Ausführungen unter Punkt 7.5 der Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplans wird dazu verwiesen. Ein näherer Untersuchungsbedarf wird diesbezüglich hier somit nicht gesehen.

Durch die Planung werden keine neuen Immissionsorte ermöglicht. Dennoch ist mit Bezug auf die Ursprungsplanung auf die Lage i.W. im Lärmpegelbereich IV sowie für einen kleinen Teil im Lärmpegelbereich V hinzuweisen. Da die vorliegende Planung ausschließlich festgesetzte öffentliche Grünflächen und eine kleine neue Teilfläche der nicht überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet betrifft, werden die Festsetzungen des Ursprungsplans zu passiven Schallschutzmaßnahmen hier aus Gründen der Planklarheit nicht übernommen.

4.4 Technische Erschließung, Wasserwirtschaft und Leitungstrassen

In der gegebenen Bestandssituation ist davon auszugehen, dass die technische Erschließung durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen erfolgen kann. Die Entwässerung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt in die in südlicher Richtung befindliche öffentliche Kanalisation über die bestehenden Grundstücksanschlüsse des Grundstücks Balhorne Feld 11.

Ansonsten gelten die Hinweise und Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 188. Auf die Unterlagen dazu wird verwiesen.

4.5 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden in der planungsrechtlichen und weitgehend tatsächlichen örtlichen Bestandssituation nach bisherigem Kenntnisstand als gesichert angesehen. Die Zufahrt ist nach den Anforderungen gemäß § 5 BauO NRW bzw. der DIN 14090 in Bezug auf Tragfähigkeit, Befestigung und Abmessungen in Abhängigkeit von Kurvenradien anzulegen. Die lichte Breite von 7,5 m ist als Feuerwehrezufahrt ausreichend.

4.6 Denkmalschutz / Bodendenkmale, Altlasten

Boden-, Natur- und Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Damit werden Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, soweit erkennbar, nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden nach dem Denkmalschutzgesetz (§§ 15, 16 DSchG).

Etwa 160 m südöstlich des Plangebiets befindet sich im näheren Umfeld ein Rest des Bodendenkmals B-6 "Siedlungsplatz Balhorn" (DKZ-Nr. 4218,80) auf dem Grundstück Balhorne Feld 28 (Flur 53, Flurstück 1268). Dieses ist jedoch nicht durch das Vorhaben betroffen.

Ebenfalls sind im Geltungsbereich keine Altlasten bekannt.

4.7 Grünordnung, Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich derzeit als öffentliche Grünfläche dar, auf der alte Kopfweiden stehen. Diese Struktur ist im Ursprungsplan durch Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 20 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie nach Nr. 25b mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen gesichert. Das Landschaftsarchitekturbüro Gasse Schumacher Schramm bearbeitet die Freiraumplanung für die Fa. Connex. In dem Zuge wurde von dort eine Bewertung des Zustands der Grünfläche mit den Kopfweiden¹ gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, 2008“² vorgenommen (siehe Anlage 1). Demnach haben die regelmäßig geschnittenen Bäume bereits ihre Zerfallsphase erreicht. Die für den Ausgleich festgesetzte Grünfläche selbst wird als strukturreiche Grünanlage eingestuft. Durch die Planung kann ein rd. 85 m² großer Teil der Grünfläche mit Ausgleichsfunktion künftig versiegelt werden, rd. 35 m² werden durch die zugehörige Bankette teilversiegelt. Für die Zufahrt muss bei der Umsetzung eine Kopfweide entfernt werden.

Mit dem BauGB und dem hier angewandten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird die Entwicklung im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a(2) Nr. 4 i.V.m. § 1a(3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher rechtlich nicht.

Im vorliegenden Fall ist aber der besondere Umstand zu berücksichtigen, dass zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt durch Anlage der weiteren Zufahrt innerhalb eines Grünzugs stattfinden, der auch zur Kompensation der Eingriffe bei der Entwicklung des bestehenden Gewerbegebiets um die Straße Balhorne Feld gedient hat bzw. dient. Auch ist dieser Grünbereich Teil des ursprünglichen Ausgleichskonzepts.

Aus der o.g. Bewertung geht ein Biotopwertdefizit von rd. 750 Wertpunkten hervor, welches durch den Entfall der Kopfweide sowie die Versiegelung der strukturreichen Grünanlage mit Ausgleichsfunktion durch Asphaltdecke und Bankette hervorgerufen wird. Nach Abstimmungen zwischen Stadt und Vorhabenträger wird dem Bebauungsplan daher als Ersatzfläche eine 187 m² große Teilfläche der städtischen Kompensationsfläche Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 598 zugeordnet. Die Fläche wurde durch Umwandlung von Forstfläche in halboffenen Mischwald ökologisch aufgewertet. Die Herstellungskosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Durch diese Vorgehensweise wird das Ausgleichskonzept des Ursprungsplans wiederhergestellt. Damit erfolgt hier trotz der Freistellung im Verfahren nach § 13a BauGB eine Art Eingriffsausgleich. Die Vorgehensweise wird aufgrund der konzeptionellen Bedeutung des betroffenen Grünbereichs im Gewerbegebiet Balhorne Feld hier als angemessen angesehen.

¹ Gasse, Schumacher, Schramm, Landschaftsarchitekten: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 305 „Balhorne Feld - Connex“ der Stadt Paderborn, Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Einschätzung, Paderborn, Mai 2016.

² LANUV NRW (Hg.): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. März 2008.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BauGB sind nach Untersuchungen auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten (hier besonders Fledermäuse und Vögel) nicht zu erwarten, sofern die im Bebauungsplan festgesetzten artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden (siehe Anlage 1). Beispielsweise ist das Fällen von Bäumen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln oder der Winterruhe von Fledermäusen erlaubt. Zusätzlich sind die Bäume im Vorfeld von Fällungen durch einen fledermauskundlichen Experten zu überprüfen.

5 Umweltrelevante Auswirkungen

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Aufgrund der vorbereiteten, nach § 19(2) BauNVO versiegelbaren Fläche von rd. 0,12 ha (somit unter 2 ha) handelt es sich um § 13a „Fall 1“. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann somit von einer Durchführung einer formalen Umweltprüfung abgesehen werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 188 wurde erst kürzlich mit entsprechender Begründung und Umweltbericht aufgestellt. Darin wurden die festgestellten, relevanten Umweltthemen behandelt. Bis zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Hinweise auf neue relevante Erkenntnisse und Änderungen im Plangebiet vor, die aufgrund der aktuellen Planung zusätzliche Relevanz erhalten würden.

6. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/ Nutzung	Fläche in m ² *
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	131
Öffentliche Grünfläche	1.069
Gesamtfläche	1.200

* Ermittelt auf Basis der Plankarte des Bebauungsplans, M 1:1.000, Werte gerundet

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf und Hinweise

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 305 „Balhorne Feld – Connex“ wurde in der Sitzung des Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn am 19.05.2016 beschlossen. Gleichzeitig wurde Beschluss über den Entwurf für die Offenlage gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Stadtplanungsamt gemäß § 3(2) BauGB wurde vom 27.06.2016 bis einschließlich zum 26.07.2016 durchgeführt. Im selben Zeitraum wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

b) Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 305 „Balhorne Feld - Connex“ ermöglicht einem ortsansässigen Unternehmen die Anlage einer zusätzlichen Zufahrt zu betrieblichen Stellplatzflächen, die für eine Betriebsentwicklung am Standort Paderborn im Gewerbegebiet „Balhorne Feld“ notwendig sind. Dadurch werden Arbeitsplätze in Paderborn gesichert und eine Fortentwicklung möglich gemacht. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den grundlegenden Zielen der Ursprungsplanung und sichern weiterhin die städtebaulich geordnete Entwicklung des Gewerbegebiets. Auf die Beratungsvorlagen der politischen Gremien der Stadt Paderborn wird verwiesen.

Paderborn, im Juli 2016

Anlage 1 – Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Einschätzung
Gasse/Schumacher/Schramm, Paderborn, Mai 2016