

Protokoll

Thema: Nr. S 199 IV. Änd. „Meerhof“

Datum / Uhrzeit: 25.03.2015 – 18:00 bis 19.00 Uhr

Ort: Grundschule Sande

Teilnehmer: Frau Ahrens (Stadtplanungsamt)
Frau Kohrs (Stadtplanungsamt)
42 Bürgerinnen und Bürger

Frau Ahrens stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation den Verfahrensablauf vor und weist darauf hin, dass die frühzeitige Beteiligung mit der Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 17.04.2015 läuft. Stellungnahmen können auch über das Internetportal der Stadt Paderborn abgegeben werden. Zudem verweist Frau Ahrens auf die zukünftige Offenlage, die für die Beteiligung der entscheidendere Verfahrensschritt ist.

Im Weiteren erläutert Frau Ahrens anhand der PowerPoint-Präsentation das Ziel der Planung – nämlich die Ausweisung neuer Wohn- und Mischgebietsflächen.

Im Zusammenhang mit der Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche ist auch der Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn zu berichtigen.

Anhand einiger Fotos erläutert Frau Ahrens die derzeitige Situation im Plangebiet. Das Gebiet stellt sich als gemähte Rasenfläche mit Trampelpfad zum bestehenden Fußweg in der ausgewiesenen Grünfläche dar. Entlang der Karl-Korthaus-Straße befinden sich Einzel- und Doppelhäuser, die wie eingeschossige Gebäude wirken. Entlang der Ostenländer Straße schließen sich bis zu dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser an. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Bushaltestelle.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan weist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche aus. Diese wird zukünftig nicht mehr im vollen Umfang benötigt. Gleichwohl soll nur ein Teilbereich in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Somit steht der Kindertagesstätte weiterhin eine Fläche von ca. 1600 m² für als Erweiterungspotential zur Verfügung.

Frau Ahrens stellt den Vorentwurf vor, der im überwiegenden Teil des Plangebietes allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einzel- und Doppelhäusern vorsieht. Die Wandhöhen im WA sollen max. 4,50 m und die Firsthöhen max. 11,00 m betragen. Hierdurch soll eine baurechtliche Zweigeschossigkeit bei gleichzeitigem optischem Einfügen in die vorhandene Bebauung ermöglicht werden.

Für das Mischgebiet an der Ostenländer Straße sieht die Planung eine bis zu dreigeschossige Bauweise ohne Höhenbeschränkung vor. Auch dieses dient der Integration der neuen Bebauung in die vorhandene Mischbebauung entlang der Ostenländer Straße.

Nach den Erläuterungen durch Frau Ahrens wird den Teilnehmerinnen und Teilnehmern die Möglichkeit geboten, Fragen zur Planung zu stellen.

Dachneigung

Welche Dachneigung ist im Plangebiet vorgesehen?

Entsprechend der Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplanes soll auch hier eine Dachneigung von 38° - 45° festgesetzt werden.

Gebäudehöhe

Frage nach den Gebäudehöhen.

Die Festsetzung von Gebäudehöhen dient dem optischen Einfügen der neuen Gebäude in die vorhandene städtebauliche Umgebung.

Geschossigkeit

Kann bei einer zweigeschossigen Bauweise das zweite Geschoss mit vollen Wandhöhen errichtet werden?

Durch die Festsetzung der Wandhöhen kann das zweite Geschoss nur mit einer Dachschräge errichtet werden. Dieses dient der Integration der neuen Gebäude in die städtebaulich vorhandene Gesamtsituation.

Mischgebietsfläche

Es ergehen mehrere Hinweise, dass das geplante Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden sollte, da der Bedarf an Mischgebietsflächen in Sande vollständig gedeckt sei und es vermehrt Leerstände gäbe.

Zudem solle auf die mehrgeschossige Bauweise verzichtet werden.

Seitens der Verwaltung wird zurzeit weiterhin ein Bedarf an attraktiven Mischgebietsflächen in Sande gesehen.

Stellplätze

Durch die neuen Grundstückszufahrten werden ausgebaute Parkplätze an der Karl-Korthaus-Straße entfallen. Es wird vorgeschlagen, Ersatzparkflächen an dem neuen Fußweg oder im Bereich des geplanten Mischgebietes zu schaffen.

Seitens der Verwaltung wird diese Möglichkeit nicht für sinnvoll gehalten. Der Fußweg ist nicht als Erschließungsstraße für Pkw gedacht. Die Notwendigkeit zur Herstellung einer zusätzlichen öffentlichen Parkfläche ist an dieser Stelle nicht erkennbar. Die Anwohnerparkplätze im öffentlichen Straßenraum bleiben teilweise erhalten. Die Kindertagesstätte hat eigene zugeordnete Stellplätze. Grundsätzlich sind die notwendigen Stellplätze für die private Nutzung auf dem eigenen Grundstück zu schaffen. Dieses ist nicht Aufgabe der Stadt.

Aus dem Publikum wird die Einschätzung bestätigt, dass das Gesamtgebiet „Meerhof“ über überdurchschnittlich viele öffentliche Parkplätze verfügt und die Anwohner ihren Stellplatzbedarf in erster Linie auf den eigenen Grundstücken zu decken hätten.

Zudem wird aus dem Publikum die Frage gestellt, was wichtiger ist: die Ausweisung neuer Baulandflächen oder die Beibehaltung öffentlicher Parkplätze.

Erweiterungsfläche für die Kindertagesstätte

Besteht tatsächlich weiterhin ein Erweiterungsbedarf für die Kindertagesstätte?

Zurzeit sind keine konkreten Baumaßnahmen vorgesehen. Gleichwohl muss die zukünftige Entwicklung des Ortsteils berücksichtigt werden und die Fläche für eine evtl. Erweiterung zur Verfügung stehen.

Größe der Baugrundstücke

Die Frage nach den Grundstücksgrößen wird gestellt.

Die Grundstücksgrößen liegen etwa bei 450 m² im WA-Gebiet. Die genaue Aufteilung erfolgt allerdings nach der Vermessung durch das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen.

Änderungsmöglichkeiten

Sind Änderungen des Bebauungsplanes möglich.

Frau Ahrens verweist auf das offene Planverfahren, wonach Änderungen zur Offenlage möglich sind.

Grundstücksvermarktung

Wie werden die Grundstücke vermarktet?

Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt über das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen.

Seitens eines anwesenden Kommunalpolitikers wird darauf hingewiesen, dass sich Bauinteressenten schon jetzt bei der Stadt Paderborn für die Grundstücksvergabe bewerben sollten.

Anzahl der Grundstücke

Im Vorfeld hatte man von ca. 16 Grundstücken gesprochen, jetzt sollen ca. 8 Grundstücke entwickelt werden.

Im Plangebiet können aufgrund der Flächengröße nicht mehr als ca. 8 Baugrundstücke angeboten werden. Allerdings soll es möglich sein, im allgemeinen Wohngebiet zwei Wohnungen in einem Gebäude zu realisieren (z. B. Einliegerwohnung). Mehr als zwei Wohnungen werden im allgemeinen Wohngebiet jedoch ausgeschlossen, um Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich zu vermeiden.

Anderes verhält es sich im Bereich des Mischgebietes, wo keine Vorgaben hinsichtlich der maximalen Wohnungsanzahl gemacht werden.

Satzungsbeschluss

Wann ist mit dem Satzungsbeschluss zu rechnen?

Wahrscheinlich kann der Satzungsbeschluss bis Ende des Jahres erfolgen.

Baulandpreis

Zu der Frage nach Baulandpreisen in diesem Gebiet wird auf das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen verwiesen. Ansprechpartnerin für das Gebiet „Meerhof“ ist Frau Lange.

Zielgruppe

Die Frage nach der Zielgruppe wird gestellt.

Zielgruppen könnten im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser junge Familien und im Bereich des Mischgebietes Senioren aber auch Singles sein.

Abschließend wird nochmals der Hinweis auf die mögliche Beteiligung gegeben.

Frau Ahrens beschließt die Bürgerversammlung um 19.00 Uhr.

Paderborn, 26.03.2015

Stadtplanungsamt

i. A.

D. Kohrs