

Stadt Paderborn

Der Bürgermeister



Niederschrift

über die Informationsveranstaltung als Teil der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 299 „Bleichstraße“.

Hier: Informationsveranstaltung am 09.03.2016, 19.00 Uhr im Technischen Rathaus

Referenten / Moderation

Herr Jens-Peter Huesmann	Drees & Huesmann • Planer, Bielefeld
Frau Renate Ahrens	Stadtplanungsamt
Herr Horst Brinkmann	Stadtplanungsamt
Frau Lea Giesen	Amt für Öffentlichkeitsarbeit und Stadtmarketing

Begrüßung und Einführung

Frau Ahrens begrüßte zu Anfang die ca. 75 anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellte anhand einer PowerPoint-Präsentation den Verfahrensablauf eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Sie wies darauf hin, dass diese Bürgerinformation selbstverständlich protokolliert wird und die Niederschrift im Internet zur Beschlussfassung über die Offenlage veröffentlicht wird.

Das Gleiche würde auch für die weiteren Beschlussfassungen in den einzelnen politischen Gremien gelten. Selbstverständlich würden den Mandatsträgern alle heute vorgebrachten inhaltlichen Beiträge zur Kenntnis gebracht.

Zudem verwies sie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden, die in der Zeit vom 08.03.2016 bis zum 30.03.2016 stattfindet, und stellte nochmals dar, dass Stellungnahmen zu dieser Planung schriftlich innerhalb des Auslagezeitraumes vorzunehmen sind und auch nur dann gewertet werden können.

Alle eingegangenen Stellungnahmen und Eingaben werden letztendlich dem Rat der Stadt Paderborn zur Abwägung vorgelegt. Somit ist sichergestellt, dass die betroffenen öffentlichen und privaten Belange vollumfänglich berücksichtigt werden und die Öffentlichkeit den Ablauf des Planverfahrens jederzeit nachverfolgen kann.

Nach der Vorstellung der Referenten übergab sie das Wort an die Moderatorin.

Bürgerinformation

Die Moderatorin Frau Giesen erläuterte zunächst den in zwei Schwerpunkte - Bürgerinformation und Bürgerdialog - aufgeteilten (vorgesehenen) Veranstaltungsablauf und stellte in diesem Zusammenhang heraus, dass diese Bürgerinformationsveranstaltung ausschließlich der Information diene.

Vorstellung der Planung

Herr Huesmann vom Planungsbüro Drees & Huesmann • Planer erläuterte anhand einer ausführlichen PowerPoint-Präsentation die Ziele und Zwecke der Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 299 „Bleichstraße“. Hierbei ging er insbesondere auf die folgenden Themenkreise ein:

- **Ziele der Planung**
Die Eigentümerin der wesentlichen Grundstücke im Bereich des Baublockes zwischen der Riemkekestraße, Bleichstraße, Schulstraße und Personstraße beabsichtigt, auf diesen Flächen die Errichtung einer Wohnanlage im Geschosswohnungsbau. Durch unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen sowie einer zeitgemäßen Ausstattung der Wohneinheiten soll das Projekt an einer attraktiven Stelle im Paderborner Stadtgebiet einen Beitrag zum Thema „nachhaltiges Wohnen“ leisten.
- **Bestandsituation**
Der Innenbereich der westlichen Zeilenbebauung wird von gehölzbestandenen Gärten dominiert. Mittig des Plangebietes befinden sich das Wohngebäude Nr. 44a mit angrenzender Garage, ein Garagenkomplex, eine Remise und ein Gartenhaus sowie zwei geschotterte Parkplätze eines ehem. Kohle-/Öl-Handels. Insgesamt dient der Standort heute als Pkw- und Wohnmobil-Abstellfläche. Diese Nutzungen sollen abgebrochen bzw. aufgegeben werden.
- **Bestehendes Planungsrecht**
Die gesamten Flächen des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen derzeit innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Kernstadt Paderborn“ aus dem Jahr 1963 und sind als Mischgebiet festgesetzt. Als Bauweise sind drei Vollgeschosse zulässig.
- **Handlungskonzept Wohnen**
Die Überlegungen für eine Neustrukturierung des Innenbereiches sind nicht neu, sondern wurden bereits im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Innenstadt und des Handlungskonzeptes Wohnen betrachtet. Hier werden sie als zusammenhängende Potenzialfläche für eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung angesehen.
- **Vorhaben und Erschließungsplan / Projektplanung / Städtebauliche Konzeption**
Die städtebauliche Konzeption sieht vier dreigeschossige Gebäude mit je einem zusätzlichen Staffelgeschoss vor. Geplant sind 35 barrierefreie Wohnungen, eine Tagespflege mit 19 Pflegeplätzen und einer Begegnungsstätte sowie eine Senioren-WG mit 9 Bewohner-Plätzen. Die Baukörper sind so ausgerichtet, dass ausreichend Freiraum zu der vorhandenen Umgebungsbebauung und untereinander selber gegeben ist. Dies ergibt sich auch aus den Ansichten und Querschnitten der vorgestellten Präsentation. Bei der Gesamtkonzeption wurden auch die außerhalb des Planbereiches angrenzenden Flächen betrachtet. Es hat sich gezeigt, dass eine weitere Bebauung auf den westlich angrenzenden rückwärtigen Grundstücksteilen praktikabel erscheint, welche jedoch über eine eigene autarke Zufahrt von der Schulstraße / Personstraße zu erschließen ist.

- **TG, Stellplätze, Tiefgarage, Zufahrt**
Die notwendigen Stellplätze für das Projekt sollen in einer Tiefgarage mit 56 Stellplätzen sowie einer offenen Stellplatzanlage mit 17 Stellplätzen im Süden des Plangebietes nachgewiesen werden. Dieses Stellplatzangebot stellt ein realistisches Abbild des Bedarfes bei „normaler“ Ausprägung der in dem Plangebiet zulässigen Nutzungen dar und wird dem Anspruch an das individuelle Mobilitätsbedürfnis ebenso gerecht wie den Zielen der baulichen Innenentwicklung.
Mit dem Konzept werden darüber hinaus Stellplätze geschaffen, die unabhängig von dem sich durch das Vorhaben ergebenden Bedarf, den Verlust der heute im Plangebiet vorhandenen privaten Stellplätze kompensiert. Für das Vorhaben selber sind nach derzeitigen Abstimmungen ca. 25 Stellplätze erforderlich.
Die Zufahrt zu den Stellplätzen und der Tiefgarage soll weiterhin über die derzeit vorhandene Einfahrt von der Riemekestraße aus erfolgen Diese ist für die zu erwartenden Verkehre bereits ausreichend dimensioniert.

- **Grundwasser**
Das Plangebiet ist in Bezug auf das Grundwasser und die Hydrologie hochsensibel. Zur Umsetzbarkeit des Vorhabens wurde im Vorfeld ein hydrologisches Gutachten erstellt, das den Nachweis der Umsetzbarkeit unter Berücksichtigung festgelegter max. Eingriffstiefen belegt.

- **Beschattung**
Mit den geplanten Gebäudehöhen wird dem Charakter des umgebenen Wohnquartiers entsprochen. Die Gebäudehöhen sind niedriger als die der Umgebungsbebauung. Durch ausreichend große Abstände zu der anliegenden Bebauung sind keine nachteiligen Auswirkungen im Sinne einer unzumutbaren Verschattung, zu erwarten. Dies ist durch eine anschauliche Beschattungsvisualisierung belegt.

Als Abschluss seiner Ausführungen zu der Projektplanung erläuterte Herr Huesmann die beabsichtigten Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bürgerdialog

Im Rahmen dieses Themenblockes waren nachstehende Fragen, Bedenken und Anregungen sowie Wortbeiträge Gegenstand der Diskussion und wurden durch die Referenten entsprechend beantwortet:

- **Darstellung der Auswirkung der Neubebauung im Hinblick auf die Beschattung für den Kindergarten an der Schulstraße.**

Durch die Beschattungsvisualisierung konnte belegt werden, dass die Kindergartenfläche in den wesentlichen Sonnenständen nicht und in den dunklen Jahreszeiten, geringfügig beschattet wird. In den dunklen Jahreszeiten ergibt sich eine Eigenbeschattung bzw. die der vorhandenen Blockrandbebauung.

- **Erläuterung der Abstände der geplanten Bebauung zu der Umgebungsbebauung.**

Die Abstände der geplanten Bebauung richten sich nach den erforderlichen Abstandsflächen die sich aus der Bauordnung für das Land NRW ergeben. Im Zuge dessen wurde die Stellung der Gebäude so gewählt, dass eine Beeinträchtigung nicht gegeben ist.

Zur Bleichstraße liegen die geringsten Abstände zwischen den Gebäuden bei 19,50 m. Entlang dieser Grundstücksgrenzen befindet sich derzeit die ca. 6,00 m hohe Remise in einem Abstand von derzeit ca. 14,00 m zur vorhandenen Bebauung. Die Beseitigung der Remise führt hier zu einer wesentlichen Verbesserung.

- Höhenentwicklung der Neubebauung im Verhältnis zu der vorhandenen Umgebungsbebauung zu hoch. Zudem war die Ausgangslage bei der Antragstellung eine andere, da von einer II- bis III-geschossigen Bebauung gesprochen wurde.

Die Höhenentwicklung orientiert sich, wie die Präsentation veranschaulicht, an der umgebenden Bebauung. Ebenso lehnt sich die Planung an die grundsätzlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung an. Diese ergeben sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 für die Kernstadt Paderborn. Für den hiesigen Baublocks ist die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit drei festgesetzt. Zur Sicherung der Planung soll daher die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 12,50 m begrenzt werden. Hiermit wird erreicht, dass die Gebäudehöhen niedriger als die Firsthöhen der überwiegenden Umgebungsbebauungen errichtet werden können.

Die in der Antragsannahme zur ersten Konzeptplanung beschriebene beabsichtigte II- bis III-geschossige Bebauung steht nicht im Widerspruch zu der vorliegenden Planung. Schon in dieser Planung war für alle Hauptgebäude eine dreigeschossige, für untergeordnete Bauteile eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Auch die aktuelle Planung ist nicht durchgängig dreigeschossig, sondern sieht für einige Gebäudeabschnitte I-bis II-geschossige Abstufungen vor. Diese Planung wurde so vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt für positiv angesehen und für die Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Auch ist eine bauliche Höhenentwicklung nicht alleine über die Geschossigkeit festmachen. Ein bauordnungs- und planungsrechtlich zulässiges II-geschossiges Gebäude mit einem Satteldach wäre, bei Berücksichtigung der beabsichtigten Gebäudetiefen, um ca. 3,00 m höher als die der beabsichtigten Flachdachbebauung.

- Alternative Gebäudestellung auf den Grundstücksflächen

Eine alternative Gebäudestellung auf den Grundstücken führt im Hinblick auf eine mögliche Beschattungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu keiner anderen Bewertung. Zudem bietet sich städtebaulich und projektbezogen keine Alternative an.

- Darstellung der geplanten Wohneinheiten der hieraus notwendigen Stellplätze.

Geplant sind 35 barrierefreie Wohnungen, eine Tagespflege mit 19 Pflegeplätzen und einer Begegnungsstätte sowie eine Senioren-WG mit 9 Bewohner-Plätzen. Für diese Nutzungen wären 22 Stellplätze nachzuweisen. Geplant sind jedoch 56 Stellplätze in der Tiefgarage sowie 17 oberirdische Stellplätze, die den Verlust der heute im Plangebiet vorhandenen privaten Stellplätze kompensieren.

- Erläuterung der Erschließung des Vorhabens von der Riemekestraße.

Die Erschließung für das Projekt soll weiterhin über die vorhandene Zufahrt an der Riemekestraße zwischen den Häusern 42 und 44 erfolgen. Die Breite und Ausgestaltung der Zufahrt ist bereits so dimensioniert, dass keine Behinderungen für die abzuwickelnden Verkehre und Nutzern zu erwarten sind. Derzeit werden bereits 48 teils vermietete Stellplätze und 14 Wohnmobil-Einstellplätze hierüber angefahren. Die Erschließungssituation ist eingehend geprüft und mit den zuständigen Stellen und Behörden der Stadt abgestimmt. Eine Inanspruchnahme von angrenzenden Grundstücksflächen ist nicht erforderlich.

- Abstände der Gebäude zur den Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung.

Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt ca. 4,20 m und entspricht den Vorgaben der Bauordnung für das Land NRW.

- Bauzeit für die Gesamtmaßnahme.

Unter der Voraussetzung der Genehmigung der Planung ist mit einer Bauzeit bis Ende 2017 / Anfang 2018 zu rechnen.

- Berücksichtigung der alten Graben- / Gewässerparzelle bzw. des Abwasserkanals.

Der ehemalige Graben ist berücksichtigt und wird von der Planung nicht tangiert.

- Kritische Anmerkung gegen die alleinige Erschließung von der Riemekestraße.

Zu der Anmerkung, bezüglich der alleinigen Erschließung von der Riemekestraße, wurde zugesichert, diesen Sachverhalt einer eingehenden Prüfung zu unterziehen.

Das Prüfergebnis ist:

Die Zu- und Abfahrt zur Riemekestraße ist an der engsten Stelle 3,50 m breit. Sie hat eine Länge von 11,50 m und ist geradlinig ohne Kurvenkrümmung einsehbar. Die Zu- und Abfahrt mündet auf den Gehweg der Riemekestraße. Die Einsehbarkeit des Fußweges ist hier durch die Gebäude Riemekestraße 44 und 42 eingeschränkt, so dass eine Fahrzeug-Annäherung hier aus dem Plangebiet heraus nur im Schritttempo erfolgen kann.

Die Zu- und Abfahrt ist heute bereits vorhanden und erschließt die Stellplätze im Innenbereich des Straßengeviertes. Es wird somit keine heute unbekannte Erschließungssituation an dieser Stelle neu geschaffen.

Da die Zu- und Abfahrt heute bereits durch Nicht-Anlieger (Praxisbesucher) genutzt wird, bestehen Erfahrungen mit ortsunkundigen Verkehrsteilnehmern an dieser Stelle. Auffälligkeiten bei der Verkehrssicherheit konnten bislang nicht festgestellt werden.

Voraussetzung für das Erfordernis der gesicherten Erschließung ist, dass die vorhandene Erschließung den durch das Bauvorhaben ausgelösten Verkehr im Regelfall bewältigen kann. Eine Erreichbarkeit durch die Nutzer des Vorhabens sowie durch Polizei, Feuerwehr, Rettungswesen und Fahrzeuge für die Ver- und Entsorgung muss also gewährleistet werden können.

Alternative Erschließungen in Richtung des Plangebietes aus anderen Richtungen bzw. von anderen Straßen sind nicht möglich. Hierfür stehen weder Flächen zur Verfügung, noch zeigt sich die Notwendigkeit, die heute vorhandene Erschließung für den in Rede stehenden Innenbereich aufzugeben bzw. diese durch eine weitere Zu- / Abfahrt zu entlasten.

Zudem ist die vorgesehene Erschließung aus Sicht des Feuer- und Rettungsschutzes praktikabel.

Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich der Vorhabenplanung vorbehalten. Eine weitere Bebauung in dem Innenblock ist separat zu erschließen.

- Beeinträchtigung der Akustik durch die Neubebauung für die Umgebungsbebauung.

Eine Veränderung der Akustik ist nicht auszuschließen. Dies lässt sich jedoch nicht alleine von einer zusätzliche Bebauung ableiten, sondern viel mehr an den Nutzern und Bewohnern der bestehenden und geplanten Bebauung. Ein Einfluss hierauf ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Von den Referenten wurden alle Wortmeldungen behandelt.

An dieser Stelle endete der Themenblock „Bürgerdialog“. Frau Giesen fasste die Informationsveranstaltung aus der Sicht der Moderation kurz zusammen und bedankte sich für die rege Diskussion.

Ende der Veranstaltung: 20.15 Uhr

Paderborn, 11.03.2016
i.A.

gez. Horst Brinkmann