

Protokoll

Thema: Bürgerinformation zum Bebauungsplan
Nr. 301 „Alanbrooke“

Datum / Uhrzeit: 13.09.2017, 19:30 bis 21.30 Uhr

Ort: Goerdeler Gymnasium, Aula

Teilnehmer: Frau Warnecke/ Technische Beigeordnete
Frau Ahrens/ Stadtplanungsamt
Herr Jürgenschellert/ Stadtplanungsamt
Herr Thomas/ Stadtplanungsamt
148 Bürgerinnen und Bürger
Moderation: Frau Frauns/ büro frauns

Inhalte:

Frau Warnecke begrüßt die Teilnehmer der Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. 301 „Alanbrooke“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zivile Nachnutzung der ehemals von den Briten genutzten Kasernenfläche geschaffen werden. Es erfolgt der Hinweis auf den Start der Bürgerbeteiligung im Sommer 2014 am gleichem Ort und die damals schon sehr große Teilnehmerzahl (ca. 150). Sie äußert ihre Freude über das weiterhin ungebrochene große Interesse am Thema Alanbrooke.

Nach einer kurzen Einführung zur Konversion in Paderborn und den sich daraus ergebenden Herausforderungen und Chancen für die Stadtentwicklung werden grundlegende Aussagen zum Vorhabenstandort, zum Prozess der Gesamtentwicklung, der Planungsschritte und –gutachten sowie zu den Zeithorizonten gemacht.

Das Verfahren zum Bebauungsplan läuft parallel zur sog. Wertermittlung zum möglichen Ankauf der Fläche durch die Stadt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes definieren Art und Maß der baulichen Nutzung auf der Fläche und bestimmen somit den späteren Kaufpreis maßgeblich mit. Insbesondere die technisch-planerische Konkretisierung für die Bereiche Freiflächen, Erschließung, Ver- und Entsorgung und Rückbau- und Sanierung sind für die Bebauungsplanung und die Wertermittlung relevant. Alle Verfahren müssen aktuell parallel laufen, da sie sich gegenseitig beeinflussen und tw. Grundvoraussetzung für weitere Schritte bspw. zum Start der Wertermittlung sind.

Die Moderatorin Frau Frauns erläutert kurz den Ablauf der Veranstaltung und stellt die Mitwirkenden des Stadtplanungsamtes Paderborn vor. Weiterhin klärt sie auf, in welcher Form die Teilnehmer während der frühzeitigen Beteiligung (14.08.2017 -22.09.2017) sowie bei der künftigen Offenlage des Bebauungsplanentwurfes Stellungnahmen und Anregungen zur Planung abgeben können. Jeder Teilnehmer erhält in Form eines Flyers die die Planzeichnung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 301 „Alanbrooke“ zur Kenntnis.

Nachfolgend stellt Frau Ahrens den grundsätzlichen Ablauf eines Bauleitplanverfahrens und die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes anhand einer PowerPoint-Präsentation vor. Nach der Entscheidung für den Sieger des städtebaulich- freiräumplanerischen Wettbewerbes wurden die Aussagen des Entwurfes in einer städtebaulichen Rahmenplanung vertieft und konkretisiert. Auf dieser Basis erfolgte die Erarbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes.

Der wesentliche Flächenanteil wird als allgemeines Wohngebiet - WA -, der nordwestliche (Neubau) und nördliche Teil (Bestand) als Mischgebiet - MI - und eine Teilfläche im östlichen Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Büro, Verwaltung, Forschung und Entwicklung ausgewiesen. Darüber hinaus wird eine Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer 6- gruppigen Kindertagesstätte festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über drei innere Erschließungstrassen. Dem Entwurfsprinzip folgend bleibt somit der innere Grünbereich von MIV frei, sodass die Ausbildung eines zusammenhängenden und das Quartier prägenden und gliedernden Landschafts- und Freizeitbereiches möglich ist. Das Anwohnerparken soll im Wesentlichen in Tiefgaragen erfolgen.

Die fachlichen Aussagen wurden anhand entsprechender Planausschnitte und Darstellungen der geplanten Bebauung erläutert.

Nach den Erläuterungen durch die Verwaltung wurde den Teilnehmerinnen und Teilnehmern die Möglichkeit geboten, Fragen an Frau Ahrens und Herrn Jürgenschellert zu stellen bzw. Hinweise zur Planung zu geben. Fragen und Antworten sind chronologisch wiedergegeben:

1. Wie wird die Erzbergerstraße gestaltet? Wird diese komplett neu ausgebaut?

Die Planung sieht für die Erzberger Straße eine Breite von mindestens 15,00 m mit einer Fahrbahnbreite von 5,50m vor. Im Rahmen des Bebauungsplans werden nur Flächen zur Unterbringung des fließenden und des ruhenden Verkehrs dargestellt, ohne in dieser Planungsphase zwischen Fahrbahn, Gehweg und Parkplätzen zu unterscheiden. Die konkrete Ausgestaltung des Verkehrsraums wird erst in der Ausführungsplanung endgültig festgelegt. Die vorhandene Fahrbahnbreite für den motorisierten Verkehr wird jedoch nicht verbreitert.

2. Wie sieht es mit dem Tempo auf der Erzbergerstraße aus? Ist dort Tempo 50 vorgesehen?

Die zulässigen Geschwindigkeiten werden nicht im Bebauungsplan geregelt. Dies wird durch das Ordnungsamt zu prüfen sein. Aktuell ist bisher Tempo 50 zulässig, auch weil die Erzberger Straße für den Linienverkehr genutzt wird.

3. Wie wird das hohe Verkehrsaufkommen an der Elsener Straße Ecke Erzbergerstraße geregelt?

Der Kreuzungsbereich wird umgestaltet und mit einer Lichtsignalanlage ergänzt. Darüber hinaus sollen auch die Abbiegespuren neu geordnet werden.

4. Werden durch den Ausbau der Erzberger Straße die Anlieger auf der Ostseite durch zusätzliche KAG - (Straßenausbau)beiträge betroffen sein?

Kann im Rahmen der Veranstaltung nicht beantwortet werden. Die Frage wird innerhalb der Verwaltung geklärt.

5. Was passiert mit den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden? Bleiben die Mauern und Zäune erhalten?

Die denkmalgeschützten Gebäude sollen grundsätzlich hinsichtlich Geschossigkeit, Fassade und Dachform erhalten bleiben. Wo möglich, kann der Gebäudekern verändert werden. Die historischen Mauern an der Elsener Straße und im Nordteil der Giefersstraße sind denkmalgeschützt und werden erhalten. Alle anderen Bestandszäune werden entfernt.

6. Warum sollen nur die festgesetzten Bauformen errichtet werden? Warum werden keine Einfamilienhäuser berücksichtigt?

Die Bevölkerung Paderborns wächst seit Jahren kontinuierlich. Gemäß verschiedensten Quellen wird sich dies auch auf absehbare Zeit hin fortsetzen. Der Bevölkerungswachstum geht mit einem steigendem Wohnungsbedarf von derzeit 750 – 900 Wohnungen/Jahr bis 2020 einher, der in Zukunft auch zu einem erheblichen Teil in Form von Geschosswohnungsbau gedeckt werden muss.

Neben der neuen Wohnbaufläche Springbach Höfe stellt die Konversionsfläche der Alanbrooke-Kaserne eine der größten potentiell verfügbaren Wohnbauflächen im zentralen Stadtgebiet Paderborns dar, in dem, entsprechend der Ergebnisse des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbes „Alanbrooke“ perspektivisch etwa 800 Wohneinheiten

errichtet werden sollen. Davon ist aktuell 30% der Wohnbaufläche als geförderter Wohnungsbau und 30% als Mietwohnungsbau vorgesehen.

Die Art der Bebauung ist durch das politisch beschlossene Ergebnis des Wettbewerbes begründet. Hier soll kompakt und mehrgeschossig um einen großen Freibereich herum gebaut werden. Der Bedarf nach Einfamilienhäusern wird in vielen anderen Stadtbereichen in Paderborn gedeckt werden. Die Alanbrooke- Kaserne stellt die letzte größere innerstädtische Fläche dar, auf der mehrgeschossige Bauweise möglich und zielführend ist.

7. Bleibt der Poller in der Giefersstraße an seinem Standort?

Nach derzeitigem Planungsstand soll der Ostteil des Alanbrookegeländes von der Giefersstraße aus Richtung Rathenaustraße erschlossen werden. Die Gieferstraße wird nicht für den Durchgangsverkehr geöffnet.

8. Wie geht es mit den Gewerbeflächen weiter? Warum ist diese Fläche so groß ausgewiesen?

Mit der Ausweisung des Sondergebietes soll die Erweiterung eines bestehenden Betriebes ermöglicht werden. Die Verträglichkeit ist auf Grund der Tatsache, dass es sich bei dem vorgesehenen Sondergebiet um nicht störendes Gewerbe handelt, gegeben.

Auf der als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche sollen Wohn- und Arbeitsfunktionen verbunden werden. Hier sollen sich verschiedene Arten von nicht störendem Gewerbe ansiedeln.

9. Wie wird mit der Lärmbelästigung, die vom Park ausgeht, umgegangen?

Der Quartierspark soll einen ähnlichen öffentlichen Charakter wie der benachbarte Riemekepark bekommen, von dem ebenfalls keine unzulässigen Lärmbelästigungen ausgehen.

10. Wo sollen Besucher des Quartiers parken?

Im öffentlichen Straßenraum der Erzberger Straße und der geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Quartiers werden Besucherstellplätze als straßenbegleitende Parkstreifen bzw. als kleinere öffentliche Stellplatzanlagen vorgesehen. Ebenfalls werden Ladestationen für E-Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum eingeplant.

Das Anwohnerparken soll außer für die vorgesehenen Reihenhäuser, die eigene zugeordnete Stellplatzflächen haben, grundsätzlich in Tiefgaragen erfolgen.

11. Die Erzbergerstraße wird als „Schleichweg“ genutzt und ist nachts eine „Rennstrecke“, tagsüber sind Schulkinder gefährdet. Grundsätzlich ist auf der Straße zu viel Verkehr und er wird durch die Entwicklung im Alanbrookegebiet zunehmen. Wie wird damit umgegangen?

Im Rahmen der Bebauungsplanung werden lediglich Verkehrsflächen festgesetzt. Die detaillierte Straßenausbauplanung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Im Zuge der Überplanung der Erzberger Straße soll auf der Basis der Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung des Geländes der Alanbrooke Kaserne von 2014 die erforderliche Leistungsfähigkeit der Straße hergestellt als auch die Sicherheit der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer und deren Aufenthaltsqualität in der Erzberger Straße eine hohe Priorität eingeräumt werden.

12. Wann ist mit dem Baubeginn zu rechnen?

Bis zum Baubeginn ist für Kaufentscheidung, Planungs,- Abriss- und Erschließungsarbeiten ein längerer Vorlauf notwendig. Der Beginn der Realisierung der Wohnbebauung ist von vielen Faktoren abhängig und wird voraussichtlich frühestens 2020 erfolgen.

13. Wie wird mit dem Thema der Ghettoisierung umgegangen?

Angestrebt wird eine soziale Durchmischung von marktorientiertem und gefördertem Wohnungsbau. Mit dem städtebaulichen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein breites Spektrum an Wohnformen ermöglicht und damit die

bestmöglichen Voraussetzungen für die Entstehung einer langfristig funktionsfähigen Nachbarschaft geschaffen. Die Thematik soll im Rahmen der Investorenvergabe Berücksichtigung finden.

14. Welche Auswirkungen hat der Bau der Tiefgaragen auf den Grundwasserspiegel, der in diesem Bereich problematisch ist?

Eine Hydrogeologische Untersuchung wird die notwendigen Daten liefern, welche Flächen für Tiefgaragen geeignet sind. Die Ergebnisse werden zum Planungsschritt der Offenlage zur Einsichtnahme ausliegen.

15. Wie sieht es mit einer Quote für sozialen Wohnungsbau aus?

Im Oktober 2017 wird über die Thematik in den politischen Gremien beraten. Eine Quote von 20% wurde bislang angestrebt. Derzeitig wird eine Quote von 30% diskutiert.

16. Seit wann existieren die Planzahlen von 600-800 Wohneinheiten? Ist das nicht zu viel für die Fläche?

Diese Zielgröße wurde schon 2014 im ersten Strukturkonzept genannt. Aufgrund der exponierten Lage der Fläche im Stadtraum und der überzeugenden Rahmenplankonzeption mit einem hochwertigen Gerüst an qualitätvollen öffentlichen und privaten Räumen ist die Zielgröße von 600 bis 800 Wohnungen sinnvoll.

17. Ist eine Verkehrsberuhigung in der Erzberger Straße über Kreisverkehre möglich?

Es wurde auf Grund von Bürgerideen geprüft, ob Kreisverkehre im Bereich der Erzberger Straße in Frage kommen. Auf Grund des zusätzlichen Platzbedarfes für einen Kreisel ist das nicht möglich. Es müsste auf private Grundstücke ausgewichen werden, um einen Kreisverkehr zu realisieren.

18. Sind an das Alanbrookegebiet angrenzende private Liegenschaften im Zuge des Bebauungsplanes noch erweiterbar (z.B. Theodor-Heuss-Strasse 24)?

Die Frage ist im Rahmen der Veranstaltung und in der frühen Phase der Planung nicht zu beantworten. Im Rahmenplankonzept und im Bebauungsplanvorentwurf sind diese Flächen durch Nutzungen belegt und stehen nicht für die Arrondierung privater Flächen zur Verfügung.

19. Was kann man sich unter einer hochwertigen Grünfläche vorstellen?

Hochwertige Grünflächen zeichnen sich durch vielfältige Angebote für verschiedene Nutzergruppen, komfortable Fuß- und Radwegeverbindungen, ein breites Angebot an Spielflächen für Kinder etc. aus.

20. Sind die Themen urban gardening und Dachbegrünungen berücksichtigt worden?

Das Thema urban gardening wird im Zusammenhang mit der Detail-Freiflächenplanung diskutiert. Dachbegrünungen werden grundsätzlich begrüßt, sind nach aktuellem Stand aber wegen ihrer Auswirkungen auf die späteren Privateigentümer nicht festgesetzt aber auch nicht ausgeschlossen.

21. Wie wird die Energieversorgung des Quartiers abgedeckt?

Die Möglichkeit, ein Nahwärmenetz wie im Wohngebiet Springbachhöfe geplant zu installieren, wird geprüft. Die Thematik wird bei der Konkretisierung der Planung berücksichtigt und ggf. zum Planungsstand der Offenlage in den Festsetzungen ein entsprechender Standort für eine zentrale Nahwärmeversorgung vorgesehen.

22. Gibt es einen Zeitplan bezüglich der Umbauten an den denkmalgeschützten Häusern ?

Da an vielen Stellen im Bestand zunächst ggf. Abbruch, Erschließung und Sanierung erfolgen muss, ist auch hier ein Beginn nicht vor 2020 realistisch.

23. Ist eine Zufahrt am jetzigen Kaserneneingang geplant ?

Nein. An dieser Stelle soll es nur einen Zugang für Fußgänger und Radfahrer geben.

24. Ist das Herabsetzen der Geschossigkeit und dafür die größere Überbauung der Grünfläche vorstellbar?

Nein. Die entwurfsleitende Idee des Siegerentwurfes des städtebaulich- freiraumplanerischen Wettbewerbs entwickelt ein großzügiges Gerüst an hochwertigen öffentlichen Freiräumen, um das neue Quartier qualitativ zu gliedern. Gerade durch eine entsprechende Höhe und Dichte in Einheit mit den großen Grünflächen entsteht städtebauliche Qualität und ein besonderer Charakter des neuen Quartiers. Die grundsätzliche Struktur und Dichte der Neubebauung ist über die Zielsetzungen des Wettbewerbs, das Wettbewerbsergebnis und die entsprechenden Stadtratsbeschlüsse angestrebt.

25. Der Bebauungsplan gibt eine strenge Gestaltung vor, aber geht gestaltungsmäßig nicht ins Detail. Wie kann sichergestellt werden, dass die erforderlichen Gestaltungsansprüche umgesetzt werden und eine gewisse Monotonie nicht aufkommt?

Die Qualitäten der Bebauung und Gestaltung, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, sollen über die Vergabe der Grundstücke und über ein Gestaltungshandbuch geregelt werden. Durch das differenzierte Konzept der gestaffelten Gebäudehöhen wird außerdem der befürchteten Monotonie entgegengewirkt.

26. Wo sollen die ganzen Autos stehen, wenn pro Wohneinheit nur ein Stellplatz zu Verfügung stehen soll?

Das Anwohnerparken soll außer im Bereich der Reihenhäuser ausschließlich unterirdisch über Tiefgaragen erfolgen. Siehe auch Frage 10. Da sich das Gebiet in der Innenstadt befindet und sehr gut über ÖPNV und Radwege angeschlossen ist, ist ein Stellplatzschlüssel von 1 pro Wohnung vertretbar.

27. Inwieweit sind die Tiefgaragen für die potenziellen Investoren festgeschrieben und zwingend zu errichten?

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Investoren oder Bauherren auf Grund der Baufelder, Baugrenzen und Baulinien verpflichtet, an den Stellen Tiefgaragen zu errichten. Die Wohnhöfe sollen von Stellplätzen freigehalten werden.

28. Sind auf dem Alanbrookegelände Flächen für Freikirchen vorgesehen?

Nein, es sind derzeit keine religiöse Nutzungen auf dem Gelände Alanbrooke vorgesehen.

29. Wer baut die Parkpalette an der Ostseite?

Im Bauleitplanverfahren wird lediglich ein Standort und die notwendige Grundfläche Kubatur der Parkpalette festgesetzt. Sie wird entsprechend der geplanten Zuordnung eines Anwohnerparkplatzes pro Wohnung für die an der Ostseite des Wohngebietes geplanten Wohnnutzungen dimensioniert. Da es sich bei der Parkpalette um eine private, den Wohnungen zugeordnete Stellplatzanlage handelt, ist privat zu finanzieren und betreiben.

30. Was passiert mit den Denkmälern, wenn auf Grund der zu hohen Kosten der Sanierung kein Investor kaufen oder entwickeln will?

Auf Grund der Lagegunst und der hohen Attraktivität des gesamten Quartiers, aber insbesondere des nördlichen Bereichs mit der zentralen Grünfläche, ist es sehr unwahrscheinlich, dass es keinen Investor geben wird. Außerdem zeigen Beispiele aus anderen Städten, dass das bislang immer gut funktioniert hat. Es wird eher als Chance für das Quartier aber auch die ganze Innenstadt und Paderborn angesehen.

Frau Warnecke dankt den Anwesenden für ihr großes Interesse, appelliert an alle Beteiligten, die Herausforderungen und Chancen dieser mitten in der Innenstadt gelegenen neuen Wohnfläche zu gemeinsam zu nutzen und schließt die Bürgerinformationsversammlung um 21.30 Uhr.

Paderborn, 18.10.2017

Stadtplanungsamt
i. A.

Ahrens

Thomas