

Protokoll

Thema: **Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. SN 349 „Hubertusweg“**

Datum / Uhrzeit: 26.10.2021 / 18:00 bis 18:45 Uhr

Ort: Aula des Gymnasiums Schloß Neuhaus
Im Schloßpark, 33104 Paderborn

Teilnehmende:

Frau Ahrens, Stadtplanungsamt
Frau Özmen, Stadtplanungsamt
Herr Drotleff, Stadtplanungsamt
Frau Schürmann, Stadtplanungsamt
11 Bürgerinnen und Bürger

Frau Ahrens eröffnet die Veranstaltung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger zur Informationsveranstaltung.

Anhand eines Präsentationsschemas erläutert sie den nach dem Baugesetzbuch festgelegten Ablauf eines zweistufigen Bebauungsplanverfahrens und den bisherigen Verfahrensablauf.

Sie teilt mit, dass Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch bis zum 12.11.2021 vorgebracht werden können und dass auch diese Veranstaltung dazu diene, Anregungen zu der Planung vorzubringen.

Des Weiteren weist Frau Ahrens darauf hin, dass die Besprechungsinhalte der Bürgerinformationsveranstaltung in einem Protokoll festgehalten werden.

Anschließend stellt Frau Ahrens anhand von Präsentationsfolien die Lage des Plangebiets und das Plangebiet selbst vor. Anhand des Vorentwurfes wird eine mögliche Bebauungsstruktur vorgestellt sowie die einzelnen Regelungen zum bebauten Bereich und der rückwärtigen Bebauung erläutert.

Nach den Erläuterungen durch die Verwaltung wurde den Bürger*innen die Gelegenheit geboten, Fragen und Anregungen zur vorgestellten Planung vorzubringen. Die Wortbeiträge und Fragen der darauffolgenden Diskussion werden im Folgenden, weitestgehend inhaltlich gebündelt wiedergegeben:

1. Zufahrtsregelung

Die Bürger*innen erkundigen sich nach Konsequenzen / Folgen der im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für eine gemeinsame Zufahrtsregelung. Da die Grundstückseigentümer*innen der Häuser 12 / 14 noch nicht genau wissen, wann sie bauen wollen, möchten sie unabhängig von der Nachbarschaft die Zufahrtsrechte in Anspruch nehmen. Sie möchten nicht zum Abbruch der eigenen Garage/Carport verpflichtet werden, sofern die Nachbarschaft mit dem Bau beginnt, sie selber jedoch nicht.

Aufgrund dessen werden die Zufahrtsrechte, wie sie im Vorentwurf dargestellt sind, als kritisch angesehen. Des Weiteren teilen die Eigentümer*innen der Häuser 12 / 14 mit, dass sie die Möglichkeit haben, die rückwärtige Bebauung auf ihren Grundstücken über eine eigene Zufahrt mit ausreichender Breite von 3 m erschließen zu können. Der Eigentümer des Hauses Nr. 12 könnte sich sogar vorstellen, den Eingangsbereich des Gebäudes abzureißen und einen neuen Eingang zur Straße hin anzulegen. Somit hätte er für die neue Bebauung auf der südlichen Seite eine ausreichend breite Zufahrt.

Des Weiteren möchten die Eigentümer*innen gerne alle möglichen Optionen offenhalten und sich erst bei konkreter Bauabsicht für oder gegen die gemeinsame Zufahrt entscheiden.

Verwaltung:

Die Grundstücke der Häuser 12 / 14 und 8 /10, die nicht allein über das eigene Grundstück erschlossen werden können, weil neben den Bestandsgebäuden keine ausreichende Breite für eine Zufahrt vorhanden ist, benötigen zur Erschließung einer Bebauung im rückwärtigen Bereich eine gemeinsame Zufahrt mit einem benachbarten Grundstück. Dafür wurde eine entsprechende mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger*innen zu belastende Fläche festgesetzt, wodurch die Erschließung der Neubebauung über gemeinsame Zufahrten gesichert werden kann. Die Festsetzung hat nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zur Folge, dass das Erschließungsrecht des Nachbarn auf dieser Basis privatrechtlich durchgesetzt werden kann. Insofern sollte hinsichtlich der Festsetzung Einvernehmen der Betroffenen bestehen, diese Zufahrt dann zu gegebener Zeit auch so umzusetzen.

Im Gegensatz zu den geteilten Zufahrtsbereichen führen einzelne Zufahrten auf dem eigenen Grundstück zu mehr Flächenverlust.

Da das Grundstück Hubertusweg 14 eine ausreichende Zufahrtsbreite für die Erschließung der Neubebauung auf der Südseite des bestehenden Gebäudes aufweist und das Grundstück Hubertusweg 12 durch Abbruch des vorhandenen Nebengebäudes und ggf. auch Verlegung des Eingangsbereiches auf der Südseite eine ausreichende Zufahrtsbreite schaffen kann, kann auf die Festsetzung eines GFL-Rechtes verzichtet werden. Die betroffenen Grundstückseigentümer*innen möchten sich nicht zu diesem Zeitpunkt auf eine gemeinsame Zufahrt festlegen, sondern ziehen es vor, die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksfläche jeweils selbständig nach eigenen Entscheidungskriterien zu realisieren, wenn eine Umsetzung tatsächlich geplant ist.

Die geplante gemeinsame Zufahrt zwischen Hausnummer 8 / 10 soll dagegen weiterhin als GFL-Recht festgesetzt werden. Die betroffenen Eigentümer*innen sind sich in dieser Hinsicht einig und möchte die entsprechenden Rechte ins Grundbuch eintragen lassen.

2. Grundbucheintragung

Seitens der Öffentlichkeit wird erkundigt, ob für die Eintragung der Baulast und der Grunddienstbarkeit eine Gebühr anfällt und wenn ja, in welcher Höhe?

Verwaltung

Bei Baulast- und Grundbucheintragungen ist mit Kosten zu rechnen. Die nachfolgenden Informationen wurden im Nachgang zur Veranstaltung recherchiert:

Für die Eintragung einer Baulast zur Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW eine Gebühr in Höhe von 150,00 Euro erhoben. Hinzu kommen gegebenenfalls Gebühren für einen amtlichen Lageplan, der von einem/einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur(in) oder von einer Katasterbehörde im Auftrag des Baulastbegünstigten anzufertigen ist.

Die Eintragung von Grunddienstbarkeiten bedürfen einer notariellen Beurkundung. Insoweit fallen hier sowohl Notargebühren als auch Eintragungsgebühren beim Grundbuchamt an. Hier kann das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen gegebenenfalls eine Aussage zur Gebührenhöhe geben. An dieser Stelle sei angemerkt, dass eine öffentlich-rechtliche Erschließung in Form eines Geh- und Fahrrechtes zwecks Bebauung eines Grundstücks zwingend einer Baulasteintragung bedarf. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit reicht hierfür allein nicht aus, sondern wird allenfalls zusätzlich empfohlen.

3. Baugrenzen und Abstände

Die Bürger*innen erkundigen sich, weshalb unterschiedliche Abstände zu den östlichen Grundstücksgrenzen festgelegt wurden. Für das Gebäude hinter dem Haus Nr. 16 ist ein Abstand von 3 m und für das Gebäude hinter dem Haus Nr. 8 ist ein Abstand von 4,5 m festgesetzt.

Verwaltung

Die Baugrenzen definieren die überbaubaren Flächen. Nach rechtlichen Vorgaben muss eine Bebauung einen Mindestabstand von 3 m zu benachbarten Grundstücken einhalten. Aus dem Vorentwurf kann entnommen werden, dass die überbaubaren Flächen im nördlichen Teilbereich des Plangebietes den Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen berücksichtigen. Weiter südlich soll der Grenzabstand für den Neubau min. 4,5 m betragen. Damit soll Rücksicht auf die angrenzenden kleineren Gärten der östlich anschließenden Reihenhausbebauung genommen werden, die außerhalb der Fläche des Plangebiets liegen.

4. Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachgefragt wurde, ob das Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Maße einen Einfluss auf die Grundstückaufteilung für die rückwärtige Bebauung habe.

Verwaltung:

Der Bebauungsplan unterscheidet zwischen den Grundstücken, die bereits bebaut sind und denen für die das Baurecht noch geschaffen wird, weshalb in der Plandarstellung die Differenzierung von WA und WA* besteht. Damit sich die neue Bebauung im rückwärtigen Bereich nahtlos in den Siedlungscharakter der umgebenden Bebauung einfügen kann, werden bzgl. der Grundflächenzahl (GRZ), der Wand- und Gebäudehöhen sowie zur Anzahl der Wohneinheiten im WA*-Gebiet andere Regelungen getroffen als im WA-Bereich.

Eine verbindliche Regelung der Grundstücksaufteilung ist damit nicht verbunden. Die Teilung des Grundstücks ist jedem/jeder Grundstückseigentümer*in selbst überlassen. Wichtig ist dabei, die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung, insbesondere die GRZ, einzuhalten.

5. Wandhöhe

Die Bürger*innen fragen, ob sich die 4,5 m Wandhöhe auf die Drenpelhöhe bezieht und ob die max. Wandhöhe erhöht werden kann. Dadurch könnte ein höheres Gebäude mit einem flacheren Dach ermöglicht werden. Des Weiteren wurde auf die Dachneigung von 35 bis 45 Grad hingewiesen.

Verwaltung:

Die Planung sieht als Bezugspunkt die Traufhöhe vor, die mit einer Höhe von 4,50 m und einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad ein zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss ermöglicht. Damit soll eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden, die sich zugleich in die vorhandene

Struktur einfügt. Aus Sicht der Verwaltung ist bei zweigeschossiger Bebauung die vorgeschlagene Höhenfestsetzung und die Begrenzung der Wandhöhen für die beabsichtigte Bebauung sinnvoll und verträglich. In Kombination mit der festgesetzten Dachneigung sind mit diesen Regelungen eher Satteldächer als Pultdächer umsetzbar, womit eine dem Umfeld angepasste Bauweise erreicht wird.

6. Erdgeschossfußboden OKFFB

Die Bürger*innen fragen, aus welchen Gründen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mind. 0,30 m über der im Mittel gemessenen Straßengradiente liegen muss.

Verwaltung:

Die Festsetzung erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlagsereignissen eine Überflutung der Innenräume zu vermeiden.

7. Regenwasserversickerung

Es wird gefragt, ob ein Versickerungsgutachten bei der Verwaltung eingegangen ist. Die Bürger*innen teilen mit, dass bereits auf einigen Grundstücken Bohrungen durchgeführt wurden.

Verwaltung:

Bisher liegt der Verwaltung kein Versickerungsgutachten vor.

Nachdem keine Fragen und Anregungen mehr vorgetragen werden, bedankt sich Frau Ahrens für die Anregungen und beendet die Veranstaltung um 18.45 Uhr.

Für das Protokoll:

Paderborn, 04.11.2021
Stadtplanungsamt
i. A.

R. Ahrens

N. Özmen