

Protokoll

Bürgerinformation zum Bebauungsplan Nr. D 328 „Gotthardshof“ und der gleichnamigen 148. Änderung des Flächennutzungsplanes

Datum / Uhrzeit: 29.09.2020 / 18:00 Uhr

Ort: Hubertusklausen, Grundsteinheimer Weg 30, 33100 Paderborn-Dahl

Teilnehmer der Verwaltung: Frau Ahrens, Stadtplanungsamt
Frau Schürmann, Stadtplanungsamt
Herr Daniel, Stadtplanungsamt

An der Veranstaltung nahmen 33 interessierte Bürgerinnen und Bürger teil.

Nach einer Begrüßung und Vorstellung der Vortragenden durch Frau Ahrens wurde das gesetzlich geregelte Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. D 328 sowie der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seinen zwei Beteiligungsschritten anhand einer Power Point-Präsentation vorgestellt. Auch wurde auf die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung angedachte Änderung der Darstellung von gemischter Baufläche (Dorfgebiet) in Wohnbaufläche eingegangen. Rückfragen zum Verfahren bestanden nicht.

Anschließend erläuterte Herr Daniel anhand einer Power Point-Präsentation die gute örtliche Lage des Bebauungsplangebietes im städtebaulichen und räumlichen Umfeld sowie die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schule, Kirche, Spielplatz, Ärzte und Physiotherapeuten, Bushaltestellen, Bäckerei, Banken etc. Das Plangebiet verfügt unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte über optimale Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung. Es wurde darauf hingewiesen, dass das vorhandene Wohnhaus der ehemaligen Hofstelle Gotthardshof von der zuständigen Denkmalbehörde als orts- und kulturlandschaftsprägend eingestuft wird und deshalb zu erhalten ist. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist dieses entsprechend zu berücksichtigen. Auch wurde auf die derzeitige Hochwassersituation des Plangebietes eingegangen. Zwar befindet sich das Plangebiet außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Ellerbachs, doch werden Teilbereiche in der Hochwasser-Gefahrenkarte des Landes NRW als Überschwemmungsflächen (HQ 100) dargestellt. Eine bauliche Entwicklung des Plangebietes ist nur möglich, wenn eine hochwassergerechte Bauweise geregelt und ein entsprechender Ausgleich für den stattfindenden Retentionsraumverlust stattfindet.

Darauf aufbauend wurden ein städtebaulicher Entwurf und der daraus abgeleitete Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. D 328 vorgestellt. Dabei wurden die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (WA) als allgemeines Wohngebiet, eine offene Bauweise, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die geplante Dachform (Satteldach), die durch Baugrenzen definierten überbaubaren und nicht überbaubaren Bereiche sowie die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, als notwendiger Retentionsraum, erläutert. Ferner wurden die Überlegungen zur Ansiedlung einer Seniorenwohnanlage im Bereich des zu erhaltenden Wohnhauses und der südlich angrenzenden Flächen vorgestellt. Es wurde in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im Ortsteil Dahl auch eine alternative Planung für eine Seniorenwohnanlage diskutiert wird und mit dem Bebauungsplan Nr. D 328 keine Vorfestlegung erfolgt.

Auf Grundlage der vorhandenen Geländetopographie sowie der vorgesehenen Straßenhöhe der neuen Erschließungsanlage wurden erste Überlegungen zu möglichen Höhenfestsetzungen der Gebäude anhand eines Geländeschnittes vorgestellt. Dabei wurde auch die geplante baurechtlich zweigeschossige aber optisch 1 ½-geschossige Bauweise der geplanten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der zweigeschossigen Bauweise der angedachten Seniorenwohnanlage erläutert. Die notwendige Regelung soll durch Festsetzungen entsprechender Wand- und Gebäudehöhen erfolgen. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Dachneigung von max. 38° erörtert.

Nach der Vorstellung der Planung fand eine eingehende Diskussion über die Festsetzungen des Bebauungsplanes statt, in der das städtebauliche Konzept der Planung ausdrücklich begrüßt und die Entwicklung der Flächen befürwortet werden, da sich die geplante Bebauung in die dörflichen Strukturen einpassen würde.

Nachgefragt wurde, ob sich die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf das Baugrundstück oder auf die überbaubaren Flächen beziehen würden. Es wurde erläutert, dass sich die GRZ auf die Grundstücksfläche bezieht. Auf die Frage nach der Größe der geplanten Baugrundstücke und den Zeitpunkt der Veräußerung der Baugrundstücke und ob Bürger aus Dahl bei der Vergabe bevorzugt berücksichtigt werden, wurde dargelegt, dass die geplanten Grundstücke Größen zwischen 500 und 600 m² aufweisen, eine Vergabe der Grundstücke nicht vor Ende 2021 erfolgen kann und die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke von den zuständigen politischen Gremien erst zum Vergabeverfahren verbindlich festgelegt werden. Ausdrücklich wurde die offene Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern begrüßt. Eine Reihenhausbebauung füge sich nach Auffassung der Anwesenden nicht ein. Im Zusammenhang mit einer optimalen Nutzung mit Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren wurden Firstrichtungen angesprochen. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht beabsichtigt sei, im Bebauungsplan eine Firstrichtung vorzugeben und damit eine optimale Nutzung solarer Strahlungsenergie gegeben sei.

Zu den Fragen, wann feststeht, welche Nutzung das zu erhaltende Gebäude erhält und ob bis zur Baureife ein Investor feststehe wurde erläutert, dass die Errichtung einer Seniorenwohnanlage im Plangebiet seitens der Stadt unterstützt werde und die Vergabe der Grundstücksflächen an einen Investor zu einem späteren Zeitpunkt durch die politischen Ausschüsse entschieden wird. Verneint wurde die Frage, ob das Wohnhaus nicht abgebrochen werden könnte, um weitere Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser zu ermöglichen.

Neben den vorgenannten Aspekten wurden auch verkehrliche Aspekte angesprochen.

So wurde die Befürchtung geäußert, dass die Straße „Ellerwinkel“ zur Nutzung mit Baufahrzeugen nicht ausreichend breit und tragfähig sei. Bei Nutzung durch entsprechend schwere Fahrzeuge werden Schäden an Gebäuden sowie Straßenschäden befürchtet, deren Beseitigungskosten auch auf die jetzigen Anlieger umgelegt werden könnten. In diesem Zusammenhang wurde auch angeregt, die Tragfähigkeit der Straße im Vorfeld zu überprüfen und den Baustellenverkehr über den Wirtschaftsweg zum Schluchtweg/Ellerstraße abzuwickeln. Damit könnten die vorgenannten Schäden an der Straße als auch an direkt angrenzenden Gebäuden der Ellerstraße verhindert werden. Ferner wurde nachgefragt, ob die Ellerstraße für die Verlegung von Versorgungsleitungen in Anspruch genommen werden muss. Es wurde dargelegt, dass nicht auszuschließen ist, dass für die Verlegung von Versorgungsleitungen die Straße Ellerwinkel in Anspruch genommen werden muss und dies auch zu einer zeitlich begrenzten Beeinträchtigung der Anlieger führt. Zu den Aspekten von Schäden an Gebäuden, der Tragfähigkeit und der Abwicklung des Baustellenverkehrs wurde zugesagt, diesen Aspekt an die zuständigen Fachdienststellen weiterzuleiten, um im Vorfeld der Baumaßnahmen die Tragfähigkeit und ein Baustellenmanagement zu prüfen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden zu veranlassen. Auch wurde zugesagt, den Kostenaspekt für eine durch den Baustellenverkehr verursachte notwendige Wiederherstellung der Straße „Ellerwinkel“ prüfen zu lassen.

Ferner wurde angeregt, weitere Parkplätze im Bereich der neuen Straße vorzusehen, da die Straße Ellerwinkel sehr schmal ist und nur über wenige geeignete Parkbereiche verfügt. Bereits heute bestehe in diesem Bereich ein erheblicher Parkdruck, da auch im nahen Umfeld

keine Parkmöglichkeiten bestehen. Durch die Neuplanung, insbesondere durch eine Seniorenwohnanlage werde sich dieser Parkdruck noch weiter erhöhen. Es wurde zugesagt diesen Aspekt zu prüfen und ggf. die neue Erschließungsstraße etwas breiter einzuplanen, damit im Straßenbereich weitere Stellplätze angeboten werden könnten.

Auf die Frage, ob der ASP die neuen Bauflächen anfährt wurde darauf hingewiesen, dass die Wendeanlage am Ende der Stichstraße so bemessen wurde, dass auch 3-achsige Müllfahrzeuge wenden können. Damit ist die notwendige Erreichbarkeit der Grundstücke für den ASP gegeben. In den bisher vorliegenden Stellungnahmen wurde seitens des ASP nicht darauf hingewiesen, dass die Grundstücke nicht angefahren würden.

Im Zusammenhang mit Festsetzungen zu Hochwasserschutzmaßnahmen wurde von einem Bürger auf bereits stattgefundene Überflutungen von Grundstücksflächen im Bereich der Straße Ellerwinkel hingewiesen. Vom Unterzeichner wurde erläutert, dass für den Ellerbach seit geraumer Zeit ein gesondertes Verfahren zum Hochwasserschutz durch die zuständigen Fachbehörden durchgeführt wird. Der erforderliche Planfeststellungsbeschluss für die öffentliche Beteiligung des notwendigen Verfahrens hat sich bedingt durch Corona verschoben, soll aber nunmehr zeitnah durch den Kreis Paderborn als zuständige Genehmigungsbehörde erfolgen. Zudem sieht der Bebauungsplan Nr. D 328 geeignete Maßnahmen wie die Sicherung von Retentionsflächen und hochwasserangepasste Festsetzungen zur Höhe der Erdgeschossfußböden vor.

Diskutiert wurde auch die Umwandlung des Dorfgebietes in Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan und die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan. Hierzu wurde angefragt, ob diese Änderung ggf. negative Auswirkungen auf vorhandene landwirtschaftliche Betriebe haben könnte bzw. die landwirtschaftlichen Betriebe die Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet beeinträchtigen. Es wurde seitens der Vortragenden darauf hingewiesen, dass die noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe nur noch über geringe Tierbestände verfügen (einige Schafe und Pferde) und deshalb nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen auszugehen sei. Auch die von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten ausgehenden Beeinträchtigungen werden als nicht wesentlich eingeschätzt. Zugesagt wurde aber, diesen Aspekt im weiteren Verfahren noch genauer zu betrachten.

Auf die Frage, ob in Dahl zeitnah noch weitere Baugebiete geplant seien, wurde darauf hingewiesen, dass sich die Stadt weiterhin bemüht, geeignete Flächen zu erwerben, derzeit aber keine Flächen zur Verfügung stehen.

Zum Abschluss der Veranstaltung wurde von Frau Ahrens noch einmal auf die Beteiligungsmöglichkeiten hingewiesen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden in der Zeit vom 14.09.2020 bis 02.10.2020 im Planungsamt ausliegen und auch im Internet eingesehen werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass auch danach noch die Möglichkeit besteht, Stellungnahmen abzugeben, diese nach Möglichkeit aber bis zum 09.10.2020 vorliegen sollten.

Ende der Bürgerinformation: 19:00 Uhr.

i. A.

gez.
Hubert Daniel