

Protokoll

Thema: Nr. S 199 V. Änd. „Meerhof“

Datum / Uhrzeit: 25.04.2016 – 18:00 bis 18.45 Uhr

Ort: Grundschule Sande

Teilnehmer: Herr Winkler (Enderweit + Partner)
Frau Ahrens (Stadtplanungsamt)
Frau Kohrs (Stadtplanungsamt)
38 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 06.05.2016 läuft. Zudem verweist Frau Ahrens auf die zukünftige Offenlage, in der ebenfalls Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden können.

Rechtskraft erlangt der Bebauungsplan nach Satzungsbeschluss und der Bekanntmachung.

Im Anschluss erläutert Herr Winkler vom Planungsbüro Enderweit + Partner aus Bielefeld anhand einer PowerPoint-Präsentation das Ziel der Planung – nämlich die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Bereich einer mit einem Getränkemarkt bebauten Fläche südwestlich der Ostenländer Straße und des Anemonenweges.

Es handelt sich um eine ca. 4.118 m² große Fläche, die umgeben ist von teilweise zwei- bis dreigeschossigen, teilweise eingeschossigen Wohngebäuden.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die jetzt vorgesehen Wohnnutzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. S 199 „Meerhof“ weist den Bereich als Mischgebiet mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise und einem begrenzten Baufenster aus.

Durch die jetzt angedachte Entwicklung von Wohngebäuden wird die Änderung des derzeitigen Bebauungsplanes notwendig.

Anhand des Gestaltungsplanes erläutert Herr Winkler das städtebauliche Konzept. Es ist vorgesehen, eine kleinteilige Bebauung mit Doppelhäusern zu entwickeln. Die Erschließung soll über die vorhandenen Straßen bzw. über einen Privatweg erfolgen. Die Grundstücksgrößen werden voraussichtlich bei ca. 300 – 400 m² liegen.

Mit Hilfe des Nutzungsplanes (Vorentwurf) erklärt Herr Winkler die maßgeblichen planungsrechtlichen Festsetzungen:

Überbaubare Flächen,

Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern,

Festsetzung von Wand- und Firsthöhen (zur Wahrung einer einheitlichen Gestaltung auch in Bezug auf die vorhandene Nachbarbebauung),

Festsetzung des Privatweges.

Herr Winkler erläutert abschließend, dass es sich hier um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch handelt. In diesem Rahmen kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden. Gleichwohl sind Belange wie z. B. die Notwendigkeit eines ausreichenden Schallschutzes bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ein entsprechendes Schallgutachten wurde zwischenzeitlich in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden zur Offenlage in die Planung eingearbeitet. Dabei ist zu erwarten, dass passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind.

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

Grundstücksverkauf / Frage nach Eigentümer

Es wird die Frage gestellt, wer die Grundstücke verkauft.

Die Grundstücke befinden sich nicht in städtischem Besitz und werden von einem privaten Bauträger veräußert. Die Stadtverwaltung stimmt sich mit dem Investor ab, ob ggf. Kontaktdaten weitergegeben werden können.

Generell ist festzustellen, dass die Stadt hier lediglich das Planungsrecht für die Bebaubarkeit der Grundstücke schafft. Ob der Bauträger bebaute oder unbebaute Grundstücke veräußert, kann hier nicht beantwortet werden.

Grundstückskosten

Es wird die Frage nach Grundstückskosten bzw. Quadratmeterpreisen gestellt.

Hierzu kann an dieser Stelle keine Aussage getroffen werden. Die Stadt Paderborn hat auf die Grundstückskosten keinen Einfluss.

Vermarktung

Wann beginnt die Vermarktung der Grundstücke?

Eine Auskunft hierüber ist seitens der Stadt nicht möglich. Mit dem Investor soll abgestimmt werden, ob seine Kontaktdaten über die Stadt ausgegeben werden können.

Art der Wohnbebauung

Ist auch eine Reihenhausbauung möglich?

Es sind nach derzeitigem Stand der Planung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Notwasserweg

Wie soll der Notwasserweg aussehen?

Der Privatweg endet an dem Grundstück Nr. 11 und wird durch einen nicht überbaubaren Notwasserweg weitergeführt. Dieser dient auch als Kanaltrasse, nicht jedoch als Wegefläche. In diesem Zusammenhang sind Bauarbeiten durch den Anschluss an den vorhandenen Kanal im Stichweg zu erwarten.

Stichweg

Es wird angemerkt, dass der Stichweg vom Anemonenweg schon jetzt sehr eng ist. Eine weitere Bebauung und die entsprechenden Bauarbeiten werden seitens der Anwohner kritisch gesehen.

Die Planung ist mit dem Straßen- und Brückenbauamt der Stadt Paderborn abgestimmt. Bei dem Stichweg handelt es sich um eine öffentliche Straße, für die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan kein Verbot zur Anlage von Zu- und Abfahrten zum Planbereich besteht. Die verkehrliche Erschließung eines Grundstückes über den Stichweg wird seitens der Stadt unkritisch gesehen.

Evtl. können die Bauarbeiten hinsichtlich des anliegenden neuen Gebäudes über den internen Privatweg erfolgen.

Abbruch des vorhandenen Getränkemarktes

Wann ist mit den Abbrucharbeiten am vorhandenen Getränkemarktes zu rechnen?

Hierzu kann keine Aussage getroffen werden. Theoretisch kann ein Abbruchartrag schon jetzt vor Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes gestellt werden.

Probleme mit Niederschlagsentwässerung

Eine Anwohnerin weist darauf hin, dass schon jetzt bei Regen Wasser in ihren Keller läuft. Der geplante Notwasserweg würde direkt auf ihr Grundstück zulaufen. Entsprechend befürchtet sie bei Starkregen verstärkte Probleme.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird geprüft, ob die anstehenden Maßnahmen in Form des derzeit geplanten Notwasserweges für den Schutz des genannten Wohngebäudes ausreichend sind.

Es wird zudem auf die Möglichkeit hingewiesen, sich schriftlich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu der Planung zu äußern.

Frau Ahrens beschließt die Bürgerversammlung um 18.45 Uhr.

Paderborn, 28.04.2016

Stadtplanungsamt

i. A.

D. Kohrs