

Protokoll

Thema: Bürgerinformation zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 312 „Fröbelstraße“

Datum / Uhrzeit: 13.03.2018 – 18:00 bis 19:30 Uhr

Ort: Mensa des Pelizaeus und Reismann Gymnasiums, Gierswall 2

Teilnehmer: Herr Schultze, Stadtplanungsamt
Frau Fischer, Stadtplanungsamt
34 Bürgerinnen und Bürger

Herr Schultze begrüßt die Bürgerinnen und Bürger und stellt kurz den geplanten Ablauf der Veranstaltung vor. Anschließend erläutert er anhand eines Präsentationsschemas den im Baugesetzbuch festgelegten Ablauf des zweistufigen Bauleitplanverfahrens. Die heutige Bürgerinformation finde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung statt. Er informiert weiterhin darüber, dass während der frühzeitigen Beteiligung, die noch bis zum 23.03.2018 laufe, und auch im Rahmen der Offenlage die Möglichkeit bestehe, von Seiten der Bürgerinnen und Bürger, der Träger öffentlicher Belange und der Behörden Anregungen und Hinweise zur Planung abzugeben. Weiterhin weist er darauf hin, dass im Rahmen dieser Bürgerinformationsveranstaltung ein Protokoll erstellt wird, in dem die vorgebrachten Anregungen und Fragen notiert werden.

Anschließend stellt Herr Schultze mittels einer PowerPoint-Präsentation das Plangebiet, den Anlass der vorliegenden Planung, den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 sowie anhand von Fotos die Bestandssituation im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld vor. Im Weiteren werden die wesentlichen Inhalte des Vorentwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans erläutert. Hierbei geht er insbesondere auf die Unterschiede zwischen dem derzeit geltenden Bebauungsplan und dem Änderungsentwurf, die geplante Bebauung mit insgesamt drei Mehrfamilienhäusern und ca. 21 Wohneinheiten, die Erschließungssituation sowie den geplanten Grünstreifen im Süden des Grundstücks ein. Weiterhin weist er darauf hin, dass sich die Planung noch in einem frühen Stadium befindet und sich im weiteren Verfahren durchaus noch ändern kann. Derzeit werde noch ein Begrünungsplan für den im Süden vorgesehen 10 m breiten Grünstreifen, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie der Umweltbericht von einem externen Landschaftsplanungsbüro erarbeitet. Zudem sei noch zu klären, wie die Entwässerung auf dem Grundstück geregelt werden könne. Hierzu werde derzeit ein Entwässerungskonzept von einem Fachplaner erstellt und im weiteren Verfahren mit dem Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) der Stadt Paderborn abgestimmt.

Nach den Erläuterungen durch die Verwaltung wurde den Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit geboten, Fragen und Anregungen zur vorgestellten Planung vorzubringen.

Folgende Wortbeiträge, Anregungen und Fragen wurden geäußert:

1. Verhinderung Bauvorhaben

Kann man das Bauvorhaben insbesondere in der Größe verhindern und wenn ja, wie?

Verwaltung: Das Bebauungsplanverfahren sei ein offenes Verfahren, in dem die Bürgerinnen und Bürger, die Träger öffentlicher Belange und die Behörden ihre Anregungen und Hinweisen hervorbringen können. Diese Stellungnahmen würden im Verfahren abgewogen. Hieraus können sich Änderungen an der Planung ergeben oder sogar dazu führen, dass das Verfahren eingestellt werden müsse. Es sei jedoch derzeitiger politischer Wille, dass auf dem Grundstück im Bereich Fröbelstraße Wohnbebauung entwickelt würde. Diesen Auftrag setze die Verwaltung aktuell auftragsgemäß

um. Dennoch seien noch mindestens zwei Beschlüsse durch den Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt sowie dem Rat der Stadt Paderborn zu fassen, bis der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtskräftig würde.

2. Größe des Plangebiets

Welche Größe hat die Plangebietsfläche und wie viel Fläche des Grundstücks darf bebaut werden?

Verwaltung: Das Plangebiet habe eine Größe von etwa 2.390 m² und durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 dürften 40 % des Grundstücks überbaut werden.

3. Breite der Zuwegung auf dem Grundstück und Wendehammer Fröbelstraße

Reicht die auf dem Grundstück vorgesehene Zuwegung mit einer Breite von 3 m für Feuerwehr und Begegnungsverkehr aus? Ist der Wendehammer für Müllfahrzeuge und Feuerwehr ausreichend dimensioniert?

Verwaltung: Die Feuerwehr sowie der ASP der Stadt Paderborn würden im Verfahren beteiligt. Eine Breite von 3 m für eine Zufahrt sei jedoch grundsätzlich möglich und im Stadtgebiet Paderborn nicht unüblich.

4. Ausbauzustand der Fröbelstraße und Verkehrsaufkommen

Viele der anwesenden Bürgerinnen und Bürger sorgen sich um die Verkehrssicherheit in der Fröbelstraße. Die Fröbelstraße sei derzeit als „Spielstraße“ mit einer Pflasterung ausgebaut. Durch die nun beabsichtigte zusätzliche Bebauung steigere sich der Anwohnerverkehr bei mind. 21 weiteren Autos um etwa 50 -100 Fahrten pro Tag (Annahme von 2,5 Fahrten pro Tag). Die Fröbelstraße sei für ein so hohes Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt. Es werde befürchtet, dass hierdurch die bestehenden Bäume und Stellplätze im Verkehrsraum entfernt und die Straße ausgebaut würden. Es sei zu erwarten, dass durch das Vorhaben der Charakter der Fröbelstraße erheblich verändert würde.

Es wird gefragt, ob durch das Bauvorhaben die Straße ausgebaut würde und somit eine beitragsauslösende Maßnahme nach Kommunalabgabengesetz (KAG) zu erwarten sei?

Es wird seitens eines Bürgers angeregt, die Erschließung des Plangebiets zu ändern und einen Anschluss des Grundstücks an die Fechtelerstraße über das südöstlich angrenzende Flurstück 413 zu prüfen. Die Fechtelerstraße könne das erhöhte Verkehrsaufkommen deutlich besser aufnehmen.

Verwaltung: Die Straßenverkehrsfläche der Fröbelstraße liege außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sodass hier keine Änderungen geplant seien. Auch seitens des Straßen- und Brückenbauamtes der Stadt Paderborn bestehe keine Planung, die Bäume und Stellplätze in der Fröbelstraße zu entfernen bzw. die Straße umzugestalten. Somit bleibe die Fröbelstraße weiterhin eine verkehrsberuhigte Straße. Diese sei zudem bereits endausgebaut und nach BauGB abgerechnet worden.

Nach Rücksprache mit dem Ordnungsamt und dem Straßen- und Brückenbauamt reiche der Ausbauzustand der Fröbelstraße aus, um auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Die östlich angrenzende Fläche befinde sich nicht im Eigentum der Stadt. Bislang sei es nicht gelungen, sich mit der Eigentümerin zu einigen und die Fläche gemäß dem Ursprungsplan zu entwickeln. Somit werde ein Anschluss der geplanten Neubebauung an die Fechtelerstraße voraussichtlich nicht möglich sein. Die Anregung wird jedoch mit aufgenommen, um ggf. eine gemeinsame Lösung mit der Grundstückseigentümerin zu finden.

Im weiteren Planverfahren werde geklärt, ob ein Teilbereich der Fröbelstraße zur Sicherung der Verkehrsfläche mit in den Geltungsbereich einbezogenen wird.

5. Schäden an der Fröbelstraße durch Bauverkehr

Einige Bürgerinnen und Bürger haben Sorge, dass durch den Bauverkehr erhebliche Schäden an der Fröbelstraße entstehen würden. Es wird angeregt, dass der Zustand

der Fröbelstraße im Vorfeld der Baumaßnahme sowie die Führung des Bauverkehrs geprüft werden.

Wo soll der Bauverkehr hergeführt werden? Besteht die Möglichkeit, dass die Baustelle vom Philosophenweg bedient wird und somit Schäden an der Fröbelstraße verhindert werden?

Verwaltung: Das Straßen- und Brückenbauamt habe bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt und die durch das Vorhaben entstandenen Schäden durch den Vorhabenträger reguliert werden soll. Dies wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vertraglich gesichert.

Wo der Bauverkehr hergeführt werde, sei durch den Vorhabenträger im Vorfeld mit dem Ordnungsamt und dem Straßen- und Brückenbauamt abzustimmen. Jedoch werde dieser voraussichtlich über den Anschluss an die Fröbelstraße geführt.

Es bestehe keine Möglichkeit die Baustelle vom Philosophenweg aus zu bedienen.

6. Parksituation in der Fröbelstraße

Mehrere Bürger weisen darauf hin, dass bereits heute die Parksituation in der Fröbelstraße und der Fachtelerstraße beengt sei. Die Stadt Paderborn lege im Rahmen ihrer Planungen nur einen Stellplatz pro Wohneinheit zugrunde. Es wird befürchtet, dass die vorgesehenen Stellplätze in der Tiefgarage nicht ausreichen und sich somit die Parksituation im öffentlichen Straßenraum weiterhin verschärfen würde.

7. Lärmschutz

Durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen sei im Bereich der Tiefgarageneinfahrt zu den Nachbargrundstücken Lärmschutz vorzusehen.

Verwaltung: Der Vorhabenträger sehe im Bereich der Zufahrt der Tiefgarage eine Schallschutzmauer zum nördlich angrenzenden Grundstück sowie die Überdeckung der Tiefgaragenrampe als aktive Lärmschutzmaßnahmen vor. Die Höhe der Schallschutzmauer sei noch zu ermitteln.

8. Grünstreifen zum Philosophenweg

Für die Bepflanzung auf dem im Süden geplanten 10 m breiten privaten Grünstreifen solle eine eindeutige Regelung mit dem Vorhabenträger getroffen werden, um somit sicherzustellen, dass die Pflanzung tatsächlich hergestellt werde. Es sei nicht nachvollziehbar, warum die Breite des Grünstreifens 10 m betrage. Diese sei allem Anschein nach willkürlich gewählt worden.

Es solle geprüft werden, ob erhaltenswerte Bäume auf der Fläche vorhanden und ggf. geschützte Tierarten betroffen seien. Ein Bürger weist zudem darauf hin, dass die Kartierung der Tierarten die Brutzeiten berücksichtigen solle. Es sei nicht verwunderlich, wenn man im Februar keine Tiere auf der Fläche antreffe.

Zudem weisen mehrere Bürgerinnen und Bürger darauf hin, dass der Baum auf dem nördlich angrenzenden Grundstück durch den Bau der Tiefgarage voraussichtlich nicht erhalten werden könne.

Verwaltung: Der Bepflanzungsplan für den Grünstreifen werde derzeit von einem externen Fachplaner erstellt und im weiteren Verfahren mit dem Amt für Umweltschutz und Grünflächen abgestimmt. Im weiteren Planerfahren werde auch geprüft, ob die Grünfläche ggf. als öffentliche Fläche festgesetzt und die Pflege der Fläche durch die Stadt sichergestellt werde. Darüber hinaus werde im weiteren Verfahren ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen, in dem u. a. die Bepflanzung des Grünstreifens geregelt werde.

Der Grünstreifen solle ein näheres Heranrücken von Bebauung, wie auf der östlich angrenzenden Fläche, an den Philosophenweg verhindern und als Pufferzone dienen. Die Breite des Grünstreifens sei zusammen mit dem Amt für Umweltschutz und Grünflächen entwickelt worden und würde als angemessen betrachtet.

Derzeit werde ebenfalls ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein Umweltbericht durch einen Fachplaner erstellt, in dem insbesondere die Aspekte zum Artenschutz und Baumbestand untersucht würden. Die Ergebnisse der Gutachten seien im

weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Der Hinweis zum Erhalt des Baumes auf dem Nachbargrundstück werde aufgenommen und geprüft.

9. Nachverdichtung und generelle Beseitigung von Grünflächen im Innenstadtbereich
Es wird beklagt, dass Stadtentwicklung in Paderborn offensichtlich bedeuten würde, dass innenstadtnahe Freiflächen zunehmend baulich verdichtet und versiegelt würden. Dagegen würden im Innenstadtbereich keine Grünflächen erhalten oder neu geplant. Es sei nicht nachvollziehbar, dass die Plangebietsfläche, wie es in der Begründung beschrieben sei, eine eher untergeordnete klimaschützende Funktion besitze. Es wird darum gebeten, dass sich die Stadtverwaltung hinsichtlich des Klimaschutzes kritischer mit der Planung des Vorhabenträgers auseinandersetze.
10. Spielmöglichkeiten
Es wird gefragt, ob im Plangebiet Spielmöglichkeiten für Kinder vorgesehen seien, da das Grundstück doch erheblich versiegelt würde.
Verwaltung: Derzeit seien laut Lageplan des Projektentwicklers keine Spielmöglichkeiten vorgesehen, jedoch befinde sich die Planung noch in einem frühen Stadium. Da die Tiefgarage oberirdisch begrünt werden müsse, bestünden hier Möglichkeiten zur Unterbringung von Spielmöglichkeiten. Es werde geprüft, ob hierzu Regelungen im Bebauungsplan oder im Durchführungsvertrag getroffen werden können.
11. Bebaubarkeit angrenzender Grundstücke
Wie hoch kann auf dem westlich angrenzenden Grundstück gebaut werden? Bleibt die grün dargestellte Fläche unbebaut?
Verwaltung: Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 setze hier maximal zwei Vollgeschosse fest. Die Trauf- und Firsthöhe ist im Bebauungsplan nicht geregelt. Die grün dargestellten Bereiche sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die von Bebauung freizuhalten und demnach als Gartenfläche vorgesehen sind.
12. Verdichtung durch Mehrfamilienhausbebauung
Zahlreiche Wortmeldungen stufen die beabsichtigte Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern als zu dicht ein und fragen, warum auf dem Grundstück Mehrfamilienhäuser anstatt der im Ursprungsplan Nr. 16 dargestellten Einfamilienhäuser entstehen sollen.
Verwaltung: Die Fläche stelle insbesondere aufgrund ihrer innenstadtnahen Lage und der umgebenden Bestandsbebauung ein Nachverdichtungspotential für Mehrfamilienhäuser dar. Die im Ursprungsplan eingezeichnete Bebauung sei eine unverbindliche Darstellung und keine Festsetzung. Im Rahmen der festgesetzten offenen Bauweise seien somit bereits heute Mehrfamilienhäuser möglich.
13. Wohnraumbedarf in Paderborn
Eine Bürgerin verweist darauf, dass im Bereich der Konversionsflächen künftig ebenfalls erheblicher Wohnraum entstehen könne. Ob dies bei der Argumentation die vorliegende Planung diene zur Deckung des Wohnraumbedarfes in Paderborn mit berücksichtigt wurde?
Verwaltung: Die Wohnbebauung, die auf den Konversionsflächen künftig entstehen könne, wurde berücksichtigt und sei in diverse Untersuchungen mit eingeflossen. Jedoch zeichne sich schon heute ab, dass hierdurch der Bedarf an Wohnraum in Paderborn nicht gedeckt werden könne. Auch die frei werdenden Wohnflächen der brit. Militärangehörigen reichten nicht aus, den Wohnraumbedarf in Paderborn aktuell und zukünftig zu befrieden. Entsprechende gutachterliche Untersuchungen zum zukünftigen Wohnraumbedarf in Paderborn lägen vor.
14. Politischer Wille
Beziehe sich der genannte politische Wille zur Entwicklung von Wohnbebauung konkret auf dieses Grundstück?
Verwaltung: Ja, durch die Annahme des Antrags auf Änderung des Bebauungsplans am 01.06.2017 sowie dem Aufstellungsbeschluss am 01.02.2018 hat sich der Aus-

schluss für Bauen, Planen und Umwelt für eine Wohnbauentwicklung konkret auf dem besagten Grundstück ausgesprochen.

15. Verfolgung von Investorinteressen

Durch die Realisierung von Mehrfamilienhausbebauung würden ausschließlich die Interessen des Investors, maximalen Profit zu erzielen verfolgt. Es würden bereits im Bereich Langer Weg Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen bestehen, die nicht verkauft würden, da sie zu teuer seien. Es sei nicht vorstellbar, dass im Plangebiet günstiger Wohnraum entstehe. Vielmehr sei zu befürchten, dass die Wohnungen künftig ebenfalls leer stehen würden wie bereits heute am Langer Weg.

16. Gutachten

Wann sind die zu erstellenden Gutachten fertig und einsehbar? Wer prüft die Gutachten inhaltlich?

Verwaltung: Die Gutachten würden derzeit erarbeitet und lägen bis zur Offenlage vor. Im Rahmen der Offenlage seien die Gutachten sowohl auf der Homepage der Stadt Paderborn als auch in der Stadtverwaltung öffentlich einsehbar. Die inhaltliche Prüfung der Gutachten erfolge durch das jeweilige Fachamt.

17. Zugang zu Unterlagen / Stellungnahme

Ein Hinweis, wo man die Planunterlagen im Internet einsehen könne, hätte im Zeitungsartikel zur Bürgerversammlung gefehlt.

Wo kann man die Stellungnahme abgeben?

Verwaltung: Die Unterlagen seien auf der Homepage der Stadt abrufbar. Es werde geprüft, ob zukünftig ein direkter Link mit veröffentlicht wird.

Es bestehe die Möglichkeit die Stellungnahmen schriftlich an das Stadtplanungsamt adressiert oder online im Bauleitplanungsportal auf der Homepage der Stadt Paderborn einzureichen.

Zum Ende der Veranstaltung bedankt sich Herr Schultze bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürger für die vielen Beiträge und weist nochmals darauf hin, dass die Phase der frühzeitigen Beteiligung noch bis zum 23.03.2018 läuft und bis dahin zum Vorentwurf Stellungnahmen und Anregungen abgegeben werden können.

Herr Schultze schließt die Bürgerversammlung um 19:30 Uhr.

Paderborn, 19.03.2018
Stadtplanungsamt

Schultze

Fischer