

Protokoll

Bürgerinformation zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 298 „Nordstraße“

Datum / Uhrzeit: 16.07.2020 / 17:30 Uhr

Ort: Mensa des Pelizaeus-/Reismann-Gymnasiums

Teilnehmer: Herr Huesmann, Stadtplanungsbüro Drees & Huesmann
Frau Ahrens, Stadtplanungsamt
Frau Schürmann, Stadtplanungsamt
Herr Daniel, Stadtplanungsamt

An der Veranstaltung nahmen 34 interessierte Bürgerinnen und Bürger teil.

Nach einer Begrüßung und Vorstellung der Vortragenden durch Frau Ahrens wurde der geplante Ablauf der Bürgerinformation sowie der erforderlichen Hygieneaspekte erläutert. Von Frau Ahrens wurde danach das gesetzlich geregelte Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 298 mit seinen zwei Beteiligungsschritten anhand einer Power Point-Präsentation vorgestellt. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden noch bis zum 24.07.2020 im Planungsamt ausliegen und auch im Internet eingesehen werden können. Auch wurde auf die unterschiedlichen Möglichkeiten der Beteiligung hingewiesen. Rückfragen zum Verfahren bestanden nicht.

Herr Huesmann erläuterte anhand einer Power Point-Präsentation die örtliche innerstädtische Lage, die Lage im städtebaulichen und räumlichen Umfeld sowie die derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzungen und Regelungen für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 298. Es wurde dabei auf das ansteigende Niveau der Nordstraße hingewiesen. Auch wurde erläutert, dass für den geplanten Baukörper 1, der außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 298 liegt, bereits eine Baugenehmigung für eine gemischte Nutzung, bestehend aus einer Wohn- und gewerblichen Nutzung, erteilt wurde. Grundlage für die Genehmigung war der geltende Bebauungsplan Nr. 1 in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch.

Anschließend wurde die konkrete Planung des Bebauungsplanes Nr. 298 mit seinen vier Baukörpern (Baukörper 2 bis 5) vorgestellt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die nunmehr geplante Neubebauung die Formensprache der vorhandenen Bebauung an der Nordstraße (Nordcube) fortsetze und die ansteigende Geschossigkeit von vier auf sechs Vollgeschosse beim Baukörper 5 Rücksicht auf die ansteigende Nordstraße nehme. Diese örtliche Situation werde genutzt, um Untergeschosse auszubilden, die notwendige Stellplätze ermöglichen. Hierbei wurde insbesondere auf die zwei Untergeschosse im Bereich des Baukörpers 5 eingegangen. Dabei wurde auf die bewusste Zeichensetzung mit der gewählten sechsgeschossigen, mit Untergeschossen sogar achtgeschossigen Bauweise hingewiesen. Dargelegt wurde ferner, dass der Baukörper 5 eine rein gewerbliche Nutzung (Büro- und Dienstleistungsnutzungen) und die drei anderen Gebäude (Baukörper 2 bis 4) eine reine Wohnnutzung mit 85 Wohneinheiten (überwiegend Kleinstwohnungen) aufweisen.

Im Anschluss wurden die geplanten textlichen Festsetzungen angesprochen. Erläutert wurden die geplanten zulässigen Nutzungen, aber auch angedachte Ausschlüsse - z. B.

Einzelhandelsnutzungen. Es wurde erläutert, dass derzeit geprüft werde, ob nicht auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke als zulässige Nutzungen aufgenommen werden könnten.

Im Zusammenhang mit Immissionsschutzaspekten wurde auf die Beeinträchtigungen durch Lärm eingegangen. Nach Abwägung der unterschiedlichen Aspekte wird trotz der Lärmbeeinträchtigungen auch eine Wohnnutzung angestrebt. Um diese zu verwirklichen, sind entsprechende Maßnahmen erforderlich, die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes seinen Niederschlag finden. Ferner wurde auf die Aspekte des Instandsetzungswerkes der Deutschen Bahn AG sowie auf eine vom Lärmgutachter durch Lärmreflexion ermittelte Pegelerhöhung von 0,4 dB(A) für Bereiche an der Salierstraße eingegangen.

Nach der Vorstellung der Planung fand anschließend eine eingehende Diskussion zu dem geplanten Vorhaben statt, in der neben zustimmenden Aussagen auch eine Vielzahl von Kritikpunkten an der Planung geäußert wurden.

So wurde in einer Stellungnahme eine Gentrifizierung des Quartiers durch die Vielzahl von Kleinst- und Singlewohnungen und das Fehlen von Wohnungen für Familien mit Kindern bemängelt. Es wurden in diesem Zusammenhang Probleme von Kleinstwohnungen wie z. B. eine hohe Fluktuation (sozialer Brennpunkt) und eine erhebliche Verkehrszunahme angesprochen.

Es wurde seitens der Verwaltung auf die Lage der Bauflächen zwischen Bahnanlage, Nordstraße und Brücke Dr.-Rörig-Damm und die damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Aspekte hingewiesen. Eine vorwiegende Bebauung für Familien mit Kindern erscheine aufgrund der Lärmsituation nicht sinnvoll.

Als weiterer Kritikpunkt wurde ein fehlender Rahmenplan als Gesamtplanung für den Stadtbereich und eine aus Sicht der Bürgerschaft nicht angepasste Bebauung insbesondere durch die Höhe und Massierung der Gebäude angesprochen. Im Zusammenhang mit dem Rahmenplan wurde auf andere Stadtbereiche wie z. B. die Dempsey Kaserne verwiesen, zu deren Bebauung vorab eine Rahmenplanung erstellt worden sei.

Von Frau Ahrens und Herrn Huesmann wurden die städtebaulichen Gründe zur folgerichtigen Nachverdichtung der letzten in Privatbesitz befindlichen Brachfläche entlang der Bahngleise erläutert. Bei den Konversionsflächen gehe es jeweils um große Flächen im Stadtgebiet, die im Eigentum der Stadt für die zukünftige Nutzung entwickelt werden. Demgegenüber erscheine ein Rahmenplan für die letzte von der Bahn freigegebene Fläche nicht erforderlich. Zudem stelle die Planung eine städtebaulich folgerichtige Fortentwicklung der bereits durch den „Nordcube“ aufgezeigten Bauweise dar. Insbesondere die innerstädtische Lage mit der Möglichkeit viele Wege fußläufig bzw. mit dem Rad zu erledigen lassen eine Entwicklung der Brachfläche sinnvoll erscheinen.

In weiteren Stellungnahmen wurde der Verlust von erhaltenswerten Grünbeständen im Bereich der Böschungflächen der Nordstraße, der hohe Versiegelungsgrad der heutigen Brachfläche und befürchtete negative klimatische Auswirkungen für die geplante Wohnbebauung als auch für das Umfeld angesprochen. Insbesondere wird der Verlust des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen, die klimatischen Auswirkungen durch Zunahme heißer Tage und Nächte und der allgemeine Verlust von Freiflächen bemängelt. Es wurde vorgeschlagen, das Grundstück seitens der Stadt unbebaut zu belassen und weiter zu begrünen.

Von Frau Ahrens wurde auch deutlich gemacht, dass der vorhandene Grünbestand des Plangebietes sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht aufgenommen und ein entsprechender Ausgleich im Plangebiet beabsichtigt sei. Die Prüfung einer Dach- und Fassadenbegrünung wurde zugesagt. Negative klimatische Auswirkungen werden bei der der Plangröße und dem vorhandenen Grünbestand im Umfeld z. B. Grünanlage Schützenplatz nicht erwartet. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück im Privatbesitz befindet und deshalb auch nicht frei über dieses verfügt werden kann.

Weitere Kritikpunkte waren eine zu massive durchgehende Bebauung mit einer Mauerwirkung bis zur Brücke Dr.-Rörig-Damm und eine fehlende Dach- und Fassadenbegrünung. Besonders die Höhe der Gebäude, die ansteigende Geschossigkeit und hierbei insbesondere der bis zu achtgeschossige Baukörper 5 und eine zu gleichförmige unangepasste Bauweise wurden von einer Vielzahl der Teilnehmer als eine Rendite orientierte Planung eines auswärtigen Investors bemängelt. Lediglich eine kleinteilige viergeschossige Bauweise auf heutigem Grundstücksniveau würde sich einfügen, da das Umfeld durch eine zwei- und dreigeschossige Bebauung geprägt sei. Ferner wurden von Bewohnern des „Nordcube“ der allgemeine Verlust von Frei- und Grünflächen im Umfeld, Sichtbeeinträchtigungen und auf eine durch das Vorhaben verursachte Verkehrszunahme hingewiesen.

Von Frau Ahrens und Herrn Huesmann wurden noch einmal die städtebaulichen Gründe zur folgerichtigen Nachverdichtung der letzten Brachfläche entlang der Bahngleise erläutert. So stelle die Planung eine Fortentwicklung der bereits durch den „Nordcube“ begonnenen urbanen Bebauung entlang der Nordstraße dar. Insbesondere die innerstädtische Lage mit der Möglichkeit viele Wege fußläufig bzw. mit dem Rad zu erledigen lassen eine Entwicklung der Brachfläche sinnvoll erscheinen. Auch wurde die Planung zur ansteigenden Geschossigkeit und insbesondere zur achtgeschossigen Bauweise des Baukörpers 5 dargelegt. Mit dem Bebauungsplan soll eine prägnante Situation geschaffen werden, die der zentralen Lage der Fläche entspricht und der Einfahrtssituation in die Innenstadt das Gesicht einer zukunftsfähigen Stadt verleiht. Es wurden die bis zu 100 m großen Abstände zur Salierstraße verdeutlicht und darauf hingewiesen, dass eine nur viergeschossige Bauweise auf dem heutigen Geländeniveau der städtebaulichen Situation nicht gerecht würde. Die Prüfung einer Dach- und Fassadenbegrünung wurde -wie zuvor bereits dargelegt- zugesagt und deutlich gemacht, dass im Umfeld der geplanten Bebauung ausreichend Freibereiche bestehen. Das eine neue Bebauung ggf. eine Sichtbeeinträchtigung nach sich zieht, sei hinzunehmen.

Anwohner aus dem Bereich „Greiteler Gärten“ wiesen auf mögliche negative Auswirkungen auf die vorhandene Bausubstanz, verursacht durch die Neubebauung, hin. Es wären bereits jetzt bei Neubebauungen im Umfeld Bauschäden am Gebäude entstanden.

Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bausubstanz, durch die Neubebauung aber nicht gesehen wird.

Anwohner aus dem Bereich der Salierstraße bemängelten, dass trotz der großen Abstände von bis zu 100 m die geplante Bebauung zu hoch sei und sich nicht in die vorhandene Bebauung einfüge. Auf die Rückfrage, worin die konkrete Betroffenheit trotz der großen Abstände bestehe, wurde eine optische Beeinträchtigung durch die bis zu 27 m hohe Bebauung angeführt. Die Bebauung sei insgesamt zu unpassend.

Von Anliegern aus dem Bereich der Salierstraße wurde die prognostizierte Pegelerhöhung durch Reflexion angesprochen und bemängelt, Es werden seitens der Anlieger wesentlich höhere Werte als der prognostizierte Mittelwert von 0,4 dB(A) erwartet. Die Angabe zum Spitzenwert sei aus dem Gutachten nicht zu erkennen. Es wurde zugesagt, diesen Aspekt mit dem Lärmgutachter zu klären und ggf. das Gutachten zu ergänzen. Auch wurde zugesagt, dass der Gutachter Empfehlungen zur Reduzierung der Reflexionen erstellt, die ggf. als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Es wurden aber auch positive Meinungen zur geplanten Bebauung geäußert. So wurde vorgebracht, dass das Vorhaben eine sinnvolle Folgenutzung der untergenutzten innerstädtischen Fläche darstellt und die geplante Bebauung als Fortführung des Nordcubes richtig sei. Mit dieser Maßnahme würden Flächen im Außenbereich geschont und zusätzliche Verkehre verhindert.

In der Diskussion wurde ferner bemängelt, dass hier neue Wohnungen entstehen, wobei im „Nordcube“ noch heute Wohnungen leer stehen.

In diesem Zusammenhang erläuterte der anwesende Investor seine Motivation, in den Paderborner Wohnungsmarkt zu investieren. Bedingt durch die Universität und der allgemeinen Wohnungsmarktsituation sehe er sehr gute Möglichkeiten für zeitgemäßen Wohnungsbau mit barrierefreien Wohnungszuschnitten. Deshalb habe er das Grundstück 2017 von der Bahn erworben. Zielgruppe seien Studenten und Senioren. Eine Vielzahl von Wohnungen für Familien mit Kindern seien in dieser besonderen Lage zwischen Nordstraße und Bahngleisen nicht sinnvoll. Ein nicht unerheblicher Teil der Wohnungen werde aber im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus errichtet und damit preisreduziert zur Verfügung gestellt. Eine Dach- und Fassadenbegrünung ließe sich aus Sicht des Investors umsetzen. Auch sei entlang der Nordstraße die alleeartige Pflanzung großer neuer Bäume und eine angepasste Bepflanzung der Freiflächen vorgesehen. Eine intensive Begrünung der Sockelgeschosse soll erfolgen. Auch sollen die Wohnungen im Bestand gehalten werden. Die vorgenannten Aspekte verdeutlichte der Investor auch an Hand eines mitgebrachten Modells.

Neben den vorgenannten Aspekten wurden auch weitere verkehrliche Aspekte angesprochen. So wurde auf die zunehmende Verkehrsmenge und die schlechten Zustände für Linksabbiegeverkehre hingewiesen, die lange Rückstaus erwarten lassen. Frau Ahrens sagte zu, diesen Aspekt noch weiter zu untersuchen. So könnte ggf. eine Regelung erfolgen, die vorschreibt, dass die geplante nördliche Zufahrt nur „rechts rein“ und „rechts raus“ befahren werden dürfte. In diesem Zusammenhang wurde auch die Abwicklung des Baustellenverkehrs und insbesondere die Belastung des Taubenweges angesprochen. Es wurde zugesagt, diesen Belang weiter zu betrachten.

Weiterhin wurde angeregt, die Stadt möge entbehrliche Flächen der Bahn zeitnah erwerben, um die bauliche Entwicklung solcher Flächen nicht externen Investoren zu überlassen.

Zum Abschluss der Veranstaltung wurde von Frau Ahrens noch einmal auf die Beteiligungsmöglichkeiten hingewiesen.

Ende der Bürgerinformation: 19:15 Uhr.

i. A.

gez.
Hubert Daniel