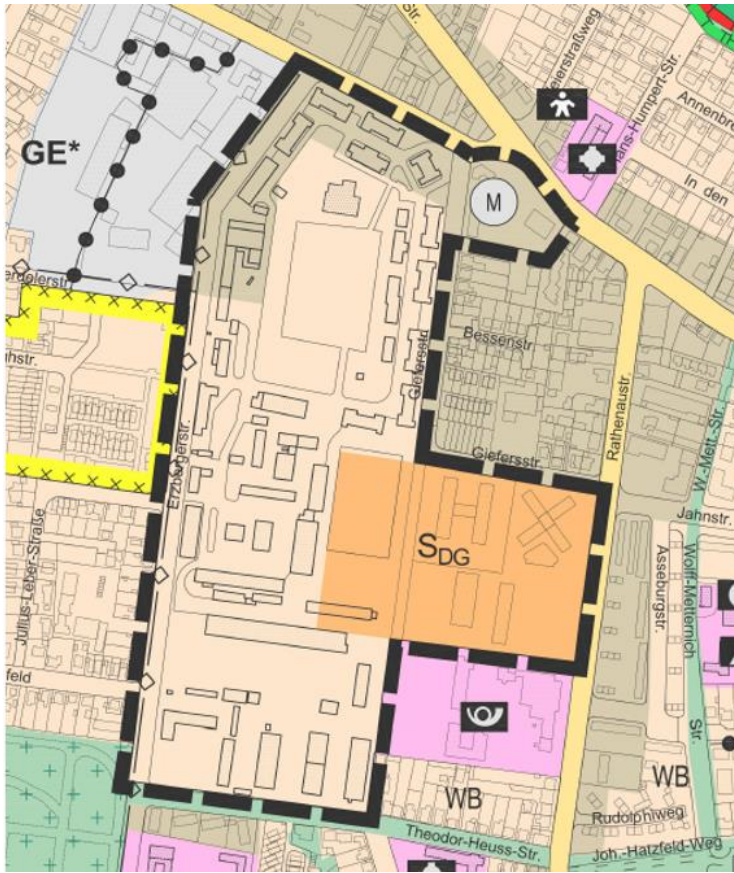


Zusammenfassende Erklärung zur 140. Änderung des Flächennutzungsplanes „Alanbrooke/westliche Rathenaustraße“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Dezember 2020

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur 140. Änderung des Flächennutzungsplanes „Alanbrooke/westliche Rathenaustraße“

Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Auf dem Gelände der ehemaligen Alanbrooke Kaserne soll ein innerstädtisches, urbanes Quartier entstehen, das mit hoher Eigenständigkeit, angemessener Dichte und in enger Verzahnung mit der gewachsenen Umgebungsbebauung einen neuen Stadtbaustein bildet. Mit der Entwicklung des Alanbrooke-Quartiers ist das Ziel verbunden, ein lebendiges Quartier zu schaffen, das für alle Bewohnerinnen und Bewohner nachhaltig funktioniert.

Mit der Entlassung der Fläche aus der militärischen Nutzung durch die Briten wurde ein wichtiges Entwicklungspotential für die Stadt Paderborn frei. Durch den Erwerb der Fläche durch die Stadt und auf der Grundlage der erfolgten Planungen soll diese zügig insbesondere für die Wohnraumentwicklung erschlossen werden.

Paderborn weist seit Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs auf, der sich auch auf absehbare Zeit hin fortsetzen wird. Dies bestätigen verschiedene Prognosen – zum Beispiel die Gemeindemodellrechnung von IT.NRW, eine Prognose der Statistikstelle der Stadt Paderborn sowie eine im November 2019 fertiggestellte Prognose des „GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH“. Die letztgenannte Prognose geht in ihrem Basiszenario von einem Wachstum um 2,4 % auf 156.700 Einwohner*innen bis 2025 aus. Daraus wird ein Neubaubedarf von 4.100 Wohnungen bis 2025 abgeleitet. Sie wurde im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 5. Dezember 2019 vorgestellt und ist derzeit die aktuellste und genaueste Grundlage für wohnungspolitische Entscheidungen.

Das Wachstum Paderborns wird zurückgeführt auf einen Geburtenüberschuss und einen positiven Wanderungssaldo. Wanderungsverluste verzeichnet Paderborn u.a. bei Familien, die kontinuierlich in das umliegende Kreisgebiet abwandern. Diesem Trend gilt es zukünftig unter anderem durch die Ausweisung von neuen Wohngebieten wie z.B. „Springbach Höfe“ und „Alanbrooke“ im Paderborner Stadtraum entgegenzuwirken.

Die Konversionsfläche stellt die größte Baufläche im zentralen Stadtgebiet Paderborns dar. Sie befindet sich im Westen der Kernstadt, am westlichen Rand des Riemekeviertels und ist ca. 1,8 km vom historischen Rathaus entfernt. Auf dem Alanbrooke-Quartier sollen perspektivisch etwa 800 Wohneinheiten entstehen.

Das Areal bietet eine einmalige Möglichkeit, sich zu einem neuen urbanen Wohnquartier zu entwickeln und somit einen Teil des stetig steigenden Wohnbedarfes abzudecken. Somit wird den Zielen der baulichen Innenentwicklung entsprochen. Ein weiteres städtebauliches Ziel ist es dabei, eine sozialverträgliche und breit gefächerte Angebotsmischung von Wohnformen in einer adäquaten baulichen Dichte zu erreichen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass infolge der Rahmenbedingungen der Fläche, also der zentrumsnahen Lage, der bestehenden guten Infrastrukturanbindung sowie der vorherrschenden Grünstrukturen sehr gute Voraussetzungen zum Ausbau einer attraktiven Wohnlage bestehen.

Infolge der oben genannten Ziele und der für die Erfüllung ebendieser zu schaffenden planungsrechtlichen Voraussetzungen ist der Flächennutzungsplan an dieser Stelle von seiner derzeitigen Darstellung als Fläche für den Allgemeinbedarf in Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie als Sonderbauflächen (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO zu ändern.

Mit der Änderung sollen gleichzeitig die Ausweisung der Betriebsfläche eines Unternehmens an der Rathenaustraße als eine Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO sowie einer kleineren Fläche mit ehemaliger militärischer Nutzung an der Neuhäuser Straße (ehem. Kreiswehrrersatzamt) als gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO erfolgen. Dies entspricht jeweils der Realnutzung in situ und dem Charakter der Umgebungsbebauung.

Verfahrensstand

Die Stadt Paderborn hat zur dauerhaften rechtlichen Absicherung aller durch die Planung betroffenen Belange auf der Grundlage der Ergebnisse des städtebaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs „Alanbrooke Kaserne“ von 2016 und dessen Konkretisierung in Form des städtebaulichen Rahmenplanes den Bebauungsplan Nr. 301 „Alanbrooke“ am 06.07.2017 aufgestellt.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens für die 140. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden am 06.07.2017 vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn beschlossen. Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 10.07.2017 bis 04.08.2017 (einschließlich) statt und die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 14.08.2017 bis 22.09.2017 (einschließlich).

In der Sitzung am 19.02.2020 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und einen Entwurf für die Offenlage beschlossen. Die öffentliche Auslegung war für den Zeitraum vom 09.03.2020 bis zum 09.04.2020 (einschließlich) vorgesehen und begann fristgerecht. Am 18.03.2020 wurde die laufende Öffentlichkeitsbeteiligung aufgrund der Corona-Epidemie, durch die eine Beteiligung nicht mehr vollumfänglich gewährleistet gewesen wäre, abgebrochen und im Zeitraum vom 08.06.2020 bis zum 08.07.2020 (einschließlich) wiederholt.

Am 27.08.2020 beriet der Rat der Stadt Paderborn über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Offenlage und fasste für die 140. Änderung des Flächennutzungsplanes „Alanbrooke/ westliche Rathenaustraße“ den Feststellungsbeschluss.

Die Bezirksregierung Detmold hat mit Verfügung vom 17.11.2020, Az.: 35.02.01.700-010/2020-001, die 140. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Mit der entsprechenden Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Paderborn, ausgegeben am 11.12.2020, wurde die 140. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam.

Abwägungsvorgang

Abwägung der privaten Belange

Während der frühzeitigen Beteiligung zur 140. FNP-Änderung als auch im Rahmen der Offenlage gingen keine privaten Stellungnahmen ein.

Abwägung der Behördenbelange

Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe gingen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen u.a. in Bezug auf Kampfmittel, Archäologie und Denkmalpflege, technische Versorgungstrassen und -infrastruktur, Entsorgung und Abfallwirtschaft und zum Zielabweichungsverfahren ein.

Ein Großteil der Stellungnahmen wurde gleichlautend im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie für die Offenlage für den Bebauungsplan 301 „Alanbrooke“ und für die 140. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben. Bezüglich der FNP-Änderung waren diese meist nicht abwägungsrelevant. Regelungen zu den vorgenannten Aspekten erschienen auf Basis der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) nicht zweckmäßig. Geeignete Regelungen oder Maßnahmen hierzu wurden ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes veranlasst und durchgeführt.

Im Plangebiet muss trotz erfolgter Kampfmitteluntersuchung vom April 2017 noch mit Kampfmittelfunden gerechnet werden. Der Kampfmittelräumdienst hat über das Bauordnungsamt der Stadt Paderborn die entsprechenden Unterlagen vorgelegt, aus denen hervorgeht, dass das Gelände großflächig bombardiert wurde und dass ein Blindgängerverdachtspunkt im südlichen Teil vorliegt. Das weitere Sondierungsverfahren im Zuge der Abriss- und Erschließungsmaßnahmen wird laufend zwischen der Stadt Paderborn und dem zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe koordiniert. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird unter D. Hinweise Bezug auf die Thematik Kampfmittelfunde genommen.

Die Stadt Paderborn hat die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens - Geplante Nachnutzung der militärischen Liegenschaft Alanbrooke Barracks – gemäß § 16 Landesplanungsgesetz (LPIG) am 17.07.2017 beantragt, um damit die regionalplanerischen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung einer militärischen Liegenschaft in ein Wohngebiet zu schaffen. Der Regionalrat hat am 04.12.2017 sein Einvernehmen zur Abweichung von der zeichnerischen Darstellung „ASB für zweckgebundene Nutzungen – Militärische Einrichtungen“ des rechtskräftigen Regionalplanes - TA Paderborn Höxter erklärt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Zielabweichung nicht berührt, die Abweichung ist aus Sicht der Stadt Paderborn unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Für die umliegenden Wohngebiete ergeben sich durch eine Zielabweichung keine Einschränkungen. Die Landesplanerische Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde am 14.02.2018 gestellt. Am 13.03.2018 erging der Bescheid der Bezirksregierung Detmold an die Stadt Paderborn, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Die Planung steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Während der Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Fachämter und Eigenbetriebe im Rahmen der Offenlage gingen weitere Stellungnahmen zum größten Teil zu redaktionellen Aspekten ein. Diese sind, wenn erforderlich, in die Planunterlagen eingeflossen.

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die im Zeitrahmen der abgebrochenen öffentlichen Auslegung und innerhalb der Wiederholung der Offenlage eingegangen sind, wurden jeweils gemeinsam abgewogen.

Abwägung der Umweltbelange

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 301 „Alanbrooke“ und der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch das Büro Gasse | Schumacher | Schramm Landschaftsarchitekten ein Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Bestandteil und integriertem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt.

Die Neuplanung des Geländes sieht insbesondere Wohnbebauung, nicht störende gewerbliche Nutzungen und eine Fläche für den Gemeinbedarf vor. Dabei werden große Bereiche als

öffentliche Grünfläche innerhalb des Quartiers ausgewiesen. Die Anzahl der Bäume im Geltungsbereich wird sich deutlich erhöhen.

Durch die Planung wird in Teilbereichen die Entnahme von Bestandsbäumen erforderlich. Der größere Teil der Bäume wird jedoch durch Festsetzung in seinem Bestand gesichert. Dies soll neben der optisch ansprechenden Wirkung, der klimatischen Bedeutung, insbesondere auch der artenschutzrechtlichen Relevanz (v.a. für Fledermäuse) der Bäume Rechnung tragen. Eine ähnliche Bedeutung für den Artenschutz weisen besonders die älteren Bestandsgebäude auf.

Bezüglich des Artenschutzes sind Minderungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich. Auf diese Weise können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Die Neuplanung reduziert die maximal versiegelbare Fläche gegenüber dem Bestand um ca. 25 %. Dadurch verbessert sich die Situation insbesondere auch für die Schutzgüter Boden und Wasser.

Entsprechend der Gefährdungsabschätzung zu Altlasten sind an verschiedenen Stellen Altlasten nicht ausgeschlossen. Die unterschiedlichen Gefährdungspotenziale wurden lokalisiert und sind bei den geplanten Baumaßnahmen zu beachten. Hieraus können sich ggf. besondere Vorkehrungen beim Bau bzw. bei der Entsorgung ergeben.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Biotopbewertung der Planung positiver ausfällt als im Bestand.

Fazit

Die Ausweisung des Änderungsbereiches als Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ergibt sich aus den vorgenannten Prognosen zur Wohnbedarfsentwicklung in der Stadt Paderborn. Gleichzeitig dient die Ausweisung von Sonderbauflächen der Erweiterung bereits bestehender gewerblicher Nutzungen.

Zur Realisierung der beschriebenen Konversionsmaßnahmen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines qualitätvollen Wohngebietes in diesem Bereich ermöglicht werden. Die zukünftige Darstellung in der FNP-Änderung ist Basis für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301 „Alanbrooke“.

Infolge der oben genannten Ziele und der für die Erfüllung ebendieser zu schaffenden planungsrechtlichen Voraussetzungen ist der Flächennutzungsplan an dieser Stelle von seiner derzeitigen Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf hin zu einer Fläche für Wohnbau, gemischte Nutzungen und Sonderbau, Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Gewerbepark zu ändern.

Die mit der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Darstellungen sind aus Sicht der Stadt Paderborn sinnvoll, zweckmäßig und folgerichtig.

Aufgestellt:

Paderborn, Dezember 2020
Stadtplanungsamt
i. A.

Thomas