

Protokoll

Thema:	Informationsveranstaltung zur 155. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. M 314 „Winkelland“
Datum / Uhrzeit:	25.04.2023, 18.00 Uhr
Ort:	Aula der Heinz-Nixdorf-Gesamtschule, An den Lothewiesen 6-8, 33100 Paderborn
Teilnehmende:	Herr Leifeld/ Stadtplanungsamt Frau Özmen/ Stadtplanungsamt Frau Nowak/ Stadtplanungsamt 23 Bürgerinnen und Bürger

Inhalte:

Herr Leifeld begrüßt die Teilnehmenden der Informationsveranstaltung und den geplanten Ablauf der Veranstaltung sowie das Podium vor. Im Weiteren erläutert er den Inhalt des im Baugesetzbuch festgelegten Ablaufs eines Bebauungsplanverfahrens, den bisherigen Verfahrensablauf sowie den Planungsanlass. Er erläutert, dass der hier vorliegende Entwurf u.a. auf der Grundlage des Regional- und Landschaftsplans erstellt wurde und dass der Flächennutzungsplan im parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden muss.

Im Anschluss stellt Herr Leifeld den Vorentwurf des Bebauungsplans vor. Auf einer Gesamtfläche von ca. 6,6 ha sollen eine Kindertagesstätte, sechs Mehrfamilienhäuser mit ca. 83 Wohneinheiten sowie 58 Wohneinheiten in Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern entstehen. Die wesentlichen Festsetzungen zum Vorhaben wie überbaubare Flächen, Bautiefen, Geschossigkeit und Bauhöhen, Erschließung und Parken sowie Freiraumqualitäten und ökologische Aspekte werden anhand einer Präsentation vorgestellt. Die Planung soll ein Musterbeispiel für eine wassersensible Stadt darstellen und das Prinzip der Schwammstadt aufgreifen. Der hohe Grünflächenanteil mit ca. 25 % soll zusätzlich zu den begrünten Flachdächern dazu beitragen.

Nach den Erläuterungen durch die Verwaltung wurde den Teilnehmenden die Möglichkeit geboten, Fragen zur Planung zu stellen und Anregungen zu äußern. Folgende Themen wurden angesprochen / diskutiert:

- Ist das Baugelände aktuell noch in Privatbesitz?

Der Großteil der Flächen ist im städtischen Besitz. Eine Teilfläche verbleibt in Privatbesitz.

- Wie ist das Verhältnis der Wohneinheiten in den Einfamilien-/ Doppel-/ Reihenhäusern zu den Mehrfamilienhäusern?

Der Großteil der Wohneinheiten wird ca. 80 Wohneinheiten (von ca. 150) in den Mehrfamilienhäusern entstehen. Mit weiteren 22 Wohneinheiten in Reihenhäusern, 45 in Einzel- und Doppelhäuser soll insgesamt eine ausgewogene Mischung an

Gebäudetypen entwickelt werden, die verschiedene in Paderborn nachgefragte Bedarfe abdeckt. Insgesamt wird die Bebauungsdichte nach Westen abnehmen.

- Wieso sind aktuell wenige Wohnungen in Paderborn verfügbar?

Die Wohnungssituation in Paderborn ist insgesamt angespannt und wurde durch eine gutachterliche Untersuchung als insgesamt unzureichend eingestuft. Zur Schaffung von Wohnraum hat die Stadtverwaltung die Entwicklung der Flächen im Plangebiet „Winkelland“ vorangetrieben. Durch die Vergabe von einem Großteil der Flächen durch die Stadt Paderborn kann preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt eingewirkt werden. Die Planung berücksichtigt zudem den politischen Beschluss einer Mindestquote von 30% gefördertem Wohnungsbau.

- Welche Größen werden die Grundstücke haben und sind auch Einliegerwohnungen möglich?

Die Grundstücke für Einfamilienhäuser sind mit einer Größe von ca. 500 m² geplant, die Doppelhäuser mit ca. 450 m² und die Grundstücke der Reihenhäuser werden jeweils ca. 300 m² betragen. Diese Werte sind nur Durchschnittswerte und können sich bis zur konkreten Ausparzellierung ändern.

Bei Einfamilienhäusern sind je zwei Wohneinheiten und in Doppelhaushälften je eine Wohneinheit zulässig. Dies ermöglicht Einliegerwohnungen ausschließlich in Einfamilienhäusern.

- Erfolgt die Vergabe der Grundstücke an Private und Bauunternehmer?

Alle Baugrundstücke, die die Stadt veräußert, werden an private Bewerber veräußert. Die Kindertagesstätte, die im Planentwurf als Gemeinbedarfsfläche dargestellt wird, verbleibt im städtischen Besitz. Die Bauleistungen werden im Rahmen eines öffentlichen Vergabeverfahrens ausgeschrieben.

- Wie teuer werden die Grundstücke?

Die Frage kann aktuell nicht beantwortet werden. Bei der Festlegung der Preise wird das aktuelle Marktgeschehen (u.a. Bodenrichtwerte) betrachtet und die gesamten Kosten der Planung wie etwa die Erschließungskosten einbezogen. Zudem werden im Vorfeld der Veräußerung Vergaberichtlinien beschlossen, die u.a. Verbilligungstatbestände enthalten können. Die Preise werden zu gegebener Zeit veröffentlicht.

- Wie lange wird es dauern, bis die ersten Häuser gebaut werden?

Das Planverfahren wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen, da man sich aktuell mit dem Vorentwurf am Anfang des Planverfahrens befindet. Bis zum Satzungsbeschluss wird es im optimalen Fall ca. 1,5 Jahre dauern. Anschließend werden die infrastrukturelle Erschließung (Kanäle, Leitungen usw.) sowie die Baustraßen hergestellt. Die Möglichkeit für einen Baubeginn wird voraussichtlich erst Mitte/Ende 2025 gegeben sein. Das Vergabeverfahren für die Grundstücke wird parallel zum Planverfahren vorbereitet.

- Wie wird das neue Baugebiet an den Bestand angeschlossen (bestehender Höhenversprung)?

Das Straßen- und Brückenbauamt plant die Anschlüsse der Fuß- und Radwege mit Rücksicht auf den Bestand und passt die neuen Wege mit der Höhenlage daran an.

- Die Bahngleise werden aktuell noch regelmäßig verwendet. Wird es für den Spielplatz eine Einzäunung geben?

Das Amt für Umweltschutz und Grünflächen ist für die Planung und Errichtung der Spielplätze verantwortlich und wird hier entsprechende Möglichkeiten finden, den Spielplatz gegenüber des Bahngleises mit einem Zaun oder ähnlichem abzusichern.

- Warum wird der Fußweg beim Spielplatz anders dargestellt? Und in welcher Form werden die Wege ausgeführt?

Diese Darstellung zeigt einen möglichen Fuß- und Radweg, es ist jedoch keine verbindliche Festsetzung, wie es bei den anderen Anschlüssen an das südlich angrenzende Wohngebiet der Fall ist. Die genaue Wegeführung wird durch das Amt für Umweltschutz und Grünflächen entworfen und kann sich daher noch verändern. Deshalb ist der Weg im Planentwurf gestrichelt dargestellt. Die Ausbauplanung der Oberflächen für die Fuß- und Radwege ist noch nicht abgeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass die festgesetzten Fuß- und Radwege nach dem vorgegebenen Standard ausgebaut werden und die Wegeführung in den Grünflächen voraussichtlich mit einer wassergebundenen Wegedecke ausgebildet wird. Dies ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird auf den nachfolgenden Planungsebenen erarbeitet.

- Wieso wird hier zusätzlich wertvolles Ackerland versiegelt, wenn man sowieso plant, die ehemalige Barker Kaserne mit einer Fläche von ca. 50 ha zu bebauen?

In ganz Paderborn besteht ein hoher Wohnungsdruck, der in den nächsten Jahren reduziert werden soll. Das ehemalige Barker Areal ist aktuell noch nicht im städtischen Besitz, sondern gehört der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA). Es ist nicht absehbar, ob und wann die Stadt Paderborn das Areal erwerben wird. Die Stadt steht in permanentem Austausch mit der BlmA, die Vertrags- und Ankaufsverhandlungen schnellstmöglich voranzubringen. Aktuell baut die Universität im Bereich des geplanten Zukunftsquartiers, da diese als Landesinstitution anderen Ankaufsvoraussetzungen unterliegt als die Stadt. Die Entwicklung des Zukunftsquartiers als neuer Stadtteil für Paderborn wird 20-30 Jahre in Anspruch nehmen und wird daher nicht zur kurzfristigen Deckung des Wohnungsbedarfs dienen können. Weitere großflächige innerstädtische Flächenpotenziale stehen aktuell ebenfalls nicht zur Verfügung.

- Die Natur sollte erhalten bleiben, Bauwillige würden an anderer Stelle ein Grundstück zum Bauen finden. Wieso wird auf Kosten der Natur gebaut?

Derzeit übersteigt die Nachfrage von Bauwilligen das Angebot an verfügbaren Grundstücken um ein Vielfaches. In Paderborn bestehen darüber hinaus u.a. aufgrund von Eigentumsverhältnissen nur begrenzte Möglichkeiten für eine kurzfristige Nachverdichtung. Daher müssen Flächeninanspruchnahme und der hohe Bedarf an Wohnraum gegeneinander abgewogen werden. Die Entwicklung neuer Baugebiete unterliegt immer der Pflicht einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, wodurch durch Ausgleichsmaßnahmen im und außerhalb des Quartiers Auswirkungen auf die Umweltbelange reduziert werden.

- Wie wird mit dem Naturschutz umgegangen?

Aktuell wird ein Umweltbericht und eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzgutachten) erstellt, um u.a. die Auswirkungen der Planung auf die Natur zu untersuchen. Sollte daraus etwa eine Betroffenheit von geschützten Tierarten hervorgehen, sind Maßnahmen zu ergreifen. Bspw. werden für Fledermäuse regelmäßig Umsiedlungsmaßnahmen vorgenommen. Die entsprechenden Fachbehörden sowie Naturschutzverbände werden im Rahmen des Planverfahrens beteiligt und in die Abstimmungen möglicher Maßnahmen eingebunden.

- Der südlich an das Plangebiet angrenzende Grabenverlauf ist durch Erde verschüttet und erfüllt nicht vollständig die Aufgabe der Wasserableitung. Zudem gab es aufgrund einer Grundwasserabsenkung bereits einige Vorfälle, bei denen Wasser in Keller von Gebäuden eingedrungen ist. Wird sich die Situation durch die neue Verdichtung verschlimmern? Nördlich des Plangebiets befindet sich darüber hinaus ein weiterer Bach.

Im Rahmen der Wasserhaushaltsbilanzierung bzw. Schwammstadtplanung wird der Bereich des Stadtheidebachs vom Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) und Umweltamt gutachterlich untersucht und im weiteren Planverfahren werden entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Die Situation soll hier u.a. durch eine große Retentionsfläche, die in die im Planentwurf festgesetzte Grünfläche im Süden integriert wird, verbessert werden. Nach dem Prinzip der Schwammstadt soll so wenig Wasser wie möglich in die Regenwasserkanäle abgeleitet werden. Das anfallende Wasser soll möglichst im Plangebiet verbleiben und vor Ort verdunsten, versickern oder genutzt werden. Als ergänzende Maßnahmen sind u.a. begrünte Dachflächen vorgeschrieben. Ebenso sollen im weiteren Verfahren Baumstandorte im Straßenraum eingeplant werden, die besondere Retentionsaufgaben übernehmen sollen.

- Zusätzlich zur Versickerung und Verdunstung des Regenwassers innerhalb der Retentionsflächen sollte das Dachablaufwasser in neuen Baugebieten als Brauchwasser z. B. für die Toilettenspülung eingesetzt werden, um weniger Niederschlagswasser ableiten zu müssen. Ist das hier schon vorgesehen?

Der Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches ermöglicht es nicht, dahingehende Festsetzungen zu treffen. Im Bebauungsplanentwurf ist jedoch bereits ein Hinweis dazu auf der Plankarte aufgenommen.

- Sind auf den Flachdächern PV-Anlagen und Dachbegrünung vorgesehen?

Auf den Flachdächern ist eine zwingende Dachbegrünung vorgeschrieben. Die Festsetzungen erlauben darüber hinaus die Installation von PV-Anlagen. Beim Verkauf von städtischen Grundstücken ist die Installation von PV-Anlagen auf Gebäuden zudem verpflichtend.

- Wieso wird erst jetzt ein Energieversorgungskonzept erstellt? Müsste dies nicht vorher geschehen, um ein Konzept zu erstellen und die Gebäudeausrichtung zu bestimmen?

Für die Entwicklung eines Energiekonzeptes ist es notwendig einen Planentwurf als städtebauliche Grundlage zu schaffen, auf der der Energiebedarf des Wohngebietes ermittelt und geeignete Energieerzeugungsformen identifiziert werden können. Die aktuelle Planung berücksichtigt bereits geeignete Dachformen, -neigungen und Gebäudestellungen, um bspw. PV-Anlagen zu ermöglichen. Eine Untersuchung zur Wärmeversorgung wird ebenfalls durchgeführt. Alle Gutachten und Konzepte fließen in die weitere Planung ein.

- Welche Höchstgeschwindigkeit wird in dem Gebiet erlaubt sein und was passiert mit dem Ortsdurchfahrtsschild auf der Detmolder Straße?

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen als Wohnstraßen ausgebildet werden. Die zulässigen Geschwindigkeiten werden zu einem späteren Zeitpunkt durch das Amt für öffentliche Ordnung festgelegt.

Das Ortsdurchfahrtsschild auf der Detmolder Straße wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nach Norden versetzt.

- Wieso sind im Plan nur zwei Bäume eingezeichnet? Werden die Bäume auf den bisher gepachteten Gartenflächen gefällt?

Die Anzahl der zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume ist noch nicht abschließend geklärt. Im Rahmen einer wassersensiblen Stadtplanung sind zahlreiche Bäume für die Straßenflächen vorgesehen, die u.a. Retentionsaufgaben übernehmen sollen. Die bestehenden Bäume in den bisher verpachteten Gartenflächen werden vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen einer fachlichen Bewertung unterzogen. Das Ziel ist es, möglichst viele Bäumen zu erhalten und insbesondere die erhaltenswerten Bäume zu schützen.

- Gibt es Pflanzfestsetzungen auf den privaten Flächen?

Derzeit sind die Begrünung der Dächer sowie die Überdeckung der Tiefgarage als grünordnerische Festsetzungen im Plan aufgenommen. Weitere Festsetzungen auf privaten Flächen sind aktuell nicht vorgesehen, da u.a. die Ausführung von städtischer Seite nicht überprüft werden kann.

- Wie viel ist an dem Plan noch veränderbar? Gibt es überhaupt noch Spielraum?

Die Planung kann sich jederzeit bis zum Satzungsbeschluss ändern. Derzeit befindet sich der Bebauungsplan mit dem Vorentwurf am Anfang des Verfahrens. Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, verschiedener Institutionen, Versorger etc. wird sich die Planung im weiteren Verfahren weiterentwickeln. So sind auch zusätzliche Beteiligungsschritte möglich, was zu Verzögerungen im Ablauf führen kann.

- Sind die Grünflächen fester Bestandteil der Planung?

Die Eingrünung des Quartiers ist fester Bestandteil der Planung. Der großzügige Grünzug im Süden und Westen wird in der geplanten Dimension erforderlich sein, um die Aufgabe als naturnahe Retentionsfläche erfüllen zu können. Veränderungen aufgrund der laufenden Gutachten an Kubatur etc. sind möglich. Der bestehende Flächennutzungsplan sowie die geplante Änderung sehen hier einen breiten Grünstreifen vor.

Herr Leifeld weist die Anwesenden darauf hin, in welcher Form während der frühzeitigen Beteiligung (11.04. – 05.05.2023) sowie bei der künftigen Offenlage des Bebauungsplanentwurfes Anregungen zur Planung abgegeben werden können. Nachdem keine weiteren Fragen mehr anstehen, bedankt sich Herr Leifeld für die Diskussion und schließt die Bürgerversammlung um 19:05 Uhr.

Paderborn, 09.05.2023
Stadtplanungsamt

Leifeld

Özmen

Nowak

Anlage: Präsentation zur Bürgerinformationsveranstaltung