

Protokoll

Thema: **Bürgerinformation zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 98 XIII. Änd. „Urbanstraße / Elser Kirchstraße“**

Datum / Uhrzeit: 20.03.2024 – 18:00 bis 19:05 Uhr

Ort: Gesamtschule Elsen in der Gebäude E (Raum 1.06), Am Schlengerbusch 27, 33106 Paderborn

Teilnehmende: Herr Schlüter, Stadtplanungsamt
Frau Özmen, Stadtplanungsamt
Herr Huesmann, Planungsbüro Drees & Huesmann
24 Bürger*innen

Inhalte:

Herr Schlüter begrüßt die Teilnehmenden der Informationsveranstaltung und stellt das Podium sowie den geplanten Ablauf der Veranstaltung vor. Er weist darauf hin, dass ein Protokoll zu dieser Veranstaltung erstellt wird. Dieses wird der Politik mit der nächsten Beschlussvorlage vorgelegt und im Internet veröffentlicht, um die Öffentlichkeit, auch diejenigen, die bei der Veranstaltung nicht persönlich anwesend sind, zu informieren. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass das Protokoll lediglich der Information dient. Anregungen und Stellungnahmen müssen schriftlich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingebracht werden, um in die Abwägung einbezogen zu werden. Es wird außerdem auf die laufende frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen, die bis zum 02.04.2024 befristet ist. Die hier vorgestellte Planung und die zugehörigen Unterlagen stehen u. a. im Internet zur Einsicht bereit. Für weitere Informationen oder Fragen steht zudem aus dem Stadtplanungsamt Frau Özmen zur Verfügung.

Im Weiteren erläutert Herr Schlüter den Planungsanlass sowie anhand der Power-Point-Präsentation den Inhalt des im Baugesetzbuch festgelegten Ablaufs eines Bebauungsplanverfahrens und den bisherigen Verfahrensablauf. In diesem Zusammenhang macht er darauf aufmerksam, dass die Politik im Rahmen von Bauleitplanverfahren mehrfach eingebunden wird, um über Veränderungen der Planunterlagen und eingegangene Stellungnahmen zu beraten. Die Beschlussfassung erfolgt im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion. Zuvor werden die Beschlussvorlagen auch im Bezirksausschuss Elsen vorgestellt.

Im Anschluss stellt Herr Huesmann anhand der Präsentation die wesentlichen Inhalte des Vorhabens vor und erläutert den derzeit im Bereich des Vorhabens geltenden Bebauungsplan Nr. E 98 „Antoniusstraße“, welcher seit 1988 rechtsverbindlich ist. Zur Umsetzung des beantragten Vorhabens muss dieser in Teilbereichen geändert werden.

Auf eine Anfrage der Anwesenden, erklärt Herr Huesmann warum der nördliche Planbereich in den Geltungsbereich einbezogen wurde, obwohl dieser Teilbereich bereits gebaut werden kann. Zunächst führt er an, dass der nördliche Bereich bereits auf der Grundlage des oben genannten Bebauungsplans genehmigt und realisiert werden kann. Anschließend erläutert Herr Huesmann, dass der südliche Teil des Projekts eng mit dem Abschnitt im Norden verbunden ist, insbesondere in Bezug auf die gemeinsame Tiefgaragenplanung, die

Gestaltung der Außenanlagen, den Bedarf an gefördertem Wohnungsbau sowie die gemeinsame Nutzung der Spielfläche.

Darüber hinaus betont er, dass eine ganzheitliche Planung für das gesamte Plangebiet notwendig ist, um die gestalterische und städtebauliche Einheit zu gewährleisten, wie beispielsweise einheitliche Dachformen und Regelungen bezüglich der Gebäudehöhe und Abstandsregelungen. Zudem ist die Verpflichtung beider Bauabschnitte zur Dachbegrünung und Installation von Solaranlagen ein Teil des Plankonzeptes.

Um die Einzelheiten des Konzeptes zu verdeutlichen, wurden den Bürgern der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Begrünungsplan und die Tiefgaragenplanung erläutert.

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

- Staffelgeschoss

Die Bürger äußern die Ansicht, dass durch das Staffelgeschoss ein zusätzliches Geschoss entsteht und somit von einer III-Geschossigkeit gesprochen werden könnte.

Herr Huesmann erklärt, dass gemäß der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) das oberste Geschoss nicht unter die Begriffsdefinition eines Vollgeschosses falle. Die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl zulässiger Vollgeschosse (II) entspreche daher sowohl dem Vorhaben als auch dessen planungsrechtlicher Absicherung.

- Energieversorgung

Die Bürger möchten wissen, wie die Gebäude beheizt werden.

Herr Huesmann erklärte, dass der Bebauungsplan die Verwendung fossiler Brennstoffe ausschließt. Der ebenfalls anwesende Bauleiter ergänzt, dass für jedes Gebäude drei Erdwärmesonden installiert werden und die Wärmeversorgung über Wärmepumpen erfolgen werde. Durch PV-Anlagen auf jedem Gebäude wird die Energieversorgung dieser Anlagen ergänzt.

- Wendeanlage

Die Bürger fragen, ob die geplante Wendeanlage zur Erschließung des Vorhabens vorgesehen ist.

Herr Huesmann erklärt, dass die im rechtverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Wendeanlage des Stichweges an der Antoniusstraße durch das Vorhaben überplant wird. Obwohl der Wendebereich nicht ausgebaut ist, ist er planungsrechtlich erforderlich, um bei einer eventuellen Ausbaumaßnahme dem Stichweg eine sichere und effiziente Möglichkeit zur Richtungsänderung zu bieten. Die aktuelle Planung sieht lediglich vor, diese Wendeanlage zu ersetzen. Sie ist nicht für die Erschließung des Plangebiets vorgesehen

- Tiefgarage Zu- und Abfahrt

Der Tiefgaragenplan sieht eine Einfahrt aus der Urbanstraße und Ausfahrt über die Elser Kirchstraße vor. Die Einfahrt befindet sich in der Nähe des Kreuzungsbereichs Urbanstraße/ Elser Kirchstraße. Aufgrund dieser Nähe äußern Anwohner Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit.

Der Bebauungsplan kann die verkehrlichen Belange nicht im Detail regeln. Um die Verkehrssicherheit ausreichend zu gewährleisten, planen die zuständigen Fachämter eine Straßenordnung mit Abbiegeregeln innerhalb dieses Verkehrsbereichs festzulegen. Daher

werden die Bedenken der Bürger an die Fachämter weitergeleitet. Diese werden im weiteren Verfahren die geplanten Maßnahmen erneut überprüfen und präzisieren. Dabei können die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens auf die umliegenden Straßen geprüft werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Tiefgarageneinfahrt in der Urbanstraße derzeit noch nicht errichtet ist, da sich an dieser Stelle ein bewohntes Wohngebäude befindet. Der Abriss dieses Gebäudes ist erst nach dem Umzug der Bewohner in das neu errichtete Nachbargebäude geplant. Erst danach wird das bestehende Wohnhaus abgerissen, um unter anderem auch Platz für die Tiefgarageneinfahrt zu schaffen. Aufgrund dieser Abfolge ist vorgesehen, dass bis zur Fertigstellung des Bauabschnitts im Norden, die eigentliche Ausfahrt zur Tiefgarage an der Elser Kirchstraße sowohl für die Einfahrt als auch Ausfahrt genutzt wird.

- Stellplätze

Die Anlieger sind der Ansicht, dass die Anzahl der geplanten Anwohner- und Besucherstellplätze nicht ausreichend ist. Sie befürchten, dass die Straßen durch das Parken überfüllt werden könnten. Insbesondere die Elser Kirchstraße ist zu schmal, um seitliches Parken zu ermöglichen, was dazu führen könnte, dass auch die umliegenden Straßen wie die Meßdornstraße zugeparkt werden. Weiterhin machen sich die Anwohner Sorgen darüber, dass das aktuelle Verkehrsaufkommen bereits zu hoch ist. Daher schlagen die Anwesenden vor im Bebauungsplan, nicht einen Stellplatz, sondern 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festzulegen.

Herr Huesmann erläutert, dass die Planung für die 55 Wohneinheiten 53 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage und sieben ebenerdige Stellplätze vorsieht. Damit wird pro Wohneinheit ein Stellplatz zu Verfügung stehen. Gleichzeitig sind fünf Besucherstellplätze vorgesehen.

Er betont, dass der Nachweis für Stellplätze damit deutlich über den Richtwerten für den Stellplatzbedarf (NRW) liegt. Selbst für geförderte Wohnungen ist pro Wohneinheit ein Stellplatz vorgesehen. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass die Käufer die Stellplätze erwerben müssen, so dass sichergestellt wird, dass jede Wohnung über einen Stellplatz verfügt.

Herr Schlüter erklärt, dass auf Ebene des Bebauungsplans lediglich die Flächen vorgesehen werden können. Die sachgerechte Nutzung der Stellplatzanlage kann durch die Mittel der Bauleitplanung nicht sichergestellt werden. Jedoch wird der Hinweis auf das erhöhte Verkehrsaufkommen in weiteren fachlichen Verfahren überprüft werden.

- Straßenausbaumaßnahmen

Die Bürger haben darauf hingewiesen, dass größere Straßenausbaumaßnahmen an der Urbanstraße stattfinden werden. Sie schlagen vor, dass die anstehenden Maßnahmen im Plangebiet möglicherweise gemeinsam durchgeführt werden könnten.

Der Hinweis wird an das zuständige Fachamt weitergeleitet.

- Starkregen

Die Bürger äußerten Bedenken hinsichtlich möglicher Überflutungen der Nachbarschaft bei extremen Starkregenereignissen.

Herr Huesmann erläutert, dass für das Planungsgebiet ein Entwässerungskonzept erstellt ist. Das Entwässerungskonzept sieht sowohl Maßnahmen zur Regenwasserversickerung vor Ort als auch eine Ableitung in die Regenwasserkanäle vor, um das Risiko von Überflutungen zu minimieren.

Es ist vorgesehen, dass die Verwendung von Kastenrigolen mit Hohlräumen, wie im aktuellen Bauabschnitt zu sehen ist, dazu beiträgt, das anfallende Wasser aufzunehmen und zu speichern.

Die Tiefgaragenentwässerung wurde ebenfalls berücksichtigt, indem sie in die Regenwasserkanäle eingeleitet wird.

Die Starkregengefahrenkarte stellt lediglich im Bereich der geplanten Wendeanlage eine moderate potenzielle Wassertiefe dar. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass bei extremen Starkregenereignissen eine potenzielle Überflutungsgefahr besteht, insbesondere für die Tiefgarage. Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen sind die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher auszugestalten.

- Geförderter Wohnungsbau

Die Anwesenden fragen, welche Gebäude gefördert werden und welche Gebäude zur Miete zur Verfügung stehen.

Herr Huesmann erläutert anhand der Präsentation die Lage der beiden Gebäude, die dem geförderten Wohnungsbau zugeordnet sind: Diese, das nördlichste und das südlichste sind für Mietwohnungen vorgesehen.

Nachdem keine weiteren Fragen mehr anstehen, bedankt sich Herr Schlüter bei den Anwesenden für ihre Teilnahme und Diskussion. Er schließt die Bürgerversammlung um 19:05 Uhr.

Paderborn, 27.03.2024
Stadtplanungsamt

Schlüter

Özmen

Anlage: Präsentation zur Bürgerinformationsveranstaltung