

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 und 190. Änderung des Flächennutzungsplans „Süd Carrée“

Bürger*inneninformation zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 29.10.2020, 18:00 bis 19:30 Uhr als Online-Konferenz

Vertreter der Verwaltung:	Herr Steinbicker Herr Bunse Frau Specovius
Vertreter der beauftragten Büros:	Frau Hekmat, Planquadrat Dortmund Herr Breckner, Schallgutachter
Vertreter des Vorhabenträgers:	Herr Funk, Vorhabenträger Herr Quiring, Architekt

Teilnehmerzahl: ca. 25 Bürgerinnen und Bürger

Nach einer kurzen Einleitung von Herrn Steinbicker wurde die Planung von Frau Hekmat vorgestellt.

Nachfolgende Fragen, Einwendungen und Anregungen wurden vorgebracht. Aufgrund technischer Probleme am Mikrofon von Herrn Funk und Herrn Quiring konnten ihrerseits während der Veranstaltung keine Fragen beantwortet werden.

Klimaschutz / Grünordnung:

Frage: Vor dem Hintergrund, dass Soest bis 2030 klimaneutral sein will stellt sich die Frage, welcher CO2 Eintrag durch das Vorhaben Süd Carrée (Heizung / Klimatisierung / Verkehr) zu erwarten ist. Durch welche Maßnahmen wird dieser Betrag bis 2030 auf 0 gesenkt?

Antwort: *Der Vorhabenträger ist dem Beschluss des Ausschusses für Umwelt-, Natur- und Klimaschutz gefolgt, sich hinsichtlich eines sinnvollen Energiekonzeptes zur Versorgung des Quartiers von den Stadtwerken Soest beraten zu lassen. Die Neubauten sollen so erbaut werden, dass der Endenergiebedarf möglichst gering ist (Orientierung an KfW 40+). Außerdem plant der Vorhabenträger, das gesamte Quartier durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifizieren zu lassen, um damit einen qualifizierten Nachweis der Klimafreundlichkeit zu führen.*

Frage: Welche Schutzmaßnahmen werden für die Bestandsbäume getroffen, auch im Hinblick auf die Klimaanpassung? Im Bereich Roggenwinkel stehen große Bäume an der Grenze zum Baugebiet. Werden diese Bäume geschützt? Wie wird vor dem Hintergrund der Klimaanpassungsstrategie der Stadt die Beschattung der gepflasterten Flächen besonders durch Bäume geplant? Werden die geplanten Bäume in den B-Plan aufgenommen?

Antwort: *Es ist geplant, zu erhaltenden Bäume im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen. Es gelten die in Soest üblichen Grundsätze: Die im Bebauungsplan festgesetzten und zu erhaltenden Bäume sind vor Baubeginn mit Baumschutz zu versehen, um eventuellen Schäden an den Bäumen vorzubeugen. Das Befahren des Wurzelbereiches, das Abgraben sowie das Entfernen von Wurzeln ist zu unterlassen. Das Abstellen von Baumaterialien, Baumaschinen etc. im Kronen-Traufen-Bereich ist zu untersagen. Der gesamte Kronen-Traufen-Bereich ist mit Bauzaun abzusperren. Ob die genannten Bäume im Bereich Roggenwinkel geschützt werden können, muss seitens des Architekten Herrn Quiring geprüft werden. Es ist geplant, neu anzupflanzende Bäume im Bebauungsplan festzusetzen. Die Beschattung der gepflasterten*

Flächen im Baugebiet mittels der Anpflanzung von Bäumen gestaltet sich schwierig, da der Bereich von der Tiefgarage unterbaut ist. Hier ist zu prüfen, ob berankte Pergolen o.ä. helfen können. Entlang des Lübecker Rings soll die Platanenallee fortgeführt werden, entsprechende Festsetzungen folgen im Bebauungsplan.

Anregung: Das Verhältnis von neu versiegelten Flächen zu entsiegelten Flächen soll in der Stadt Soest 1:1 betragen.

Antwort: *Es sind noch keine konkreten Ausgleichsflächen bekannt, die der Planung zugeordnet werden können, der Umweltbericht mit genaueren Angaben hierzu befindet sich derzeit in Arbeit. Theoretisch ist ein Ausgleich auf entsiegelten Flächen möglich. Allerdings handelt es sich hier um eine Fläche, die schon einmal bebaut und in Teilen versiegelt war. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das geplante Vorhaben ca. 2-3 ha Ausgleichsfläche erforderlich.*

Frage: Warum sollen die Ausgleichsflächen außerhalb der Stadt liegen? Gerade im Hinblick auf die Klimaanpassung wäre es doch sinnvoll, die Ausgleichsflächen möglichst im Stadtgebiet zu planen, hierfür gibt es bereits sinnvolle Konzepte, die auch der Stadtverwaltung und dem Rat bekannt sind.

Antwort: *Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen sollten möglichst im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum geplanten Vorhaben stehen. Da durch das Vorhaben insbesondere eine Grünlandbrache überplant wird, sollten möglichst Ausgleichsmaßnahmen auf Grünland durchgeführt werden (Extensivierung, Anlage Obstwiese, etc.). Die Verortung der Fläche hängt wesentlich von der Flächenverfügbarkeit und der entsprechenden Eignung der Fläche für einen Ausgleich ab. Innenstadtnahe Flächen stehen erfahrungsgemäß kaum zur Verfügung oder sind für Ausgleichsmaßnahmen weniger geeignet.*

Frage: Werden die Bestandsbäume im Süden in Richtung vorhandener Bebauung in den Bebauungsplan aufgenommen?

Antwort: *Die Bäume sollen von einem Vermesser zusätzlich eingemessen und in den Bebauungsplan aufgenommen werden.*

Frage: Welche Pläne gibt es für die Fläche 729 im Kolpingweg, die verpachtet ist und unter anderem bei dem Soester Insektenparadies den 1. Preis gewonnen hat? Der Pächter möchte die Fläche behalten und weiterentwickeln.

Antwort: *Die Fläche soll so erhalten bleiben und weiter verpachtet werden. Im Bebauungsplan wird sie als Grünfläche festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.*

Grundwasser / Regenwasser:

Frage: Wie sieht es mit der Problematik der Grundwasserabsenkung während der Bauphase für die Errichtung der Tiefgaragen aus? Wir haben im Kolpingweg einen sehr niedrigen Grundwasserspiegel und ich habe Sorge, dass es Probleme durch Unterspülungen in unserem Kellerbereich im Kolpingweg gibt.

Antwort: *Die Frage nimmt Herr Quiring als beauftragter Architekt zur Beachtung während der Baustelleneinrichtung und Bauphase mit. Es müssen in solchen Fällen besondere technische Maßnahmen an der Baustelle ergriffen werden. Entsprechende Auflagen werden zudem im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.*

Frage: Wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten, zur Bewässerung der Bäume und Gärten und zur Verbesserung des Mikroklimas im Wohngebiet genutzt? Ist eine Regenwasserversickerung im Baugebiet geplant, wird Versickerungspflaster verwendet? Wie wirkt sich die Planung auf den Hochwasserrückhalt im Soestbach aus?

Antwort: Ein Regenwassermanagementkonzept befindet sich in Arbeit. Ebenso wird ein Überflutungsnachweis erbracht werden, der ab 800 m² versiegelter Fläche verpflichtend ist. Im Bebauungsplan wird es grünordnerische Festsetzungen zur Anlage von Gründächern sowie zur Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster geben. Eine Verbindung zum Soestbach wird aufgrund der räumlichen Entfernung nicht gesehen, im Zweifel wird diese über den Überflutungsnachweis hergestellt.

Schallschutz

Anregung: Es wurde gesagt, dass die Umgebungsbebauung schalltechnisch nicht unzumutbar durch das Vorhaben belastet werde. Zugleich enthält die schalltechnische Untersuchung die Feststellung, dass bei bestimmten Gebäuden (Melanchthonweg) die Schwellenwerte überschritten werden. Welche Maßnahmen werden ergriffen, um hier Abhilfe zu schaffen und die außerhalb des Plangebietes liegenden Wohnnutzungen zu schützen, etwa durch aktive Schallschutzmaßnahmen? Es wurde gesagt, dass das höchste Gebäude gerade deshalb an der Kreuzung errichtet wird, um den gesamten Lärm von der Straße in das Plangebiet abzuschotten. Dann kann es doch nicht sein, dass keine wesentliche Erhöhung stattfindet für die Nachbarn? Kann das höchste Gebäude nicht auch so gestaltet werden, dass die Fassade schallschluckend wirkt? Wurde dies geprüft? Der Verkehrslärm hat durch das Gebäude doch eine ganz andere Wirkung?

Antwort: Am Melanchthonweg ergibt sich eine Pegelerhöhung von weniger als 1 dB, die für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar ist. Eine nicht wahrnehmbare Pegelerhöhung stellt keine Verschlechterung der Situation dar. Insofern löst das Vorhaben nicht die Pflicht aus, aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. die Errichtung eines Walls oder einer Wand entlang des Lübecker Rings zu ergreifen. Die schallreflektierende Wirkung der Fassaden ist in den Schallberechnungen enthalten. Eine schallschluckende Fassade würde keine wahrnehmbare Verbesserung auslösen. Der ohnehin vorhandene Verkehrslärm der angrenzenden Straßen kann nicht dem Vorhaben Süd Carrée angelastet werden.

Verkehrsbelange

Anregung: Soest versteht sich als Fahrrad freundliche Stadt. Welche Maßnahmen werden vor Ort unternommen um dies zu unterstützen, z.B. durch die Anlage von überdachten Fahrradständen, von Ladeinfrastruktur für eFahrräder und Stellplätze für Lastfahrräder? Bei der Planung der Übergangshilfe am Lübecker Ring sollte die Länge von Lastenräder und Radanhängern berücksichtigt werden.

Antwort: Im Baugebiet ist eine große Zahl von Fahrradstellplätzen eingeplant, sowohl in den Tiefgaragen als auch oberirdisch. Die Anregungen zur genauen Ausgestaltung der Fahrradparkplätze und der Ladeinfrastruktur nehmen Herr Quiring und Herr Funk zur Prüfung und ggf. Berücksichtigung mit und der Planentwurf entsprechend ergänzt. Eine Übergangshilfe am Lübecker Ring ist bereits vorhanden; ihre Breite ist für Lastenräder und Räder mit Anhängern leider nicht ausreichend. Da die Stadt Soest aber nicht der Baulastträger der Straße ist, ist dies leider nicht beeinflussbar.

Frage: Wie ist das Plangebiet an den ÖPNV angebunden?

Antwort: Die Stadtbus-Linie C2 Gotlandweg und die Regional-Linie R49 Körbecke Delecke fahren die Haltestelle „Fachhochschule“ an. Diese Haltestelle liegt ca. 300 m östlich des Plangebiets. Die Stadtbus-Linie verkehrt im 30 Minuten-Takt, die Regional-Linie im 60-Minuten-Takt.

Frage: Werden die umliegenden Straßen (Roggenwinkel, Melanchthonweg, Kolpingweg...) nicht durch das Konzept „wenig Stellplätze auf dem Gelände“ zusätzlich belastet?

Antwort: Es werden nicht „wenig Stellplätze“ angeboten, sondern lediglich wenig oberirdische Stellplätze. Es sind jedoch ausreichend oberirdische Kurzparkplätze eingeplant, alle Langzeitparkplätze hingegen sind in den beiden Tiefgaragen untergebracht, mit direktem und bequemem Zugang zu den Gebäuden. Dies dient der städtebaulichen Qualität im Quartier. Ein Parken in den Umgebungsstraßen ist nicht zu befürchten. Am Kolpingweg soll eine Eingrünung verhindern, dass, im Falle der Errichtung einer Kita im Baugebiet, Eltern am Wendehammer Kolpingweg parken und ihre Kinder in der Kita abliefern.

Anregung: Der eingeplante Fußweg durch das Plangebiet schließt an den Wendehammer am Roggenwinkel an. Die dortigen Anwohner geben zu bedenken, dass damit dringend benötigte Parkplätze im Straßenraum verloren gehen werden und regen an, von dieser Wegeanbindung abzusehen.

Antwort: Es ist ein wichtiges städtebauliches Prinzip, dass eine Durchlässigkeit von Baugebieten für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen eingeplant wird. Die Situation vor Ort wird überprüft und es wird ggf. nach möglichen anderen Lösungen für die Wegeanbindung gesucht werden.

Frage: Soll das Gebäude an der Wendeanlage unabhängig der Nutzung dreigeschossig werden? Und der Wendehammer damit zum Parkplatz?

Antwort: Es sind ausreichend oberirdische Kurzparkplätze eingeplant, so dass ein Zuparken der Wendeanlage nicht zu befürchten ist. Die Höhe des angrenzenden Gebäudes ist dabei unerheblich.

Als keine weiteren Fragen und Anregungen von den anwesenden Bürgern kommen, beendet Herr Steinbicker die Veranstaltung gegen 19:30 Uhr.

Dortmund, 17.12.2020

gez.
Mehri Hekmat, Planquadrat Dortmund