

Alanbrooke Quartier, Teilquartier D, Paderborn

Beantwortung der Rückfragen

Stand: 22.08.2022



Nr.	Thema	Frage	Antwort Ausloberin
1	Gestaltungshandbuch	<p>Auslobung S. 22: <i>"An den zum Park orientierten Gebäudeseiten (Baufeld 04), die durch eine Baulinie gekennzeichnet sind, ist die Überschreitung durch auskragende Balkone bis zu 75 cm zulässig. Der Freisitzbereich lässt sich hier durch eine hinter dem Balkon liegende Loggia vergrößern."</i></p> <p>Welche Fassaden betrifft diese Aussage? Ost und Nord oder nur Ost?</p>	Die Festsetzung lässt Balkone in Ostrichtung und zusätzlich nur das nördliche Gebäude in BF 04 auch nach Norden zu.
2	Gestaltungshandbuch	<p>Auslobung S. 26: <i>"Auch im Baufeld 04 liegen die Hauseingänge zu den Innenhöfen. Dies ermöglicht die Ausbildung hochwertiger privater Wohnlagen am Park und aktiviert zusätzlich die Innenhöfe als Räume lebendigen nachbarschaftlichen Austausches."</i></p> <p>Müssen die Eingänge zum Hof ausgerichtet sein, solange aus jedem Treppenhaus der Hof zu erreichen ist?</p>	Zusätzliche Eingänge an der Straßenseite im unteren Gebäude BF 04 sind zulässig, wenn auch ein Eingang von der Hofseite realisiert wird.
3	Gestaltungshandbuch	<p>Auslobung S. 27: <i>"Als zusätzliches Freiraumangebot steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Innenhof zur Verfügung."</i></p> <p>Sind private Gärten im Innenhof nicht zugelassen?</p>	Für die Hofflächen ist ein übergreifendes Freiraumkonzept vorzulegen, das kleinteilige private Terrassen zulassen kann. Diese dürfen nicht mit Zäunen eingefriedet sein und dürfen die Erlebbarkeit und Nutzung des Innenhofes nicht einschränken. Die Zulässigkeit ist daher vom vorgelegten Konzept abhängig.
4	Bebauungsplan	<p>Auslobung S. 9: <i>"In Bezug zum Rahmenplan sind rd. 6.140 m² oberirdische BGF als Wohnnutzung realisierbar."</i></p> <p>Laut B-Plan gibt es keine GFZ Vorgabe. Können Sie uns bitte die Herleitung der maximalen 6.140m² BGF zur Verfügung stellen, falls diese bindend ist?</p>	Die auf Seite 9 aufgeführte Zahl ist eine überschlägig ermittelte Größe auf Basis des Rahmenplans. Dieser ist allerdings für das Maß der baulichen Nutzung unerheblich. Hierfür ist der Bebauungsplan ausschlaggebend (bindend). Über den Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung definiert. Darüber kann die BGF für Wohnnutzung ermittelt werden. Dieser ist den Anlagen der Auslobung zu entnehmen.
5	Freiflächenplanung	Inwieweit beschreibt die Freiflächenplanung des Parks auf dem alten Exerzierplatzes schon eine finale Planung oder geht einher mit den Darstellungen im Rahmenplan, welche im Baufeld 01 zur Seite des Parks hin noch eine Durchwegung vorsehen, von der aus das Gewerbe erschlossen werden könnte? Sind die Gewerbezugänge hier nicht mehr vom Park aus geplant?	Entsprechend dem aktuellen Stand der Freiraumplanung ist eine parallel zur Ostseite des BF 01 verlaufende Wegführung durch den Park vorgesehen. Von dort sind zwei fußläufige Anbindungen zum Innenhof BF 01 vorgesehen. (Siehe aktuelle Freiraumplanung, Stand Juni 2022)
6	Rahmenplan	Der dargestellte Rahmenplan weist ebenfalls Beschriftungen zum Thema Gewerbe aus, weist so z.B. Gebäude 5 des BF 1 als gesamtes Gewerbegebäude aus. Haben diese Beschriftungen einen Empfehlungscharakter?	Grundsätzlich ist entsprechend der Definition des MU im BF 01 eine Nutzungsmischung zwischen Gewerbe und Wohnen vorgesehen. Entlang der Parkkante sollten die oberen Etagen der Wohnnutzung vorbehalten sein. Das entscheidende Kriterium, ob Gebäude auch überwiegend oder vollständig gewerblich genutzt werden sollen, ist die Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe von 13,50 m (vier Geschosse) bzw. 16,50 m (fünf Geschosse). Auslobungstext, S. 8: Baufeld 01: Die Erdgeschosslage soll vollständig für Gewerbenutzungen vorgesehen werden. Auch in den Obergeschossen sind weitere Gewerbeeinheiten vorstellbar.

Alanbrooke Quartier, Teilquartier D, Paderborn

Beantwortung der Rückfragen

Stand: 22.08.2022



Nr.	Thema	Frage	Antwort Ausloberin
7	Rahmenplan	Inwieweit sind die eingezeichneten Rampen in der Freifläche in ihrer Position schon fest, oder können diese entwurfsbedingt verschoben werden?	Die Positionierung der Rampen im Rahmenplan ist durchaus so gewollt, kann im Einzelfall konzeptbezogen angepasst werden.
8	Baufeld 01	Ist Wohnen im Bereich des Baufeldes 01-Schallpegel III trotzdem gewünscht, wenn z.B. mit passiven Schallschutzmaßnahmen / Grundrissorientierung gearbeitet wird?	Wohnen im Schallpegelbereich III ist mit passiven Schallschutzmaßnahmen / entsprechender Grundrissorientierung möglich.
9	Bebauungsplan	Ist eine Abweichung vom B-Plan im ersten Baufeld möglich, indem man bei Gewerbelagen im EG die Baugrenze nach innen überschreitet, um dadurch höhere Grundrisstiefen, die der Gewerbenutzung besser entsprechen, zu ermöglichen?	Eine Überschreitung der Baugrenzen im Hofbereich im EG ist im geringfügigen Maß durch Gesimse, Dachvorsprünge, Dacheinschnitte, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen zugelassen (bis 1,00 m Tiefe und 1/3 der Fassadenlänge).
10	Bebauungsplan	Kann von den vorgegebenen Traufhöhen abgewichen werden, wenn in mehr als nur dem Erdgeschoss Gewerbe untergebracht wird (Grund hierfür ist die benötigte lichte Raumhöhe im Gewerbe)?	Eine Abweichung von den Traufhöhen ist nicht vorgesehen.
11	Rahmenplan	Im Rahmenplan ist bei der Beschriftung bitte die Traufhöhe im Gebäude 1 von 127,25 m zu prüfen. Im Vergleich mit den anderen Höhenangaben wirkt dies auf uns, als wären eigentlich 128,25 m gemeint, da sonst nur geringere Raumhöhen möglich sind.	Verbindlich für den Entwurf der Gebäude sind die im Bebauungsplan festgesetzten Oberkanten Fertigfußboden OKFF im Erdgeschoss (in der Planzeichnung als EG dargestellt) und die zulässigen max. Gebäudehöhen von 13,50 m (vier Geschosse) bzw. 16,50 m (fünf Geschosse) im BF 01 und 12,50 m im BF 04 (WA).
12	Bebauungsplan	Punkt 3.3 des B-Plans spricht davon, dass EG-Höhen 15 cm über dem Gelände liegen sollen. Sollen somit die gegebenen Freiflächenhöhen um 15 cm abgesenkt werden?	Im Einzelfall kann die OKFF EG um 15 cm über Geländehöhe gelegt werden. Die max. Gebäudehöhe, gemessen an der OKFF EG, bleibt verbindlich.
13	Fahrradstellplätze	Dürfen Fahrradabstellplätze auch in der Tiefgarage, über eine Rampe erreichbar, angeordnet werden?	Fahrradabstellplätze können auch in der Tiefgarage angeordnet werden. Entsprechend Gestaltungshandbuch sind an den Eingangsbereichen trotz dessen Fahrradabstellanlagen (Bügel) zu realisieren.
14	Feuerwehruzufahrt Baufeld 01	Im Baufeld 1 ist bis jetzt eine Befahrbarkeit des Hofes für die Feuerwehr geplant. Ist hierbei eine Zu- und Ausfahrt im Bereich der Achse N8 möglich? Ist dies aufgrund der Stellplatzplanung nicht möglich, ist mit der Feuerwehr abgestimmt, dass das Baufeld über den Norden befahren und dort rückwärts wieder verlassen werden kann (Strecke in Summe circa 100 m)?	Entsprechend der Feuerwehrstellflächenplanung wird das BF 01 über den Norden befahren und kann auch rückwärts wieder verlassen werden.

Nr.	Thema	Frage	Antwort Ausloberin
15	Stellplätze	Reduzierung auf 0,7 Stellplätze je Wohneinheit wird als Option betitelt, darüber hinaus wird eine weitere Reduzierung auf 0,5 Stellplätze je Wohneinheit in Aussicht gestellt, sofern man alternative attraktive Mobilitätsmaßnahmen in das Konzept integriert. Welche Voraussetzungen müssen für die Reduzierung auf 0,7 Stellplätze erfüllt werden oder ist dieser Ansatz aufgrund der innenstadtnahen Lage und der guten ÖPNV-Anbindung bereits gegeben und somit der Ausgangsschlüssel für die Berechnung/Dimensionierung der Tiefgarage?	<p>Die StellplatzVO NRW (Juli 2022) legt für freifinanzierte Wohngebäude grundsätzlich einen Stellplatzschlüssel von 1 STP / 1 WE fest. Unter Berücksichtigung einer guten ÖPNV-Anbindung kann dieser Stellplatzschlüssel per se um max. 20 % abgemindert werden, wonach sich ein Stellplatzschlüssel von 0,8 STP / 1 WE ergibt.</p> <p>Eine darüberhinausgehende Minderung um weitere 10 %, ergo 0,7 STP / 1 WE, kann ausschließlich in Verbindung mit sog. „besonderen Maßnahmen“ erfolgen. Zu diesen „besonderen Maßnahmen“ zählen Angebote wie bspw. Carsharing, Bewohnertickets, Fahrradsharing, etc., welche sodann im Rahmen eines qualifizierten Stellplatz- bzw. Mobilitätskonzeptes dargelegt werden müssen.</p> <p>Eine Reduzierung auf 0,5 Stellplätze je Wohneinheit, wie im Quartiershandbuch, Kapitel C Mobilitätsmanagement beschrieben, ist nicht mehr möglich.</p>
16	Stellplätze	Können die für das Gewerbe notwendigen Stellplätze ebenfalls durch ein Mobilitätskonzept reduziert werden, oder müssen diese in vollem Umfang entsprechend der Stellplatzsatzung in der Tiefgarage nachgewiesen werden? Besteht die Möglichkeit für die Gewerbeeinheiten Parkplätze im Baufeld 01 Bereich N6 anzuordnen (z.B. Behinderten-Stellplätze vor einer Praxis)?	<p>Die StellplatzVO legt für unterschiedliche Gewerbenutzungen unterschiedliche Stellplatzschlüssel fest. So liegt dieser bspw. für Büro- und Verwaltungseinheiten bei 1 STP / 30 m² NF und für Gaststätten bei 1 STP / 8 Sitzplätze.</p> <p>Hinsichtlich der Möglichkeit einer Minderung der Stellplatzschlüssel für Gewerbenutzungen ist zu beachten, dass die StellplatzVO eine solche ausschließlich für Büro- und Verwaltungseinheiten sowie für Versammlungsstätten für kulturelle und sportliche Veranstaltungen einräumt. Cafés, Bars, Arztpraxen, Nahversorger, etc. sind von der Möglichkeit einer Minderung der Stellplatzschlüssel ausgeschlossen.</p> <p>Oberirdische Stellplätze sind nur in den im Bebauungsplan Nr. 301 – Alanbrooke dargestellten Bereichen zulässig. Eine Befreiung von dieser Festsetzung wird planungsrechtlich nicht in Aussicht gestellt. Das bedeutet, dass auch die für die Gewerbeeinheiten benötigten Stellplätze in der Tiefgarage verortet werden müssen.</p>
17	Stellplätze	Gibt es seitens der Stadt Paderborn ein Konzept bzw. Vorgaben für die Besucherstellplätze der zu schaffenden Gewerbeflächen. Sind dafür Stellplätze im öffentlichen Raum vorgesehen?	Besucherstellplätze für BF 01 sind ebenfalls in der Tiefgarage nachzuweisen. Die Hoffläche soll, bis auf wenige Stellflächen für die Andienung, von Flächen für das Parken freigehalten werden
18	Exerzierfeld	Dient das ehemalige Exerzierfeld auch regelmäßig für Veranstaltungen / wie sieht die angedachte Nutzung aus?	Das Exerzierfeld ist als frei bespielbare große Grünfläche vorgesehen, auf der auch kleinere nachbarschaftsverträgliche Freiluftveranstaltungen stattfinden können. Die Terrassierung im Osten des BF 01 und Norden des BF 04 unterstützt diese Multifunktionalität.
19	Renderings	Zulässig sind zwei Renderings, unabhängig ob ein oder zwei Baufelder bearbeitet werden. Besteht die Möglichkeit bei der Bearbeitung von zwei Baufeldern ein drittes Rendering zu ermöglichen?	Drei Renderings sind zulässig, sind aber nicht gefordert.
20	Tiefgarageneinfahrt Baufeld 04	Darf im Baufeld 04 von der Festlegung zur Platzierung der Tiefgarageneinfahrt auch etwas abgewichen werden und diese sich in der ganzen markierten Fassadenseite befinden, wenn hier durch z.B. Kollisionen mit Treppenhäusern besser vermieden werden können?	Eine Abweichung der TG-Einfahrten ist grundsätzlich möglich, wenn Rettungs- und Erschließungswege sowie Hausanschlüsse nicht beeinträchtigt werden.

Alanbrooke Quartier, Teilquartier D, Paderborn

Beantwortung der Rückfragen

Stand: 22.08.2022



Nr.	Thema	Frage	Antwort Ausloberin
21	Tiefgaragenzufahrt nördlich Baufeld 01	Ist bereits definiert ab welcher Grenze sich die Tiefgaragenzufahrt des Gewerbes nördlich des Baufeldes 01 überdeckt ist? Ergibt sich hieraus eine Schallbeeinträchtigung für den angrenzenden Baukörper?	Die Überdachung der TG-Rampe ist nicht geregelt.
22	KiTa nördlich Baufeld 04	Liegen bereits nähere Informationen zur Gestaltung der Kita südlich angrenzend an Baufeld 04 vor, bezogen auf die davor befindliche Freifläche? (Z.B. natürliche Verschattung Südfassade durch Bäume)	Auf dem Vorplatz der Kita wird im Nordosten eine Baumreihe entlang des öffentlichen Fußweges geplant. Der Abstand des südlichen Gebäudes des Baufeldes 04 zu den Bäumen beträgt ca. 7 bis 8 m.
23	Dachbegrünung	In der Auslobung wird die Dachbegrünung als verpflichtend und auch nur als wünschenswert bezeichnet. Wir gehen von einer Verpflichtung aus, ist dies korrekt?	Eine Dachbegrünung auf Flachdächern ist verbindlich. (Festsetzung A 5.5)
24	Plangrundlage	Ist es möglich eine digitale Plangrundlage (dwg, dxf) an alle Teilnehmer zu verteilen? Bei den Auslobungsunterlagen stehen derzeit nur pdf-Dateien zur Verfügung.	Unter den digitalen Anlagen ist im Ordner "Bebauungsplan" die digitale Plangrundlage als .dwg-Datei enthalten.
25	Baufeld 04	Die in der Auslobung auf S. 18 und im B-Plan festgesetzte Gebäudehöhe von 12,50 m bei viergeschossiger Bebauung scheint zu gering. Bei einer Geschosshöhe von mindestens 3,00 m, die der guten Lage der Baukörper am Park angemessen scheint, würden nur noch 0,50 m für die Attikaausbildung übrig bleiben. Das ist erfahrungsgemäß zu wenig. Ist es möglich die Festsetzung um mindestens 0,50 m auf 13,00 m hochzusetzen?	12,50 m ist für 4 Geschosse + Attika ist verbindlich.
26	Baufeld 04	Die im B-Plan festgesetzte Zufahrt in die Tiefgarage im nördlichen Baukörper würde die EG-Grundrisse in diesem Baukörper erheblich einschränken. Ist es möglich über eine alternative Zufahrt, beispielsweise in der nördlichen Spitze des südlichen Baukörpers, nachzudenken? Dort wären die Auswirkungen auf die Grundrisse wesentlich erträglicher.	s. Frage 27
27	Baufeld 04	Die im B-Plan festgesetzte Zufahrt in die Tiefgarage im nördlichen Baukörper würde die EG-Grundrisse in diesem Baukörper erheblich einschränken. Ist es möglich über eine alternative Zufahrt, beispielsweise in der nördlichen Spitze des südlichen Baukörpers nachzudenken? Dort wären die Auswirkungen auf die Grundrisse wesentlich erträglicher.	Eine Abweichung der TG-Einfahrten ist grundsätzlich möglich, wenn Rettungs- und Erschließungswege und Hausanschlüsse nicht beeinträchtigt werden.
28	Baufeld 04	Ist eventuell eine Luftbildauswertung als Grundlage für die vom Erwerber zu tragende Kampfmittelbeseitigung vorhanden?	Luftbildauswertung liegt vor und kann im späteren Verlauf zur Verfügung gestellt werden.
29	Gestaltungshandbuch	In dem Kapitel 4.3.2 Zielvorgaben Architektur unter der Überschrift Baukörper wird beschrieben, dass auskragende Balkone bis zu einer Überschreitung der Baulinie bis zu 75 cm zulässig sind. Jedoch stellt sich uns dazu die Frage, dass das Baufeld 04 bei der definierten Baulinie endet. Unserem Verständnis nach endet dort auch das zu erwerbende Baugrundstück. Eine Überschreitung der Baulinie durch Balkone stellt somit einen Konflikt zu der geltenden Grundstücksgrenze dar. Ist die Baufeldbegrenzung also als Grundstücksgrenze anzunehmen, oder geht diese darüber hinaus?	Eine Überschreitung der Baulinie um die Breite der zulässigen Balkone zieht keine entsprechende Erweiterung der Grundstücksgröße nach sich. Die östliche Grundstücksgrenze Baufeld 04 entspricht der Baulinie. Abstandsflächen werden eingehalten und Rettungswege/Aufstellflächen der Feuerwehr werden durch Balkone nicht beeinträchtigt.

Alanbrooke Quartier, Teilquartier D, Paderborn

Beantwortung der Rückfragen

Stand: 22.08.2022



Nr.	Thema	Frage	Antwort Ausloberin
30	Feuerwehraufstellflächen	<p>In der Übersicht zu den FW-Aufstellflächen soll der östliche Teil des nördlichen Gebäudes von außen angeleitet werden (und nicht vom Innenhof). Dieser „Weg“ für die Anleiterung ist jedoch keine Straße, sondern nur für die Nahmobilität vorgesehen. Dies ist der erste Punkt der uns irritiert hat.</p> <p>Der zweite Punkt betrifft das Verhalten der FW im Ernstfall.</p> <p>Hier wird die FW zur Adresse bzw. zum Hauseingang gerufen, welche bei diesen Gebäuden im Innenhof liegt. Da die Wohnungen des östlichen Gebäudeteils aber nicht zum Innenhof orientiert sein sollen, sondern nach außen, muss die FW dann einmal um das komplette BF fahren, um anleiten zu können. Ist es vor diesem Hintergrund nicht sinnvoller, auch den östlichen Gebäudeteil vom Innenhof aus anzuleitern?</p>	<p>Die Feuerwehraufstellflächen wurden mit der Feuerwehr abgestimmt. Der Geh- und Radweg östlich des Gebäudes wird so ausgebaut sein, dass im Notfall die Befahrbarkeit der Feuerwehr gesichert ist. Mögliche Anpassungen an das jeweilige Konzept müssen im weiteren Verlauf mit der Feuerwehr abgestimmt werden.</p>
31	Standorte der Unterflurmüllcontainer	<p>Aus unserer Sicht (Sicht des Teilnehmers) sind die Standorte der Unterflurmüllcontainer etwas unglücklich gewählt. U.a. sind die Wege für die Bewohnenden der südlichen Gebäude bis zum Standort sehr lang. Außerdem liegen die Container auch in keiner Wegebeziehung, sodass die Bewohnenden nicht „automatisch daran vorbeilaufen“ sondern extra dorthin gehen müssen. Zuletzt erscheint die Reihe mit fünf hintereinander angeordneten Containern sehr wuchtig an der Dr.-Margit-Naarmann-Straße. Wäre es möglich, einen geeigneten alternativen Standort für die Unterflurmüllcontainer zu finden?</p>	<p>Eine Verschiebung der Unterflurcontainer wäre prinzipiell möglich, muss jedoch mit dem ASP (Abfallentsorgungs- & Stadtreinigungsbetrieb Paderborn) abgestimmt werden.</p>
32	Freiraumgestaltung	<p>Für die Freiraumgestaltung haben wir (der Teilnehmer) als Konzept „Urban Gardening“ geplant. Hierzu würden wir gerne Obstbäume einplanen. Diese sind nicht auf der Pflanzliste aufgeführt. Wie wird dies gewertet?</p>	<p>Hauptsächlich soll sich bei der Pflanzauswahl an der Pflanzliste aus dem Quartiershandbuch orientiert werden. Ergänzende Obstbäume sind im Einzelfall zulässig.</p>
33	Mobilität	<p>In der Erstinformation Seite 15 steht „Aufgrund der innenstadtnahen Lage ... und der sehr guten ÖPNV Anbindung ... besteht die Option einer Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,7 ... es werden den Inverstierenden weitere Möglichkeiten aufgezeigt...zur weiteren Reduzierung“. Uns (den Teilnehmer) verunsichert die Formulierung „Option“. Bedeutet dies, dass ein Schlüssel von 0,7 aufgrund der ÖPNV-Anbindung angesetzt werden kann? Soll diese durch Darstellung der Nähe der Haltestellen und Takte nachgewiesen werden?</p>	<p>Die Stellplätze sind nach der neuen Stellplatzverordnung des Landes NRW vom 01. Juli 2022 herzustellen.</p> <p>Die StellplatzVO NRW (Juli 2022) legt für freifinanzierte Wohngebäude grundsätzlich einen Stellplatzschlüssel von 1 STP / 1 WE fest. Unter Berücksichtigung einer guten ÖPNV-Anbindung kann dieser Stellplatzschlüssel per se um max. 20 % abgemindert werden, wonach sich ein Stellplatzschlüssel von 0,8 STP / 1 WE ergibt.</p> <p>Eine darüberhinausgehende Minderung um weitere 10 %, ergo 0,7 STP / 1 WE, kann ausschließlich in Verbindung mit sog. „besonderen Maßnahmen“ erfolgen. Zu diesen „besonderen Maßnahmen“ zählen Angebote wie bspw. Carsharing, Bewohnertickets, Fahrradsharing, etc., welche sodann im Rahmen eines qualifizierten Stellplatz- bzw. Mobilitätskonzeptes dargelegt werden müssen.</p> <p>Eine Reduzierung auf 0,5 wie im Quartiershandbuch, Kapitel C Mobilitätsmanagement beschrieben ist nicht mehr möglich.</p>
34	Baufeld 04	<p>Auf Baufeld 04 sind Eigentumswohnungen gewünscht. Der Aspekt von „hochwertigem“ Wohnungsbau steht im Vordergrund. Wie wird hier eine Planung von geförderten Mietswohnungen bewertet?</p>	<p>Im Alanbrooke Quartier ist eine prozentuale und räumliche Verteilung von freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau vorgesehen. Eine Planung von gefördertem Wohnungsbau oder eine Bestandhaltung ist im BF 04 nicht vorgesehen, jedoch prinzipiell möglich. Die Planung von gefördertem Wohnungsbau hat allerdings keine Bewertungsrelevanz.</p>

Alanbrooke Quartier, Teilquartier D, Paderborn

Beantwortung der Rückfragen

Stand: 22.08.2022



Nr.	Thema	Frage	Antwort Ausloberin
35	Baufeld 04	Wie wird eine Veräußerung eines der beiden Gebäude auf Baufeld 04 im Nachgang bewertet? (späterer Teilverkauf)	Eine Bestandshaltung ist im BF 04 nicht vorgesehen, jedoch prinzipiell möglich. Die Planung einer Bestandshaltung hat allerdings keine Bewertungsrelevanz.