

Bettina Rammert, Neuhäuserstr. 138, 33102 Paderborn

Stadt Paderborn
Stadtplanungsamt
Pontanusstraße 55

33098 Paderborn

Ihr Zeichen: 61.13
Ihre Nachricht vom: 21.02.2017

Tel.: +49 152 04348456
E-Mail: b.rammert@web.de

Paderborn, 25. März 2017

VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Am Kalberdanz“ – Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit diesem Schreiben möchten wir zur VII. Änderung des Bebauungsplans „Am Kalberdanz“ **Padertal** Stellung nehmen und Einspruch erheben.

Dieses Schreiben ist mit weiteren Anwohnern abgestimmt (siehe Signaturen) und erhebt nicht den Anspruch, es als alleinige Stellungnahme geltend zu machen – weitere können folgen.

Sie haben bereits eine Stellungnahme von Herrn C. Kremer erhalten, die ich mit unterzeichnet habe. Diese wird hierdurch für uns nicht außer Kraft gesetzt, sondern von mir ergänzt. Im Übrigen schließe ich mich den Stellungnahmen von Familie Dorsch, Frau S. Niemann und den Umweltverbänden an.

Bevor ich mich zu einzelnen Aspekten des Änderungsvorschlages äußere, ist es mir jedoch wichtig, Behauptungen ihrerseits richtig zu stellen:

Sowohl in ihrem Schreiben zum Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 11/ 15 und 2/ 17 als auch mündlich in der Sitzung des Bauausschusses und auf der Bürgerinformation 3/ 17 äußern sie stets, dass bereits im November 2015 den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke eine erste Konzeptidee des Architekten Bee vorgestellt wurde.

Zitat: „Eine erste Konzeptidee für die vorgesehene Bebauung wurde bereits im Vorfeld des Antrages im November 2015 den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke im Rahmen einer Informationsveranstaltung des Projektentwicklers vorgestellt. Bei der weiteren Entwicklung des Projektes wurden fortlaufende Gespräche mit Anliegern geführt, die auch in der Zwischenzeit Kontakt mit der Politik aufgenommen haben. Nun liegt eine aktuelle Planung vor.“ (Sitzungsvorlage-Nr.0032/17)

Derart vorab formuliert, suggeriert diese Aussage nicht nur unser Einverständnis mit den Plänen, sondern gar unsere Mitwirkung daran.

Diese Auslegung ist nicht nur falsch, sondern auch unverschämt und irreführend.

Richtig ist:

- Zu dieser Veranstaltung wurden lediglich die Anlieger der geplanten Stichstraße eingeladen, da es zu dieser bereits im Vorfeld mehrere Anfragen gab. Von der Straße Am Kalberdanz war nur Herr Deubel vertreten.
- Es kam nie zu der angekündigten Auslegung der Pläne bzw. zu einer frühzeitigen Beteiligung.
- **Trotzdem** haben bereits am 22.08.2016 die Anwohner der Neuhäuserstr.138 und 140 a-d ein von mir formuliertes Schreiben an das Stadtplanungsamt und an das Umweltamt geschickt und sich gegen die Ausweitung der Baugrenze nach Norden und die Erhöhung der Geschoszahl ausgesprochen (s.u. angefügtes Schreiben)
- Erst durch das Antwortschreiben von Frau Ahrens vom 25.08.16 haben wir erfahren, dass der „Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bereits im Bauausschuss am 03.12.2015 mit positivem Ergebnis behandelt wurde.

- Daraufhin haben sich fast alle Anlieger der Straße „Am Kalberdanz“ mit ihren Unterschriften meinem Schreiben angeschlossen.
- Am 07.09. haben wir alle Fraktionen und Mitglieder des Ausschusses Bauen, Planen und Umwelt kontaktiert und darum gebeten im Sinne des Landschaftsschutzes an dem geltenden B-Plan festzuhalten.
- Auf einem Nachbarschaftstreff am 14.09. wurden 38 Unterschriften an Herrn Honervogt überreicht und damit „die Einhaltung des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplans 179III – Padertal“ gefordert.
- Herr Honervogt erklärte sich bereit, beim Stadtplanungsamt einen „Runden Tisch“ für die Anlieger zu erwirken.
- Auf telefonische Nachfrage meinerseits am 29.09.2016 wurde dieses Ersuchen von Frau Özman abgelehnt.

In der Begründung zur VII. Änderung finden sich einige Vorschläge/ Festsetzungen, die erkennen lassen, dass den Planern und Eigentümern bewusst ist, dass sie am Rande eines Biotops bauen:

- Um einen privaten Erschließungshof soll eine eigenständige Wohnsituation für Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser (mit maximal 3 WE) gruppiert werden.
- Es werden Gebäudehöhen und Wohneinheiten festgesetzt, um „unerwünschte Fehlentwicklungen bei der Gestaltung der Gebäude auszuschließen“. S.10
- Der nördliche Bereich der Baugrenze soll „gänzlich von einer Bebauung freigehalten werden“. Der Grünzug soll nur extensiv bewirtschaftet werden, um den Zielen des „durchgehenden innerstädtischen Grünzuges zu entsprechen.“
- „...jegliche Versiegelungen sowie bauliche Anlagen sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zugelassen.“ S.13
- Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Gebäude wird auf 2 bzw. 4 Wohnungen begrenzt, um die anliegerbezogenen Verkehrsaufkommen zu verringern und im Inneren des Plangebietes den Charakter einer „Einfamilienhausbebauung zu erreichen und um den sogenannten Geschosswohnungsbau zu reglementieren. S.15
- Es werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der Dachform, der Gebäudegestaltung und der Vorgärten und Einfriedungen getroffen, um ein harmonisches Erscheinungsbild und ein Einfügen in die Umgebung zu bewirken.
- Maximal 40 % der Vorgartenfläche an öffentlichen Straßen dürfen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge beansprucht werden.
- Anregungen zur Gestaltung der Müllstellplätze (Umpflanzungen, Ummauerungen)

In allen übrigen und weitaus wichtigeren Punkten schließe ich mich den Stellungnahmen von Herrn Kremer, Familie Dorsch und den Umweltverbänden an. Die Begründung hierfür geben Sie selbst.

Zitat:

„Stellungnahme Bürger 1

Anlage zur Vorlage Nr.: 0324/11

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Padertal“

Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Zeit

vom 18.02.2011 bis 18.03.2011

*lfd. Nr. 1 Bürger 1
Stellungnahme*

Hinsichtlich zur Änderung des B-Planes möchten wir den in der Anlage beigefügten Entwurf einbringen und bitten um Anpassung der Baugrenze.

Der Entwurf zeigt ein Bürogebäude, welches städtebaulich Akzente setzen soll und zeitgleich als Schallschutz der bestehenden und zukünftigen Bebauung dient. Im östlichen Bereich der Grundstücksfläche sehen wir eine weniger verdichtete Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern vor.

Wir haben verschiedene Zuwegungsvarianten durchgeplant. Unter Einbezug der bestehenden Ampelanlage im Bereich der Einmündung zur Bernhard-Hunsting-Straße / Wilhelmshöhe ist die Zufahrt auf das Grundstück aus beiden Fahrtrichtungen möglich. Die innere Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine Rampe mit 2 Ebenen. Das obere Parkdeck soll Besuchern zu Verfügung stehen. Die untere Ebene ist eine Tiefgarage in der die Dauerparker ihr Fahrzeug abstellen.

Durch die Hanglage des Grundstücks bietet sich eine weitere Parkmöglichkeit links neben der Erschließungsrampe an. Diese Fläche kann so gestaltet werden, dass sie vollständig in die Grünfläche einmodelliert wird. Auf einer organisch gefertigten Dachkonstruktion wird Bodenmasse so modelliert, dass es eine extensive Begrünung ermöglicht.

Beschlussvorschlag

Ihre Stellungnahme kann nur teilweise berücksichtigt werden.

Begründung:

Die Anregung, die Baugrenzen im Bereich des Grundstücks Gemarkung Schloß Neuhaus, Flur 1, Flurstück 394 um ca. 22 m nach Norden zu vergrößern, um hier ein Bürogebäude, welches besondere städtebauliche Akzente setzt, und drei Mehrfamilienhäuser zu errichten sowie weitere Bereiche der bisher als Obstbaumwiese ausgewiesenen Grundstücksbereiche als Bauland auszuweisen, um hier auch einen Erdhügel-Parkplatz anzulegen, kann nicht im vollen Umfang berücksichtigt werden.

Im Landschaftsplan Paderborn-Bad Lippspringe ist das Flurstück 394 als Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2.3 "Fließgewässer und Auen" festgesetzt. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst im wesentlichen die Auen von Lippe, Beke, Pader, Alme und Ellerbach. Der Bereich der Pader ist dabei von einer reich strukturierten Auenlandschaft mit Auwald und ausgeprägten Röhrichtbeständen im Nahbereich von Wohnsiedlungen und dem Altenheim „Herz-Jesu-Haus am Padersee“ geprägt. Diese Auenbereiche weisen Immissions-, Lärmschutz- sowie Erholungsfunktion auf und dienen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere wegen der Bedeutung der Auenlandschaft als Refugialraum für Pflanzen und Tiere. Das Entwicklungsziel ist die weitere Entwicklung und Erhaltung der Pader und ihrer Aue sowie der autotypischen Nutzungsformen, die aufgrund der Siedlungsnähe Bedeutung für die Naherholung haben. Bei Aufstellung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 im Jahre 2000 wurden bereits gegen die erheblichen Bedenken der Fachbehörden die derzeit überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 394 ausgewiesen, um hier aus besonderen städtebaulichen Aspekten einen neuen und architektonisch gut gestalteten Ortseingang zu schaffen. Hierbei stellten die Größe der Baulandfläche, die Dimensionierung der überbaubaren Bereiche sowie die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einen Kompromiss der unterschiedlichen Interessen dar.

Die nunmehr beantragten Erweiterungen bedeuten nach Auffassung des städtischen Fachamtes einen weiteren nicht mehr hinzunehmenden Eingriff in den schützenswerten Landschaftsraum der Paderaue (Obstbaumwiese).

In der Abwägung der unterschiedlichen Belange schlägt das Planungsamt deshalb vor, die Größe der Baulandausweisung unverändert zu belassen, die Bauzone in einer Bautiefe entlang der Straße Wilhelmshöhe aber bis an die nördliche Grenze der Baufläche zu erweitern. Diese Regelung ist noch vertretbar, da über die Grundflächenzahl (GRZ von 0,4) die maximale Ausnutzung des Baugrundstücks abschließend geregelt ist und eine Erweiterung der Baugrenzen zwar zu einer optimierten aber nicht zu einer höheren Ausnutzung des Grundstücks führt.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen und der nunmehr ermöglichten Erweiterung ist sowohl die Errichtung eines Aspekte setzenden Bürogebäudes in einer geringfügig kürzeren Form als auch zweier Mehrfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich möglich.

Aus den vorgenannten Gründen schlägt die Verwaltung vor, die Anregung wie beschrieben teilweise zu berücksichtigen.“ (Zitat Ende)

Somit kann ich nur den Vorschlag machen, die Einwände ihrer Fachbehörden rückblickend ernst zu nehmen und nicht noch einmal den Fehler zu machen, die Baugrenze nach Norden hin zu verschieben. Viele Bürger haben im Zuge der Unterschriftenaktion an uns zurück gemeldet, dass sie über diese Form der massiven Nachverdichtung am Rande der Paderauen entsetzt sind.

Zerstörte Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Nahrungs- und Jagdhabitats müssen an gleicher Stelle wieder ausgeglichen werden und nicht in Elsen. Dies kann nur durch die Art und Weise der Bebauung und durch Pflanzangebote geregelt werden.

Anmerkungen zur „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“/ Schutzzone:

Das Stadtplanungsamt verzichtet mit der VII. Änderung des Bebauungsplanes auf die Schutzzone mit der Begründung, dass Festsetzungen von den privaten Grundstückseigentümern nicht umgesetzt würden. Die Festsetzungen durchzusetzen ist Aufgabe der Organe der Stadt. Jedoch ist nie eine Aufforderung hierzu an die Eigentümer ergangen. Somit war ein Kenntnis über diese Notwendigkeit auf Eigentümerseite nicht vorhanden. Gleichwohl ist eine Bereitschaft der Eigentümer hierzu zumindest in Teilen durchaus vorhanden. Somit möchten wir der Stadt den Vorschlag unterbreiten, die Eigentümer in einem ersten Schritt über die erforderlichen Maßnahmen in Kenntnis zu setzen und die Anpflanzungen einzufordern.

Wenn sich die Stadt dazu nicht in der Lage sieht, schlagen wir vor, dass sie die Anpflanzungen in der Schutzzone als auch die weitere Pflege selbst vornimmt. Somit könnte zumindest ein Teil der Ausgleichmaßnahmen dem betroffenen Gebiet selbst zu Gute kommen. Der Ankauf eines 5m breiten Streifens von nur einem Eigentümer und die Umsetzung einer zweireihigen Hecke sind als Schutzzone für das angrenzende Biotop nicht ausreichend.

Zudem möchte ich den Vorschlag machen, dass hier **keine Flachdächer umgesetzt werden**, sondern Satteldächer. Diese fügen sich nicht nur besser in den Charakter der umgebenden Wohnstruktur, sondern sie bieten auch Tieren Wohnraum.

Dies ist dem Artenschutzfachgutachten 2016 zu entnehmen:

„An den Gebäuden Neuhäuser Straße 140 b - d, im Westen des Plangebietes, wurden Spaltenverstecke im Bereich der Dächer festgestellt.

Am Gebäude Neuhäuser Straße 140 e wurden „keine Einflugmöglichkeiten oder Spaltenverstecke festgestellt“

Sicherlich mag dies daran liegen, dass es sich bei dem Gebäude 140e um ein Gebäude mit Flachdach handelt.

Ansonsten möchte ich Sie bitten mit Blick auf den Artenschutz die Vermeidungsmaßnahmen aus dem Artenschutzfachgutachten von 2010 zu berücksichtigen. Es ist dringend auf eine Bauzeitenbeschränkung zu achten. Eine Kontrolle der Bäume vor der Rodung ist nicht ausreichend.

Auf der Bürgerinformation hatten Sie mir zugesichert, die Artenschutzfachgutachten bezüglich der Vermeidungsmaßnahmen abzugleichen.

Zum Abschluss möchte ich sie bitten, für die Flur 341 nicht nur die Eingeschossigkeit festzusetzen, sondern auch eine maximale Gebäudehöhe von 6,90 m.

Das Vorhaben, am Ende der Stichstraße einen Wendehammer anzulegen, lehne ich ab. Müllfahrzeuge können bei Bedarf rückwärts in die Stichstraße fahren.

Das eingangs erwähnte Schreiben vom August 2016 füge ich an und bitte die Inhalte als Teil meiner obigen Stellungnahme zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen,

Bettina Rammert

Stadt Paderborn
- Stadtplanungsamt -
33095 Paderborn

Betreff: Bebauungsplan 179-III – Padertal
Kleingärten im unteren Teil des Kalberdanz

Paderborn, 22.08.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Ahrens,

im November 2015 fand bezüglich des genannten Bebauungsplanes eine öffentliche Anhörung statt, in der über die derzeitigen Pläne des Architekten Herrn Bee nach den Vorstellungen der Bauherren Peters und Stute berichtet wurde. Zu der damals angekündigten Auslegung der Pläne im Dezember kam es nicht, so dass aus unserer Sicht noch keine Notwendigkeit zu einer Stellungnahme gegeben war.

Nun erhielten wir die Information, dass abermals Änderungen bezüglich der ursprünglich vorgesehenen Bebauungsdichte und der Geschosshöhe diskutiert werden. Vor diesem Hintergrund befürchten wir eine Verkleinerung der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ als auch eine Nichteinhaltung der vorgeschriebenen notwendigen Maßnahmen in dieser Schutzzone im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet, Bäume- und Sträucher anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr 20 und 25 BauGB). Bevor Ansprüche der Investoren in Vorlagen für den Bauausschuss weiter festgeschrieben werden, erwarten wir, dass unsere Bedürfnisse als Betroffene und das Wohl der Allgemeinheit, wie im Folgenden dargestellt, Berücksichtigung findet.

Anmerkungen zur Schutzzone:

Der Druck auf das Landschaftsschutzgebiet darf durch eine dichtere Bebauung nicht erhöht werden. Im Gegenteil: Auch an anderer Stelle sollte im Padertal unbedingt darauf hingewirkt werden, dass in der Schutzzone von den Anliegern die vorgeschriebenen Maßnahmen eingehalten werden. So findet sich beispielsweise westlich des Altenheimes auf dem ehemaligen Gelände der Gärtnerei Rimmelman eine Rasenfläche ohne Baum- oder Strauchbewuchs. Hier finden heimische Pflanzen und Tiere aus der Paderau keinen Lebensraum. Und die Schutzzone ist nicht mehr wirksam. In dem vom NZO 2010 erstellten Artenschutzfachbeitrag im Auftrag der Stadt Paderborn wurde detailliert der Bestand von Fledermäusen und Vögeln im Gebiet des B-Plans festgestellt und darauf hingewiesen, dass durch die Baumaßnahmen in der Kleingartenanlage potentiell geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten als auch Nahrungsreviere beseitigt werden. Auch am Padersteinweg jagen verschiedene Fledermausarten. Auch wenn laut Bericht kein Verbotbestand vorliegt, so ist doch dringend auf die gewissenhafte Umsetzung von Schutzmaßnahmen und der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen zu achten (Baumkontrollen vor der Rodung, Baumaßnahmen nicht von März bis September). Wechselwirkungen zwischen der Tierwelt in den Paderauen und dem angrenzenden Plangebiet sind laut Bericht nachweisbar.

Wir als Anlieger der Paderau erheben hiermit unsere Einwände gegen mögliche Bestrebungen, den Schutzstreifen zu verkleinern. Die festgesetzte Baufläche inklusive der privaten Grünflächen erscheint uns ausreichend, sinnvoll und ausgewogen in ihrem Verhältnis zur Schutzzone. Diese ist auch als Ausgleichsfläche für die Bebauungsfläche vorgesehen. Sollte die Fläche verkleinert werden, wäre dringend auf einen doppelten Ausgleich an anderer Stelle zu achten.

Unser Interesse gilt dem Schutz der Paderau mit all ihren Funktionen für die Allgemeinheit und als wertvoller Naturbestandteil im besiedelten Raum. Der Pader mit seiner zugehörigen Talaue, als namensgebender Fluss für unsere Stadt, ist ein besonderer Schutz und Respekt entgegenzubringen. Schließlich ist auch gemäß der EU-Wasser-rahmenrichtlinie die Talaue Bestandteil des zu schützenden Gewässers. Der besondere Schutz gilt dabei Quellgebieten und den quellenahen Oberläufen und somit auch dem betroffenen Gebiet.

All diese Gründe stehen den rein privaten Interessen einer möglichst lukrativen Vermarktung von hochwertigen Bauflächen entgegen. Wir erwarten von unseren gewählten Bürgervertretern und der Verwaltung, dass der Wert der Paderau als Gut zum Wohle der Allgemeinheit nicht hinter den persönlichen wirtschaftlichen Interessen weniger Einzelpersonen zurückstehen muss. Die Paderau als Aushängeschild der Stadt, Biotop-Verbundachse,

Naherholungsgebiet mit überregional genutzten Radwanderwegen und Naturraum muss im Interesse der Natur und der Menschen unter besonderem Schutz stehen.

Noch im Juni letzten Jahres wurde die Stadt vom Bund mit 2,2 Millionen Euro für ihr Entwicklungsprojekt „Flusslandschaft Pader“ gefördert. Das Bauvorhaben im Padertal sollte nicht im Widerspruch zu den positiven Vorhaben im Stadtkern stehen. Nicht nur das Paderquellgebiet sollte im Fokus stehen, sondern ebenfalls die Niederungsgebiete im Oberlauf.

Anmerkungen zur Bebauungsdichte und Geschosshöhe:

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauungsdichte von 0,4 und eingeschossige Bauweise vor. Diese Vorgaben stehen im Einklang mit dem städtebaulichen Bild des umgrenzenden Reviers. In dem Gebiet zwischen Altenheim und Kalberdanzen herrscht eine Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und großen strukturreichen Gärten vor.

Neben dem möglichen Verlust von Tierbeständen und der Beseitigung der Vegetation käme es bei zunehmender Verdichtung zu einem Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung und zu einer Veränderung des Mikroklimas.

Verdichteter Wohnraum ist an anderer Stelle sinnvoller zu schaffen, als ausgerechnet im Padertal.

In der Anhörung im November 2015 wurde aufgrund von zwei vorhandenen Gebäuden aus der jüngeren Vergangenheit in Flachdachform und Bauhausstil von einer reviertypischen Bauweise gesprochen. Dem möchten wir vehement widersprechen. Der bei weitem überwiegende Baustil entspricht einer klassischen Bauform mit Satteldach oder einer klassischen bürgerlichen Stadtvillenform. Zierlose Bauhauswürfelrahmen wirken gerade direkt an die Paderauen angrenzend als schmucklose Fremdkörper. Hinter dem so oft gepriesenen gewollten Gegensatz als Abgrenzung zum Naturraum steckt viel mehr eine rationelle Bauweise mit den heutigen Baustoffen und Isoliermaterialien. Auch das hat seine Berechtigung, jedoch nicht an diesem Standort.

Gleich lautendes Schreiben geht auch an das Amt für Umweltschutz und Grünflächen.

Wir hoffen auf eine für alle Seiten zufriedenstellende Einigung.

Mit freundlichen Grüßen

Bettina Rammert, Neuhäuserstr. 138

Maria und Matthias Rammert, Neuhäuserstr. 138

Helgard Rammert, Neuhäuserstr. 140a

Alwine Diederichs, Neuhäuserstr. 140b

Christel Lellinger, Neuhäuserstr. 140c

Lothar Wittig, Neuhäuserstr. 140c

Kirsten und Wilfried Dorsch, Neuhäuserstr. 140d

