

Kirsten u. Wilfried Dorsch, Neuhäuser Str. 140 D, 33102 Paderborn

Stadt Paderborn
Stadtplanungsamt
Pontanusstr. 55

33098 Paderborn

Email: kirsten.dorsch@gmx.de

Paderborn, den 25.03.2017

Stellungnahme und Einspruch zur VII. Änderung des Bebauungsplans 179 „Am Kalberdanz“ **Padertal**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir, als Anwohner der Privaten Stichstraße Neuhäuserstraße, sind aktiv an der Bürgerinitiative „Paderauen“ beteiligt. Dieses Schreiben ist mit weiteren Initiatoren/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 wir mit unterzeichnet haben. Diese wird hierdurch für uns nicht außer Kraft gesetzt, sondern von uns ergänzt. Im Übrigen schließen wir uns den Stellungnahmen von Frau B. Rammert, Frau S. Niemann und den Umweltverbänden an.

Wir erheben generell Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplans 179 „Am Kalberdanz“ **Padertal**. Um nicht nur allgemein zu bleiben, gehen wir in diesem Schreiben auch auf ganz konkrete Punkte des neuen Bebauungsplanentwurfs ein, ohne damit der Bebauungsplanänderung zuzustimmen oder den Eindruck einer definierten Kompromisslösung erwecken zu wollen.

1. Allgemeiner Wohnbedarf - Innenverdichtung

- a. Die Stadt spricht von benötigtem weiteren Wohnraum in den nächsten Jahren von ca. 4.500 bis 7.500 Wohnungen. Nach unserem Kenntnisstand liegt der Wohnbedarf vorrangig bei Studenten, jungen Familien und Senioren. Welche der o.g. Zielgruppen will man mit dem Bebauungsplan „Am Kalberdanz“ ansprechen, um dem o.g. Bedarf in dieser Lage realistisch Rechnung zu tragen. Wir bitten um Erläuterung.
- b. Die Neuplanung geht laut Ihrer Berechnung von maximal 26 Wohneinheiten auf dem Flur 75 aus. Wie verbindlich ist diese Planung und verlangen Sie Garantien für

Wohneinheiten-Obergrenzen auf dem gesamten Flur 72 und 75 von jetzigen Eigentümern bzw. Nachkäufern?

- c. Laut Ihrem aufgezeigten Szenario dürften gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan 28 Wohneinheiten auf dem Flur 75 gebaut werden. Nach neuem Plan sprechen Sie von den o.g. 26 Wohneinheiten, also zwei Wohneinheiten weniger. Wie passt dieses Szenario zu Ihrem zuvor genannten Wohnungsbedarf und zur Innenverdichtung? Auf einer größeren Fläche entstehen weniger Wohnungen?
2. Warum hat die Stadt nicht von Ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht?
- a. Die Stadt hat bei jedem Grundstücksverkauf ein Vorkaufsrecht. Warum hat die Stadt dieses Recht bei diesen Grundstücken nicht wahrgenommen (lassen wir die Betrachtung, ob der Verkauf dem letzten Wunsch der Erblasserin entspricht, außen vor)? Wahrscheinlich hätte die Stadt die Grundstücke zu einem günstigen Preis erwerben können und die Möglichkeit gehabt, die Fläche für den Bau von Einfamilienhäusern zu parzellieren und zu verkaufen. Warum tat sie das nicht?
 - b. Die Stadt will dem Investor einen 5 m breiten Schutzstreifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft abkaufen. Einen dahinterliegenden 3 bis 5 m breiten Grünstreifen will man mit einem Pflanzgebot belegen. Um die korrekte Pflege dieses Streifens sicherzustellen, soll ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen werden, der den Rahmen und die Auflagen zur Pflege regelt. Mit diesem Vorgehen ist man zuversichtlich, dass das Pflanzgebot entsprechend eingehalten wird. Warum kann die Stadt dann nicht die Pflege statt für 3 bis 5 m gleich für 8 bis 10 m vertraglich mit dem Investor regeln? Hier werden Steuergelder ausgegeben, um dem Investor ca. 367 m² Grundstück abzukaufen und regelmäßig zu pflegen. Ein Investor überlegt sehr genau, was er kauft, welche Auflagen damit verbunden sind und wird diese Kosten in seiner Wirtschaftlichkeitsbetrachtung berücksichtigt haben.
 - c. Bezogen auf den 5 m breiten Schutzstreifen, der öffentlichen Stichstraße vom Kalberdanz zum Privatweg Neuhäuser Str. und möglichen weiteren Flächen für ein fehlendes Stück Bürgersteig/Vorsprung am Kalberdanz fragen wir uns umso mehr, warum die Stadt nicht von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht hat, zu welchen Konditionen sie es hätte erwerben können und es jetzt erwirbt. Aus Steuerzahlersicht mahnen wir Transparenz an.
3. Natur und Umwelt
- a. Im neuen Bebauungsplanentwurf soll die Baugrenze um 27 bis 30 m nach Norden hin erweitert und die neue Häuserzeile bis auf 23 bis 30 m an den Padersteinweg heranrücken. Des Weiteren wird die Flucht zwischen den angrenzenden Nachbargebäuden zusätzlich überschritten. Die Natur der ökologisch so wertvollen Paderau braucht in ihrem Randbereich eine Schutzzone als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet. Es darf auf keinen Fall näher an das Kerngebiet der Aue heran gebaut werden, als es der derzeitige Bebauungsplan „Padertal“ erlaubt. Die Grenze muss zurückverlegt werden.

- b. Die Stadt spricht selbst von dem Versuch eines Abschlusses am Kalberdanz 20 mit dem dortigen Mehrfamilienhaus und von einer Bausünde so nah am Padersteinweg. Sie übertrifft dieses aber mit dem neuen Bebauungsplanentwurf, in dem sie die Baugrenzen noch weiter überschreitet. Bedenken Sie darüber hinaus die Ausdehnung im Erdreich durch ggf. Tiefgaragen auf eine Grundflächenzahl von 0,8.
- c. Die Erhöhung der Geschosse zum Padersteinweg (auf zwei Geschosse plus Staffelgeschoss) darf unter Berücksichtigung des Landschaftsschutz- und Naherholungsgebietes in so einem sensiblen Bereich ebenfalls nicht erfolgen und muss zurückgenommen werden. Es hat für den Landschaftsraum gute Gründe, dass im rechtsgültigen Bebauungsplan WA I 0,4 festgeschrieben ist.
- d. Die Stadt will dem Investor einen 5 m breiten Schutzstreifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft abkaufen. Wir halten einen 5 m Schutzstreifen für viel zu gering.
- e. Der 5 m breite Schutzstreifen wird als öffentliche Fläche bezeichnet. Wir möchten hier nur nochmal festhalten, dass die Frage, ob ein Teil davon zur Verbreiterung des Padersteinwegs geplant wird, von Ihnen öffentlich in der Bürgerversammlung verneint wurde.
- f. Einen hinter dem Schutzstreifen gelegenen 3 bis 5 m breiten Grünstreifen will man mit einem Pflanzgebot belegen. Dies betrachten wir vom Ansatz her positiv. Ebenso begrüßen wir eine Festlegung, dass die private Grünfläche zwischen der Anpflanzungsfläche und den Baugrundstücken lediglich gärtnerisch anzulegen ist und jegliche Versiegelungen, sowie bauliche Anlagen **innerhalb** der privaten Grünfläche **nicht** zugelassen sind.
- g. Für eine Reduzierung der Grünfläche eine Ausgleichsfläche in Elsen festzulegen, ist für uns nicht nachvollziehbar. Es wird in einem innerstädtischen Naherholungsgebiet ökologisch wertvolles Grün entzogen, um es außerhalb der Stadt auszugleichen?
- h. Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht vor, dass Garagen, Stellplätze, Carports, sowie Nebenanlagen innerhalb der bebaubaren Fläche anzusiedeln sind und nicht außerhalb der Baugrenze gebaut werden dürfen. In dem neuen Entwurf wird diese Regelung bewusst aufgehoben. Das hat zur Folge, dass zusätzlich weitere Flächen zulasten von Grünflächen versiegelt werden. Diese Regelung entspricht keinem sparsamen, schonenden und maßvollen Umgang mit Grünflächen und sollte zum Schutz von Natur und Boden zurückgenommen werden.
- i. Wir bitten um Klarstellung, wie die Paderauen durch mögliche Baumaßnahmen für viele Monate, wenn nicht Jahre, hinweg betroffen werden und welche Auswirkungen hierdurch auf die Natur und Umwelt entstehen können. Die Baumaßnahmen können u. E. gar nicht ohne Naturzerstörung durchgeführt werden.

- j. Die grünen Flächen in Paderborn bringen ein Stück Wohn- und Lebensqualität mit sich. Dies sollte bei einer weiteren Nach- bzw. Innenverdichtung innerhalb der Stadt u.E. unbedingt Berücksichtigung finden. Die verantwortlichen Städteplaner sollten in Erwägung ziehen, ob es eventuell einen kausalen Zusammenhang zwischen dem Rückgang der Artenvielfalt in den Paderauen und der stärkeren Bebauung und Versiegelung in Richtung des Padersteinwegs in den vergangenen Jahren gibt. Mit einer Argumentation, dass keine schutzwürdigen Arten mehr vorkommen und die Umwelt und Natur durch solch eine Bebauung nicht negativ beeinträchtigt wird, werden unserer Meinung nach Ursache und Wirkung außer Acht gelassen.
 - k. Die Begehungen des geplanten Baugebietes für den Artenschutzfachbeitrag erfolgten im Januar 2016, also im Winter! In wieweit ist diese Begehung/Analyse überhaupt repräsentativ? Die Untersuchungen zum alten Beitrag erfolgten im Frühjahr/Sommer. Die bisherige Nutzung als Kleingartengebiet bietet der ortsansässigen Fauna einen wertvollen zusätzlichen Lebensraum und dient auch als Brut- und Futtergebiet. Eine Bestandsaufnahme der Fauna durch eine Begehung im Winter wird sich unserer Meinung nach von einer Bestandsaufnahme in der Brutzeit bzw. im Sommer deutlich unterscheiden.
 - l. Wie soll eine annähernd adäquate Begrünung der Flächen, u.a. mit Bäumen, wie in dem Entwurf dargestellt, oberhalb einer Tiefgarage erfolgen?
4. Daten des neuen Bebauungsplanentwurfs
- a. In der auf der Bauausschusssitzung und auch auf der Bürgerversammlung gezeigten Tabelle sprechen Sie von einer Bebauung mit maximal sieben Einzel-/Doppelhäusern und drei Mehrfamilienhäusern. Wie auf der Bürgerversammlung festgestellt wurde, beinhaltet diese **Tabelle nur die Daten für das Flurstück 75, nicht jedoch für das Flurstück 72**. Hier sind **weitere** zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Wohneinheiten geplant. Somit sind die von Ihnen maximal genannten 26 Wohneinheiten auf 34 Wohneinheiten in **der Gesamtbetrachtung zu korrigieren**.
 - b. Die Neuplanung sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Zusätzlich werden Wohneinheiten festgelegt. Diese Wohneinheiten beziehen sich laut textlicher Festsetzung auf Gebäude. Wir bitten um Klarstellung, wie der Begriff „Gebäude“ definiert ist und ob es sich bei Doppelhaushälften um Gebäude handelt oder ob das Doppelhaus das Gebäude darstellt. Wir bitten hier um Benennung der entsprechenden rechtlichen und nachlesbaren Quellen. Sollte die Doppelhaushälfte ein Gebäude darstellen, wäre eine Anpassung der definierten Wohneinheiten pro Gebäude im Bebauungsplan gem. der von Ihnen maximal berechneten 26 Wohneinheiten zwingend zu korrigieren, nämlich 1 Wohneinheit pro Gebäude.
 - c. Auf dem Bebauungsplanentwurf wird für das Flurstück 72 keine Angabe zur Geschosshöhe gemacht. In dem rechtsgültigen Bebauungsplan für das Flurstück 75 bemängeln Sie selber die fehlende Geschosshöhe. Warum wird dann keine Geschosshöhe für Flur 72 festgelegt?

- d. Generell begrüßen wir eine Festlegung von Wohneinheiten und Geschosshöhen und eine lockere Bebauung mit kleineren Einfamilien- und Doppelhäusern.
 - e. Da die Grundstücksgröße und die Grundflächenzahl (GRZ=0,4) der beiden Baupläne praktisch gleich sind, stellt sich die Frage, warum die Bebauung um 903 qm größer ist als angegeben. Bitte stellen Sie die Nachvollziehbarkeit dar.
 - f. Bislang wurde keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Warum nicht? Wir bitten, diese im Bebauungsplan auf allen bebaubaren Flächen nah an 0,4 festzuschreiben.
 - g. In der Begründung des neuen Bebauungsplans ist hinterlegt, dass ausnahmsweise auch die Nutzung von Wohngebäuden für Beherbergungsgewerbe möglich ist. Diese Ausnahmeregelung sollte **komplett** außer Kraft gesetzt werden.
 - h. Wir hätten gerne eine Aussage von Ihnen, ob das Anbringen von Klimaanlage an den Gebäuden angedacht oder evtl. sogar geplant ist. Solche Anlagen können zu einer nicht unerheblichen Lärmbelästigung der Umgebung, der Natur und Nachbarschaft, führen. Wir erheben bereits jetzt schon Einspruch.
 - i. Der neue Bebauungsplan sieht eine hintere Bauzeile Richtung Padersteinweg vor. Wie soll die Zufahrt zu diesen Häusern erfolgen, über den geplanten Innenhof oder Dorfplatz des Flurs 75? Falls nicht, von wo sollen die Zufahrten zu diesen Gebäuden geregelt werden?
 - j. In dem neuen Entwurf ist von dem Bau von Tiefgaragen die Rede. Wir bitten um Klärung, wie groß und tief diese Tiefgarage gebaut werden dürfte und wie die Zufahrt hierzu erfolgen soll. Des Weiteren bitten wir um Klärung, wieweit die Anlieger durch den Bau der Tiefgarage an ihren Gebäuden und Grundstücken beeinträchtigt werden können (Rissbildung in den Gebäuden etc.) und um Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens. Dies ist auch u.E. zusätzlich mit einem Bodengutachten im Hinblick auf die Veränderung des Grundwasserspiegels zu belegen.
 - k. Offen ist scheinbar, wie mit dem Bürgersteig bzw. Vorsprung am Flur 72 und 75 angrenzend an den Kalberdanz umgegangen wird und ob ggf. auch hier Fläche für einen öffentlichen Weg dem Investor von der Stadt abgekauft werden muss. Was ist hier konkret geplant?
5. Privater Stichweg Neuhäuser Straße – Stichstraße Kalberdanz
- a. Die Neuplanung sieht vor, dass ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flur 232 für die Ver- und Entsorger und für die Anlieger des Flur 75 im Grundbuch hinterlegt werden soll. Bei dem Flur 232 handelt es sich um Privateigentum der am Privatweg ansässigen Anlieger. Wir widersprechen hiermit dem geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die Stadt hat bereits ein eingetragenes Leitungsrecht, was bisher immer ausreichend war. Es ist **nicht korrekt**, dass dies bereits mit den Grundstückseigentümern abgestimmt sei, wie es in der Begründung auf Seite 11, Kap.6.2, geschrieben steht.

- b. Die Stadt plant scheinbar von unserer privaten Stichstraße Neuhäuser Str. einen Teil kaufen zu wollen, um am Ende der geplanten öffentlichen Straße vom Kalberdanz her kommend einen Wendepunkt zu bauen. Wir, als Anteils-eigentümer des Privatweges der Neuhäuserstraße widersprechen ausdrücklich einem möglichen Verkauf von unseren Grundstücksanteilen. Wir finden es außerdem sehr **befremdlich**, dass wir hierüber nie vonseiten der Stadt mittels Erläuterungen informiert wurden und dies nur bei genauem Studium des Planungsentwurfes erkennen können.
 - c. Einer Beteiligung bzw. Übernahme von Erschließungskosten widersprechen wir hiermit generell.
6. Verkehrsaufkommen und –sicherheit
- a. Durch die geplante Bebauung kommen lt. Ihren Zahlen Kraftfahrzeuge für 26 Wohneinheiten (Flur75), 8 Wohneinheiten (Flur72) plus 4 Wohneinheiten durch die Anlieger der privaten Stichstraße Neuhäuserstr. 140 a bis e zu dem heutigen Verkehrsaufkommen am Kalberdanz hinzu. Da heutzutage jeder Haushalt in der Regel zwei Fahrzeuge besitzt, bedeutet dies ein mehr an ca. 76 Fahrzeugen, die den Kalberdanz befahren werden und für die Parkplätze benötigt werden. In der Planung gehen Sie von einer Berechnung von einem Fahrzeug pro Haushalt aus. In anderen Städten wird bereits mit einem Faktor 1,5 gerechnet. Wir geben zu bedenken, dass der Kalberdanz bereits heute häufig zugestiegen ist. Außerdem gibt es hier ein starkes Aufkommen von Radfahrern in Richtung Padersteinweg, insbesondere auch von Kindern und Schülern. Ist zur „Verkehrssicherheit“ ein verkehrsrechtliches Gutachten Grundlage der Planung?
7. Müllentsorgung
- a. Uns ist unklar, wie künftig für uns die Müllentsorgung funktionieren soll. Wir bringen bislang unsere Mülltonnen zur Neuhäuser Straße. Wie ist dieses künftig für die Anlieger der privaten Stichstraße geplant?
8. Szenario rechtsgültiger Bebauungsplan
- a. Der rechtsgültige Bebauungsplan gibt nach Ihren Aussagen trotz der Vorgabe einer eingeschossigen Bauweise eine mögliche Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 14 Wohneinheiten her. Nach unserem Kenntnisstand muss sich eine geplante Bebauung in die Umgebung integrieren und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung der direkten Umgebung. Ein Bauvorhaben wird mit einem Bauantrag eingereicht und muss genehmigt werden. Sie haben uns selber auch von Bauvorhaben mit Mehrfamilienhäusern am Kalberdanz berichtet, die abgelehnt wurden. Von daher stellt sich die Frage, in wieweit das aufgezeigte Szenario überhaupt genehmigt würde, da es städtebaulich nicht in dieses Gebiet passt und das Gebäude am Kalberdanz 20, das Sie selbst bemängeln, um ein Vielfaches im negativen Sinne übertreffen würde.

Das Stadtplanungsamt und vor allem die Mitglieder des Bauausschusses sowie die Ratsmitglieder sind gefordert, den unterschiedlichsten Interessenlagen Rechnung zu tragen. Interessenlagen der Bürgerinnen und Bürger, die ihre grüne Stadt lieben und Umwelt und Natur schützen wollen, der betroffenen Anlieger, der Wohnungssuchenden, der Investoren und der Besucher und Touristen Paderborns.

Wohnqualität und Grünflächen zur Naherholung sind ein nicht zu unterschätzendes Gut. Der neue Bebauungsplan würde einen Präzedenzfall schaffen für eine weitere Bebauung entlang der Pader (von der Straße Am Kalberdanz über den Weierstraßeßweg bis hin zum Fürstenweg). Die geplante Verbreiterung des Padersteinwegs dient hoffentlich nicht als spätere Anliegerzufahrt mit dem PKW. Beides darf nicht sein!

Nach- bzw. Innenverdichtung und Lückenschluss um jeden Preis ist nicht das, was viele Bürgerinnen und Bürger wollen und von unseren politischen Vertretern erwarten! Das wusste wohl auch die Erblasserin, die den Schrebergärten über die vielen Jahre den Vorrang vor einer Bebauung gegeben und diese für weitere 25 Jahre nach ihrem Tod vorgesehen hatte. (Auch wenn dies nicht im Grundbuch eingetragen war, stellt sich dennoch die moralische Frage des Verkaufs und des weiteren Umgangs mit dem Grundstück).

Was ist aber auch neben den vielen o.g. Punkten mit dem Bestands- und Investitionsschutz der direkten Anlieger und einer möglichen Wertminderung Ihrer Immobilien bei einer derart angedachten Bebauungsdichte?

Dass die Investoren ein Interesse haben, möglichst dicht bebauen zu dürfen, bedarf keiner Erklärung. Ihnen war der rechtsgültige Bebauungsplan bekannt und sicherlich haben sie die Wirtschaftlichkeit und ihr kaufmännisches Risiko vorher sehr genau betrachtet und analysiert. Allein die Wertsteigerung der Grundstücke ist immobilienwirtschaftlich äußerst profitabel. Nichtsdestotrotz wurde zügig eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans beim Stadtplanungsamt angefragt. Warum wohl?

Mit freundlichen Grüßen

Kirsten Dorsch, Wilfried Dorsch und Sarah Dorsch

Neuhäuser Str. 140 D, 33102 Paderborn

Und im Auftrag unserer Mitinitiatoren:

Bettina Rammert, Neuhäuser Straße 138, 33102 Paderborn

Maria Rammert, Neuhäuser Str. 138, 33102 Paderborn

Matthias Rammert, Neuhäuser Str. 138, 33102 Paderborn

Helgard Rammert, Neuhäuser Str.140, 33102 Paderborn

Alwine Diederichs, Neuhäuser Str. 140 b, 33102 Paderborn

Christel Lellinger, Neuhäuser Str. 140 c, 33102 Paderborn

Lothar Wittig, Neuhäuser Str. 140 c, 33102 Paderborn

Simona Winter, Neuhäuser Str. 140 e, 33102 Paderborn

Sascha Winter, Neuhäuser Str. 140 e, 33102 Paderborn

Joachim Rössler, Am Kalberdanz 20, 33102 Paderborn

Silke Niemann, Am Kalberdanz 20, 33102 Paderborn