Anlage zur Vorlage Nr.: 0150/18

Bebauungsplan Nr. 179 VII. Änderung „Am Kalberdanz“

Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden

Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11.12.2017 bis 21.01.2018 (einschließlich)

A. Anregungen aus der Öffentlichkeit

lfd. Nr. 1 Bürger 1

Stellungnahme

Mit diesem Schreiben nehmen wir Bezug zur VII. Änderung des Bebauungsplans „Am Kalberdanz“
- auf die veröffentlichten Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan
- das Treffen von Mitgliedern der Bürgerinitiative und den Umweltschutzverbänden mit Vertretern der CDU-Fraktion Markus Mertens, Dieter Honervogt und Holger Budde am 10.11.2017
- auf die Bauausschusssitzung am 16.11.2017
- das Gespräch mit Frau Ahrens am 05.01.2018 im Stadtplanungsamt

Die Umstellung auf das Vollverfahren als auch die teilweise vorgenommenen Einarbeitungen der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung begrüßen wir.

Insbesondere
- die teilweise Zurücknahme der nördlichen Baugrenze
- die Festsetzung und Reduzierung der Gebäudehöhen zum Padersteinweg und zum Privatweg der Anlieger der Neuhäuser Str.,
- die Festsetzung der nördlichen privaten Grünfläche zur gärtnerischen Nutzung und somit dem Ausschluss einer Versiegelung oder Nutzung durch Nebenanlagen, Stellplätzen
- als auch die Festsetzungen der Anzahl der Wohneinheiten, z.B. bei Doppelhaushälfte möchten wir hier nennen.

Dennoch möchten wir zu einigen Punkten erneut Stellung nehmen und Einspruch erheben.

1. Ausgleichsfläche
Die Festlegung einer Ausgleichsfläche in Elsen ist für uns nach wie vor nicht nachvollziehbar. Es wird in einem innerstädtischen Naherholungsgebiet ökologisch wertvolles Grün entzogen, um es außerhalb der Stadt auszugleichen. Hier sollten Alternativen im innerstädtischen Bereich gefunden werden. Die grünen Flächen in Paderborn bringen ein Stück Wohn- und Lebensqualität mit sich und tragen zur Attraktivität der grünen Stadt Paderborn bei. Dies sollte bei einer weiteren Nach- bzw. Innenverdichtung innerhalb der Stadt u. E. unbedingt Berücksichtigung finden.

2. Dachbegrünungen
Wir möchten den Vorschlag unterbreiten, wie auch bereits in der Diskussion mit den politischen Vertretern dargelegt, in dem zu erschließenden Wohngebiet Dachbegrünungen festzusetzen. Ein durch Dachbegrünungen entsprechender ökologischer Übergang vom Bebauungsgebiet hin zum Padersteinweg wäre u. E. ökologisch, klimatechnisch und visuell sehr

sinnvoll. Es wäre ein positives und wichtiges Signal zum Umgang mit der Natur und wertvollen Ressourcen im Einklang mit der Schaffung von Wohnraum in solchen Gebieten.

3. Private Grünflächen

Gemäß Punkt 3.2 der „textlichen Festsetzungen in Ergänzung der Planzeichnung“ sind private Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Auf diesen Flächen sind Versiegelungen und bauliche Anlagen nicht zulässig. Diese Festsetzung begrüßen wir. Allerdings stellt sich uns die Frage, wie sichergestellt werden soll, dass diese Festsetzung auch in der Realität umgesetzt wird. Insbesondere unter dem Aspekt, dass die Stadt einen 5 m breiten Schutzstreifen kauft und für weitere 3 m ein Pflanzgebot vertraglich vereinbaren will, weil sie glaubt, sonst die Einhaltung solcher Vorgaben nicht sicherstellen zu können. Wie wird dann die Auflage einer gärtnerisch anzulegenden privaten Grünfläche sichergestellt?

4. Grundflächenzahl/Versiegelung

Es wird begründet, dass die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 aus dem Ursprungsplan übernommen wird und somit der Versiegelungsgrad des Grundstücks unverändert bleibt. Aber Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Somit erhöht sich der Versiegelungsgrad unserer Meinung nach nicht unerheblich. Sie schreiben in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans auf S.39 „die Reduzierung der begrünten Flächen durch eine Bebauung durchaus die bestehende bioklimatische Belastungssituation negativ beeinflussen kann. Mit Vegetation bedeckte Flächen geben Wärme langsamer ab, das Niederschlagswasser kann hier verdunsten oder versickern. Je größer die Fläche, auf der das Niederschlagswasser verdunsten kann, desto besser ist das Mikroklima. Die nächtliche Abkühlung in einem unbebauten Gebiet ist daher höher als im bebauten Bereich.“ Unseres Erachtens sind unter Berücksichtigung von Gebäudegrundflächen von 10 Häusern, Garagen, Stellplätzen, Terrassen und Straßen/Zufahrten die verbleibenden Grünflächen minimal.

Wünschenswert ist eine lockere Bebauung mit mehr Grünflächen. Die überbaubare Fläche sollte Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen beinhalten. Eine Ausdehnung auf nicht die überbaubare Fläche sollte nicht zugelassen werden.

5. Einordnung von Terrassen

Im Gespräch konnten wir nicht klären, wie die Anlagen von Terrassen zu betrachten sind und ob diese zu Nebenanlagen zählen oder außerhalb dieser Definition fallen? Konkret stellt sich die Frage, ob Terrassen nördlich auf der privaten Grünfläche angelegt werden dürfen. Wir bitten um Klärung.

6. Anzahl der Wohneinheiten

Frau Ahrens teilte mit, dass die genannte Zahl von 20 Wohneinheiten (WE) auf dem Flur 75 keine verbindlich festgesetzte maximale Begrenzung für die WE sei, sondern lediglich die berechnete Anzahl der WE, die zu der vorgelegten Bebauungsplanskizze passe. Würden die Grundstücke anders aufgeteilt, können sich andere Werte ergeben. In den Unterlagen ist von 10 Einzel- und Doppelhäusern die Rede. Bei 10 Einzelhäusern a 2 WE ergeben sich 20 WE in Summe. Bei 10 Doppelhäusern würden sich 10 mal 2 Doppelhaushälften a 1 WE ebenfalls maximal 20 Wohneinheiten ergeben. Wir bitten um Klärung und Festschreibung einer maximalen Anzahl von 20 WE, eher weniger, auf dem Flur 75.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass auf der Flur 72 die Anzahl der WE von 8 auf 10 erhöht wurde.

7. Verkehrsaufkommen Am Kalberdanz

Wir möchten nochmals verdeutlichen, dass das Verkehrsaufkommen Am Kalberdanz nicht unerheblich steigen wird. Zu der heutigen Verkehrsbelastung kommen die Anlieger des Privatweges der Neuhäuser Str. und die künftigen Anwohner des Flurs 75 und 72. Bisher wurden diese für das zusätzliche Verkehrsaufkommen betrachtet. Weitere künftige Nutzer der Flurstücke 341 und 73, sowie die gerade entstehen große Neubauten Ecke Neuhäuser

Str./Am Kalberdanz wurden u. E. nicht mit berücksichtigt. Von daher sollte hier eine Gesamtbetrachtung der künftigen Verkehrssituation erfolgen, die Sie uns bitte darlegen.

8. Privatweg Neuhäuser Str., dortige Grundstücke und Gebäude
Für die bereits bebauten Grundstücke am Privatweg der Neuhäuser Str. ist auf einmal eine Gebäudehöhe von 6,90 m im Bebauungsplan festgelegt. Wir bitten um Erläuterung und mögliche Auswirkungen auf die bereits bestehende Bebauung und erheben Einspruch gegen diese Festschreibung.
Derzeit sind diese Grundstücke über einen privatrechtlich gesicherten Weg von der Neuhäuser Straße erschlossen. Sie schreiben in den Begründungen zur Bauplanänderung, dass diese Zuwegung von der Stadt angeblich nur befristet genehmigt wurde und die vorhandene, privatrechtlich gesicherte Erschließung mit Ausbau der Querstraße/Am Kalberdanz künftig hinfällig sei. Das Wegerecht ist im Grundbuch eingetragen. Eine Befristung ist uns nicht bekannt, wir widersprechen hiermit.
Die Eigentümer der an den Privatweg angeschlossenen Grundstücke sind gem. Ihren Ausführungen an den Erschließungskosten zu beteiligen, da die Hauptzufahrt künftig über die Straße Am Kalberdanz verlaufen wird. Unserem Einspruch widersprechen Sie. Wir erheben erneut Einspruch und bitten um Erläuterung der Grundlage und Bemessung.

9. Klärung von Themen im Baugenehmigungsverfahren
Es gibt verschiedene Punkte (z.B. der Betrieb des Beherbergungsgewerbes), denen wir in unserer vorherigen Stellungnahme widersprochen haben, bei denen Sie angeben, dass diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. Wir bitten um Erläuterung, welche Art der Einflussnahme wir in diesem Baugenehmigungsverfahren haben, wie der Prozess genau abläuft und wie wir von diesem Verfahren Kenntnis erhalten, um ggf. Stellung beziehen zu können.

10. Tiefgarage
Weiterhin ist der Bau einer Tiefgarage möglich, was aber als unwahrscheinlich beschrieben wird. Wenn der Bau als unwahrscheinlich betrachtet wird, stellt sich uns die Frage, warum eine Tiefgarage überhaupt zugelassen wird. Wir bitten um Klarstellung, 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.).

11. Flächenbilanzierung
Wir bitten um Erläuterung und Klarstellung der korrekten Zahlen der Flächenbilanz gem. Pkt.13 in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans. Die Basiswerte oder die Differenzen z.B. der Öffentlichen Verkehrsfläche und der Öffentlichen Grünfläche sind mathematisch nicht korrekt dargestellt.

12. Müllentsorgung
Uns ist weiterhin unklar, wie künftig für uns die Müllentsorgung funktionieren soll. Wir bringen bislang unsere Mülltonnen zur Neuhäuser Straße. Sie schreiben, dass auf den privaten Grundstücken im Straßenbereich entsprechende Sammelflächen vorzusehen sind. Was heißt dies konkret für die Anlieger des Privatweges der Neuhäuser Str.? Wir bitten um Erläuterung.

13. Gesamtabwägung
Ihre Gesamtabwägung, dass für das Plangebiet, derzeit nicht realisierbare und unwirtschaftliche Baurechte bestehen, ist für uns so nicht nachvollziehbar. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass ein Verkauf und eine Bebauung von der früheren Eigentümerin/Erblasserin eigentlich erst 25 Jahre nach ihrem Tod im Testament dargelegt war.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Dass die Umstellung auf das Vollverfahren als auch die teilweise vorgenommenen Einarbeitungen der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung seitens der Bürgerinnen und Bürger begrüßt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung, Ausgleichsmaßnahmen wohnortnah anzulegen, kann nicht berücksichtigt werden.
Die Stadt Paderborn bemüht sich, durch die Aufwertung auch vorhandener und bereits ökologisch vorgeprägter Bereiche die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation zu erbringen und eine ökologisch sinnvolle Einbindung in vorhandene Strukturen zu gewährleisten. Als Beispiele aus der Vergangenheit sind neben Waldumwandlungen und Aufforstungen sowie der Paderumlegung auch Maßnahmen in den Bereichen "Tausendquell" und "Güsenhof-See" zu nennen.
Wenn eine Fläche allerdings durch bereits regelmäßig stattfindende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nicht weiter aufgewertet werden kann – wie im Bereich der Paderaue – kann auch die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation nicht auf dieser Fläche nachgewiesen werden.

Generell besteht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht die gesetzliche Verpflichtung, den Ausgleich für die bauliche Inanspruchnahme von Flächen vor Ort oder im Nahbereich des Planbereiches zu erbringen. Der Ausgleich kann nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Entsprechend werden die Kompensationsmaßnahmen auf einer Sammelausgleichsfläche in Elsen nachgewiesen, die aus Sicht der Stadt Paderborn geeignet ist, weiter ökologisch aufgewertet werden zu können. Auf dieser Fläche erfolgt eine Umwandlung von Pappelforst und Weihnachtsbaumkultur in eine halboffene Weidefläche, womit die ökologische Bedeutung der Fläche erhöht wird. Bei der Auswahl der Flächen steht zudem nicht der Nutzen für die Naherholung im Vordergrund, sondern vielmehr die Ansiedlungsmöglichkeit für Flora und Fauna. Diese ist unabhängig von Maßnahmen für die Naherholung zu sehen.

Die Anregung, Dachbegrünung festzusetzten, kann nicht berücksichtigt werden.
Grundsätzlich kann eine Dachbegrünung positive Auswirkungen auf das Kleinklima haben. Allerdings sind diese im Plangebiet nicht wesentlich bzw. zwingend notwendig, da durch die Nähe zur Paderaue mit seinen umfangreichen Grünstrukturen und dem Erhalt von Grünbereichen (nicht überbaubare Flächen, private und öffentliche Grünflächen) ausreichende Grünflächen zur Verfügung stehen, die einen klimatischen Ausgleich unterstützen können.
Weiterhin bleibt festzuhalten, dass auch nach dem bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 179 III. Änd. „Padertal“ ein Großteil der hier in Rede stehenden Fläche der Bebauung zugänglich gewesen wäre. Im Ursprungsplan wurde lediglich die Empfehlung ausgesprochen, Flachdächer, Carports und Nebenanlagen nach Möglichkeit mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Diese Empfehlung wurde als Hinweis auch in die Festsetzungen zur VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 aufgenommen. Aus den vorgenannten Gründen ist eine weitergehende Festsetzung in Abwägung der privaten Belangen nicht angemessen.

Der Frage, wie man sicherstellen will, dass die privaten Grünflächen auch gärtnerisch angelegt werden, wird zur Kenntnis genommen.
Mit den Festsetzungen sind Eingriffe in das Privateigentum verbunden, die durch entsprechende überwiegende öffentliche Interessen zu begründen sind. Dementsprechend wird eine

abgestufte Intensität der Festsetzungen vorgeschlagen: Von der Abgabe privatrechtlicher Flächen an die öffentliche Hand (5 m breiter Grünstreifen) über die Pflicht zur Herstellung einer Hecke auf privater Fläche bis zur Sicherung einer Gartenfläche, die weder bebaut noch versiegelt werden kann. Dem öffentlichen Interesse zur Entwicklung der Paderaue als ökologisch hochwertige Fläche mit gleichzeitiger Erholungsfunktion für die Bevölkerung wird dadurch ausreichend Rechnung getragen. Die Herstellung mit 5-jähriger Entwicklungspflege der Hecke auf privaten Grundstücken durch die Stadt wurde bereits vertraglich gesichert und die Kosten durch die Grundstückseigentümer vorab an die Stadt überwiesen. Die dauerhafte Erhaltung der Hecke ist durch die Bebauungsplanfestsetzung gesichert und bedarf nach 5 Jahren nur eines geringfügigen Pflegeaufwandes durch die Eigentümer. Da die Pflanzung vor Einsichtnahme auf die privaten Flächen schützt, ist davon auszugehen, dass die Erhaltung auch im Interesse der Privateigentümer ist und so eine realistische Perspektive zur Einhaltung der Festsetzungen besteht.
Für die angrenzende private Grünfläche sind weitergehende Vorgaben nicht gerechtfertigt, weil das öffentliche Interesse hier auf die Freihaltung von Bebauung beschränkt wird.
Die Gartengestaltung soll, wie auch im übrigen Bebauungsplangebiet, den Eigentümern vorbehalten bleiben. Die textlichen Festsetzungen in Ergänzung der Planzeichnung geben eindeutig vor, dass die privaten Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind und auf diesen Flächen jegliche Versiegelungen und bauliche Anlagen nicht zulässig sind. So kann diese z. B. nicht für die Errichtung von Gartenhäusern oder versiegelte Flächen genutzt werden.
Die Überprüfung der baurechtlichen Vorgaben und der ordnungsgemäßen Ausführung obliegt der Bauaufsicht /Bauordnung. Es sind hierbei alle Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie geltende Vorschriften einzuhalten.

Die Anregung, eine Ausdehnung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zuzulassen, kann nicht berücksichtigt werden.
Die Ausdehnung der überbaubaren Flächen ermöglicht lediglich innerhalb des Baugrundstücks die Standorte für Gebäude festzulegen und hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Versieglungsgrad.
Die für die GRZ-Berechnung maßgebende Flächengröße des Wohnbaulands bleibt gleich. Es gelten weiterhin unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6. Dementsprechend ändert die neue Planung den maximalen Versiegelungsanteil nicht.

Richtig ist, dass im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 179 III. Änd. „Padertal“ die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig ist. Stellplätze und Nebenanlagen sind davon ausgeschlossen. Die jetzt in Rede stehende VII. Änderung setzt nun fest, dass auch Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 23 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.
Gerade die Räume zwischen Straße und Wohngebäude werden üblicherweise für die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen genutzt. Um hier ein gewisses Maß an Flexibilität zu schaffen, wurde die oben genannte Festsetzung getroffen. Die zusätzliche Festsetzung, wonach zwischen Garagen/ Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von fünf Metern eingehalten werden muss, fördert die Praxis hier einen zweiten Stellplatz zu errichten.
Demzufolge werden die Garagen/Carports entsprechend -wie vom Bürger angeregt- überwiegend innerhalb der überbaubaren Flächen liegen.

Unter Punkt 5 wird angefragt, ob Terrassen zu Nebenanlagen zählen und ob diese auf der privaten Grünfläche zulässig sind. Hierzu regelt die Festsetzung 3.2 des Bebauungsplans eindeutig, dass private Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind. Auf den Flächen sind Versiegelungen und bauliche Anlagen nicht zulässig. Somit ist auch auf der nördlichen privaten Grünfläche die Anlage einer Terrasse unzulässig.

Zu unterscheiden ist zudem zwischen nicht überdachten und überdachten Terrassen. Überdachte Terrassen müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, nicht überdachte Terrassen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Gleichwohl gilt auch hier für die Berechnung der GRZ das Maß von 0,4. Eine gemäß §19 BauNVO mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,6 gilt für die Anlage von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports), Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Terrassen fallen als untergeordnete Nebenanlagen unter diese Kategorie und sind nach der geänderten Rechtsgrundlage der ÄndVO 1990 anrechnungspflichtig.

Aus Sicht der Stadt Paderborn sind die getroffenen Festsetzungen ausreichend, um eine städtebaulich geordnete Bebauung zu gewährleisten.

Die Anregung, die Zahl der Wohneinheiten auf dem Flurstück 75 auf insgesamt maximal 20 zu begrenzen, kann nicht berücksichtigt werden.

Mit der Beschränkung der Wohneinheiten soll im Plangebiet eine geplante Bebauungsstruktur entwickelt und eine verträgliche Mischung vom „klassischen“ Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Ergänzungen der Planzeichnung festgesetzt werden. Die gesetzliche Grundlage bezieht sich eindeutig auf Wohngebäude, nicht aber auf einen überbaubaren Bereich (hier Flurstück 75). Für eine Beschränkung der Wohneinheiten im Gesamtgebiet bzw. auf dem Flurstück 75 fehlt die Ermächtigungsgrundlage. Ebenso gibt es keine Möglichkeit, die Lage der Grundstücksgrenzen durch den Bebauungsplan festzusetzen.

Die Anzahl der Wohneinheiten im Bereich des Flurstücks 72 wurde im Rahmen des Entwurfsbeschlusses auf 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Im Gegenzug wurde auf einer Teilfläche des Flurstücks 75 die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude von 4 auf 2 reduziert. Dieses ist auf die Entwicklung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit neuen Entwurfsideen und der städtebaulichen Umsetzung zurückzuführen.

Es werden Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Straße Am Kalberdanz auch durch die Bebauung südlich der neuen Planstraße liegenden Grundstücke und der zurzeit entstehenden Neubauten an der Ecke Neuhäuser Straße/Am Kalberdanz geäußert. Weiter wird eine Gesamtbetrachtung der künftigen Verkehrssituation angeregt.

Festzuhalten ist, dass die Bebauung in einem großen Teil des Änderungsbereichs schon auf Grundlage des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 179 III. Änd. zulässig wäre. Eine Einschränkung der Wohneinheiten besteht zurzeit nicht. Entsprechend wäre schon nach derzeitigem Planungsrecht die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden möglich. Da jedoch keine Höhenvorgaben und keine Beschränkung der Wohneinheiten festgesetzt wurden, könnten südlich und nördlich der Planstraße flächenmäßig große Mehrfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise mit einem Staffelgeschoss ohne Begrenzung von Wohneinheiten und mit entsprechendem Verkehrsaufkommen entstehen. Auch die Neubebauung an der Neuhäuser Straße ist bereits seit langem planungsrechtlich abgesichert und führt nicht zu einer Neubetrachtung der Verkehrssituation im bauleitplanerischen Sinne.

Wie bereits in der Abwägung zur Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung dargelegt, ist die Bedeutung der Straße Am Kalberdanz als Rad- und Fußweg bekannt. Die Straße Am Kalberdanz weist einen beidseitigen Bürgersteig mit je 2,00 m Breite sowie eine ausreichend breite Fahrbahn mit 6,00 m Breite auf. Der Gehweg im letzten Straßenabschnitt zum Padersteinweg soll zukünftig ebenfalls ausgebaut werden. Das heißt, dass die Breite der Bürgersteige beidseitig 2,00 m betragen wird. Die Straßenbreite dieser Wohnstraße ist mit insgesamt 10,00 m Breite ausreichend dimensioniert, um auch den zukünftig hinzukommenden

Verkehr durch die Neubebauung abwickeln zu können. Durch den Straßenquerschnitt wird eine Leistungsfähigkeit von bis zu 1.000 Kfz/ 24 h gewährleistet. Die nach den üblichen Planungswerten für das Gebiet errechnete Fahrzeugfrequenz von ca. 400 Kfz/ 24 h kann damit vollständig abgedeckt werden. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist diese Herangehensweise zur Beurteilung der Verkehrssituation üblich und die Betrachtungsweise als ausreichend anzusehen. Die Forderung einer neuen Gesamtbetrachtung kann somit nicht berücksichtig werden.

Die Anregung in Bezug auf die Gebäudehöhen im westlichen Bereich des Plangebietes (mit Bestandsgebäuden) wird zur Kenntnis genommen und durch die Klarstellung in der Planzeichnung berücksichtigt.
In der Planzeichnung wurden die Gebäudehöhe sowie die eingeschossige Bauweise festgesetzt. Eine Festsetzung zur Dachform und der entsprechenden Gebäudehöhe wurde in der Planzeichnung nicht getroffen.

Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen den vorhandenen Gebäudebestand, der sowohl Gebäude mit Flach- als auch Satteldach und damit unterschiedliche Gebäudehöhen aufweist. Die Planung wird dahingehend konkretisiert, dass maximale Gebäudehöhen – abhängig von der Dachform – auch in die Planzeichnung eingearbeitet werden. Diese Konkretisierung erfolgt zum Satzungsbeschluss. Dabei handelt es sich um eine Klarstellung von der Festsetzung und nicht um eine Änderung des Bebauungsplanes. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Eine erneute Offenlage ist nicht notwendig.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen waren die Maximalhöhen bereits zur Offenlage Bestand der Planung. Nun wird die Planzeichnung zum Satzungsbeschluss zur besseren Lesbarkeit entsprechend ergänzt. Eine erneute Offenlage wird hierdurch nicht ausgelöst.

Aus Sicht der Einwender ist die Erschließung der westlichen Bestandsgebäude durch die Eintragung eines Wegerechts im Grundbuch ausreichend und Bedarf keiner Änderung. Diese Stellungnahme kann nicht berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan ist ein Angebotsplan, in dem die grundsätzlichen Belange für eine Bebauung festgesetzt und gesichert werden. Grundvoraussetzung für eine Bebauung ist u. a. die gesicherte Erschließung.
Schon im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 179 III. Änd. ist die Erschließung der westlich liegenden Bestandsgebäude (Neuhäuser Straße 140 b bis e) sowie des unbebauten Flurstücks 341 über eine festgesetzte Verkehrsfläche mit Anbindung an die Straße Am Kalberdanz gesichert.

Da die zur Errichtung der Straßenverkehrsfläche notwendigen Grundstücke nicht an die Stadt Paderborn abgetreten wurden, konnte die Straße bislang nicht gebaut werden.

Dies führte dazu, dass die Eigentümer der zurückliegenden Bauflächen ihre Grundstücke nicht bebauen konnten, da eine erforderliche Erschließung nicht nachzuweisen war. Demzufolge wurde seitens der Eigentümer in den 70’er Jahren unabhängig von der planungsrechtlichen Festsetzung auf der Wegeparzelle eine privatrechtliche Vereinbarung zur Erschließung ihrer Grundstücke getroffen. Zum Zeitpunkt der Genehmigungen bestand das Baugrundstück aus einem Flurstück und die Erschließung des Gebäudes 140c war seinerzeit insoweit gesichert. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde die Grundstücksteilung vollzogen, ohne jedoch dabei die Erschließung des Gebäudes 140c durch Eintragung einer Erschließungsbaulast öffentlich-rechtlich zu sichern. Das genehmigte Gebäude mit seiner Wohnnutzung genießt Bestandsschutz. Nachrichtlich sei erwähnt, dass zu Gunsten des Flurstücks 254 und zu Lasten des Flurstücks 255 für zwei der in der Rede stehenden Grundstücke an der Neuhäuser Straße eine Grunddienstbarkeit in Form eines Wegerechtes im Grundbuch privatrechtlich gesichert ist.

Diese Vereinbarung für die provisorische private Zuwegung von der Neuhäuser Straße aus, wurde im Rahmen der Baugenehmigung von der Stadt befristet bzw. vorübergehend angenommen. Aus der Bauakte ist zu entnehmen, dass die zivilrechtliche Grunddienstbarkeit (Wegerecht), auch dokumentiert durch einen notariellen Kaufvertrag, nur befristet gültig ist. Sobald die Erschließung, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt wurde, hergerichtet wird, ist die private Erschließung hinfällig.

Nun ist der neue Grundstückseigentümer des Flurstückes 72 bereit, die gemäß Planänderung vorgesehene Verkehrsfläche (auch Querstraße genannt) an die Stadt zu veräußern.
Da aber die zudem benötigten westlichen Flächen für die öffentliche Erschließung (Wegeparzelle Flurstück 232) weiterhin nicht an die Stadt abgetreten werden sollen, soll mit der nun in Rede stehenden VII. Änderung diesem Umstand Rechnung getragen werden. Dementsprechend soll die Wegeparzelle weiterhin als private Zuwegung genutzt und im Bebauungsplan als eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) festgesetzt werden. Die Regelungen zur Erschließung und die entsprechenden persönlichen Dienstbarkeiten (auch in Bezug auf die Versorgungsträger) sind weiterhin privatrechtlich im nachgelagerten Verfahren zu klären.

Der Einspruch gegen die Erhebung von Erschließungskosten wird zur Kenntnis genommen.
Die provisorische private Zuwegung von der Neuhäuser Straße aus wurde, wie bereits erläutert, im Rahmen der Baugenehmigung durch die Stadt Paderborn nur befristet als Erschließungsstraße genehmigt.
Schon im Ursprungsplan 179 „Padertal“ aus dem Jahre 1995 wurde festgesetzt, dass die Erschließung der o.g. Grundstücke über die Stichstraße Am Kalberdanz und die Planstraße erfolgen sollte. Seitens der Wegeführung ändert sich durch die hier in Rede stehende VII. Änderung nichts. Durch den Bau der Planstraße werden die vorhandenen Gebäude Neuhäuser Straße 140 b-e künftig über die Straße Am Kalberdanz erschlossen. Die bisherige private Erschließung war zunächst über keine öffentlich-rechtliche Erschließungsbaulast abgesichert. Nachrichtlich wurden Grunddienstbarkeiten in Form eines Wegerechtes im Grundbuch privatrechtlich geregelt. Diese ist mit dem Ausbau der Planstraße künftig hinfällig.

Der Anschluss der entsprechenden Grundstücke löst gemäß § 127 ff Baugesetzbuch die Zahlung des Erschließungsbeitrages für die Planstraße aus. Dieses ist unabhängig davon zu sehen, dass die bisher als öffentliche Verkehrsfläche im westlichen Bereich festgesetzte Fläche zugunsten einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgegeben wird.
Die Pflicht zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen ist somit durch das Baugesetzbuch auch unter der Berücksichtigung der Gleichbehandlung aller Anschlusspflichtigen weiterhin gegeben.

Die Frage zur Einflussnahme von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird zur Kenntnis genommen.
Welche Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, richtet sich nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung nach sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes werden im Wesentlichen die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan übernommen.
Die Erteilung einer Baugenehmigung erfolgt nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben und entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Ob ein Vorhaben nach Umfang oder Zweckbestimmung in die Eigenart des Baugebietes passt, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und die Gebietsverträglichkeit im Einzelnen durch das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren gesteuert. Die Öffentlichkeit wird hier nicht gehört. Allerdings besteht als angrenzender Nachbar während der Bearbeitungsphase der Baugenehmigung das Recht auf Einsichtnahme in die Bauakte. Für die Akteneinsicht eines bereits bebauten Grundstückes ist die Zustimmung des Eigentümers erforderlich.

Die Frage zur Tiefgaragenplanung wird zur Kenntnis genommen.
Die Möglichkeit, eine Tiefgarage zu errichten wird auch durch den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 179 III. Änd. innerhalb der überbaubaren Flächen nicht ausgeschlossen.
Vielmehr wird in der VII. Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Form einer Tiefgarage lediglich dahingehend erweitert, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf max. 0,8 zugelassen werden kann. Durch die Verlagerung der Stellplätze unter die Erde kann die Qualität der Freifläche im Wohngebiet wesentlich verbessert werden.

Ob und wie eine Tiefgarage geplant ist, ist nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu klären, da es sich hier um eine Angebotsplanung handelt. Evtl. Planungen müssen im Baugenehmigungsverfahren zur Prüfung vorgelegt werden.

Der Hinweis auf die Korrektur der Differenzenunterschiede in der Flächenbilanzierungstabelle wird berücksichtigt.

Überdies erforderte die Planbearbeitung eine aktuelle Kartengrundlage, welche mit neuen geografischen Koordinatendaten erfasst ist. Die sich daraus ergebende Flächenverzerrungen führen zu Abweichungen in den Flächengrößen. Es handelt sich hier um geringe Differenzen, die in der Flächenbilanzierungstabelle der Begründung entsprechenden angepasst wurden. Im Rahmen der vorgenannten Anpassung wurden gleichzeitigt die Differenzenunterschiede in der Flächenbilanzierungstabelle korrigiert.
Mit den geänderten Zahlen ergibt sich ein marginal geringeres Ausgleichserfordernis. Dieses wurde ebenfalls in die Berechnung der Ausgleichsbilanzierung übernommen. Sie führt zu keinen erkennbaren negativen Auswirkungen auf die Planungsinhalte. Die Aktualisierung der Flächenbilanzierungstabelle sowie das geringere Ausgleichserfordernis werden redaktionell geändert und erfordern keine erneute Offenlage.

Die Frage zur Müllentsorgung und Sammelflächen im Straßenbereich wird zur Kenntnis genommen.

Die Anlieger der Häuser Neuhäuser Straße 140b-e bringen bislang die Mülltonnen zur Neuhäuser Straße. Mit dem Ausbau der Planstraße (Querstraße) / Am Kalberdanz werden die Anlieger über die private Stichstraße an die Straße Am Kalberdanz angeschlossen sein.
Daher müssen zukünftig alle Abfallbehältnisse für die Entsorgung an der öffentlichen Straße Am Kalberdanz bzw. an der Planstraße (Querstraße) bereitgestellt werden. Diese werden an den Abfuhrtagen an die öffentliche Straße transportiert, von wo aus sie vom Entsorgungsbetrieb abgeholt werden. Eine Befahrung der privaten Stichstraßen durch die Entsorgungsfahrzeuge der ASP ist nicht vorgesehen, da keine geeignete Wendemöglichkeit geplant ist. Eine Befahrung der privaten Stichstraße durch die Müllfahrzeuge könnte nur dann möglich sein, wenn eine geeignete Wendefläche auf den privaten Grundstücken vorgesehen würde und dem ASP von den Eigentümern eine Freistellung zum Befahren des Privatwegs erteilt wird.

Die Aufstellflächen für Abfallbehältnisse und Wertstofftonnen bzw. –säcke sind im Bebauungsplan nicht darzustellen. Jedoch müssen alle Abfallbehältnisse und Wertstofftonnen bzw. –säcke für die Entsorgung so bereitgestellt werden, dass diese für Müllfahrzeuge problemlos abzuholen sind.
Bei Bedarf könnte eine größere Sammelfläche für das Bereitstellen der Abfall- und Wertstofftonnen erforderlich sein, die nach Einigung der Anlieger auf geeinigten privaten Flächen vorgesehen werden kann. Diese Flächen sowie Dienste sind ebenfalls nicht planungsrechtlich zu regeln und daher seitens der Anlieger mit der ASP zu klären.

Die Zweifel an der Gesamtabwägung in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf und der Hinweis auf das bestehende Testament der Eigentümerin/Erblasserin werden zur Kenntnis genommen.
Die festgesetzte Regelung einer eingeschossigen Wohnbebauung in innenstadtnaher Lage ist aus heutiger Sicht nicht mehr wirtschaftlich und zeitgemäß. Dies betrifft insbesondere große Grundstücke wie im Plangebiet das Flurstück 75, welches nur im vorderen Teilbereich bebaut werden kann und eine sehr große Gartenfläche umfasst. Zeitgemäß ist es insbesondere deshalb nicht, weil in der Vergangenheit Grundstücksgrößen wie diese in der Regel hinter dem Haus als große private Nutzgärten angelegt wurden. Hier wurde der Anbau von Nahrungsmitteln betrieben und/oder Klein-/Nutzvieh gehalten. Dem heutigen Bedarf entspricht dies nicht mehr, da schlichtweg die Zeit und die Mittel fehlen, solche Gärten zu pflegen. Entsprechend dem heutigen Bedarf sind Grundstücke in Neubaugebieten mit einer Tiefe von rund 25 – 30 m und einer Fläche von etwa 500 m² für die Einzelhausbebauung ausreichend.

Die Regelungen im Testament sind erbrechtliche Sachverhalte und die tatsächliche und rechtliche Aufklärung privatrechtlicher Rechtsbeziehungen ist grundsätzlich nicht Gegenstand und Aufgabe der gemeindlichen Bauleitplanung. Vorsorglich wurden die Inhalte des Grundbuchs des planbetroffenen Grundstücks überprüft. Im Grundbuch sind keine Verfügungsbeschränkungen eingetragen. Mit dieser Prüfung wird die Stadtverwaltung ihrer Sorgfaltspflicht in umfassender Weise gerecht.

lfd. Nr. 2 Bürger 2

Stellungnahme

Mit diesem Schreiben nehmen die in der Arbeitsgemeinschaft der Paderborner Natur- und Umweltschutzverbände zusammenarbeitenden Vereine und Verbände, an die sich in diesem Falle auch Greenpeace Paderborn anschließt, im Rahmen der Offenlegung Stellung zu der VII. Änderung des B-Planes Nr. 179 „Am Kalberdanz“.
Unsere Verbände müssen anerkennen, dass sich die Verwaltung mit der Rücknahme der Baugrenze um einige Meter und mit der Reduzierung der Bauhöhe der Häuserfront am Padersteinweg von 9,80 m auf 6,90 m etwas bewegt hat. Aber die Halbierung des Abstandes zur schützenswerten Aue um etwa 30 m von ursprünglich rund 60 m nach dem rechtskräftigen B-Plan auf jetzt etwa 30 m bleibt für die Paderborner Verbände nicht akzeptabel!
Der Abstand ist zu gering, denn weiterhin gelten die nachfolgenden Sätze aus unserer ersten Stellungnahme in vollem Umfang:
Jeder Meter, mit dem die Bebauung über die bisher festgelegte Baugrenze hinausrückt, ist ein Meter zu viel! Auen gehören in Mitteleuropa zu den wertvollsten Landschaftsteilen. Sie müssen daher geschützt werden! Auch die Grünzonen in ihren Randbereichen gilt es – soweit sie überhaupt noch vorhanden sind – zum Schutz des Kernbereichs der Aue - zu erhalten, denn sie können als Schutzzone die schädlichen Auswirkungen aus dem Siedlungsraum abpuffern.
Die Begründung der Verwaltung an dieser Stelle eine wegen Wohnraummangels notwendige innerstädtische Nachverdichtung schaffen zu müssen kann nicht überzeugen. Eine an sich sinnvolle Nachverdichtung kann nicht dazu dienen, die immer knapper werdenden Grünzonen im Stadtbereich zu bebauen; sie haben für den Naturhaushalt und als Erholungsraum für den Menschen eine nicht zu ersetzende Funktion, zuallerletzt nicht auf einem Weihnachtsbaumacker in Elsen.
Auch die Begründung mit Wohnraummangel vermag nicht zu überzeugen. Für den Zeitraum der nächsten Jahre wird der Bedarf durch die sich in der Umsetzung befindenden großen Bauvorhaben wie Springbach Höfe und Allanbrooke Kaserne, die durch den Abzug der Bri-

ten frei werdenden 1.500 Wohnungen außerhalb der Kasernen und etliche kleinere Baugebiete im Stadtbereich abgedeckt werden können.
Sollte ein prognostiziertes großes Bevölkerungswachstum tatsächlich eintreten, sollte auf den dann sukzessiv frei werdenden weiteren Kasernenstandorten mehr als benötigt Wohnraum geschaffen werden können. Die Behauptung der Verwaltung in der Begründung der Bebauungsplanänderung, der Bedarf an Wohnflächen könne nur zum Teil auf Kasernenstandorten gedeckt werden ist wirklich nicht nachvollziehbar (S. 12). Die Stadt dürfte eher Probleme haben, die dann frei werdenden und zu überplanenden Flächen von mehreren hundert Hektar städteplanerisch und wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen.
Ein aktuell unbedingt zu deckender Wohnungsmangel besteht in Paderborn sicherlich nicht im hoch- sondern im niedrigpreisigen Bereich. Wohnraum muss gebaut werden für Alleinerziehende und für Familien mit niedrigem Einkommen. Genau für die wird Am Kalberdanz aber gerade kein Wohnraum geschaffen.
Für den Fall, dass der Rat trotz unseres Einspruchs gegen die Verringerung des Abstands zur Aue bei der nun vorgestellten Planung bleibt, geben wir das Nachfolgende zu Protokoll und bitten um Beachtung.

Minderungsmaßnahmen nach Umweltbericht
Die auf Seite 19 im nachträglich erstellten Umweltbericht genannten fünf Minderungsmaßnahmen und die auf Seite 23 unter 4.1 genannten drei Maßnahmen sind verbindlich einzuhalten und ihre Einhaltung sollten strikt überprüft werden. Dies sind insbesondere die Überprüfung des Versiegelungsgrades, die Verwendung von Vogelschutzglas bei größeren Fensterfronten und die Einschränkung der Freilandbeleuchtung und die Verwendung von nicht wärmeemittierenden Beleuchtungs-mitteln (Fledermäuse, Insekten).

Hydrogeologisches Gutachten
Die Aussage, dass das oberflächennahe Grundwasser sowie der Grundwasserstrom durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt würden und unverändert zur Pader fließen könnten, ist zu bezweifeln. Die Begründung, dass der Änderungsbereich außerhalb der Aue läge und daher nur eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser habe, ist sachlich falsch; die Bedeutung des Grundwasserzustroms in Menge und Qualität aus dem Planungsgebiet für Aue und Pader sollte doch offensichtlich sein.(Stellungnahme der Verwaltung S. 10, Umweltbericht S. 20).

Es ist unschwer zu beobachten, dass Sickerwasser in den Bach am Rande des Padersteinwegs einströmt. Dies ist wichtig für den Wasserhaushalt des Kerngebiets der Paderaue (Schilfbestand, Auenwald).
Für unsere Verbände ergibt sich daraus die Forderung nach einem Verzicht auf Unterkellerung und Tiefgaragenbau, es sei denn, dies würde durch ein hydrogeologisches Gutachten eines anerkannten Fachbüros als verantwortbar nachgewiesen.

Bodenversiegelung und Regenwasser
Im Umweltbericht wird von einer nur „geringfügigen“ Verschiebung der Flächennutzung gesprochen und erklärt, grundsätzlich erfolge keine erhebliche Zunahme der Versiegelung. Hier geht der Gutachter offenbar von dem geltenden Bebauungsplan als Nullvariante aus, der jedoch noch nicht umgesetzt wurde. Bei einer Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen sollte jedoch von der tatsächlichen Situation als Nullvariante ausgegangen werden.
Entsprechend dieser Bewertung beurteilt der Gutachter die Auswirkungen des Bauvorhabens bei allen untersuchten Schutzgütern als „nicht erheblich“ – eine Bewertung, der sich die Verbände keinesfalls anschließen können. Damit widerspricht sich der Gutachter auch selbst, denn an etlichen Stellen seiner Arbeit kommt er sehr richtig zu anderen Ergebnissen.
In Anbetracht des hohen Versiegelungsgrades der zur Bebauung vorgesehenen Fläche sollte nach Meinung unserer Verbände überall dort, wo eine Möglichkeit dazu besteht, eine Regenwasserversickerung ermöglicht werden, also auch auf Wegen, Zufahrten auf dem eige-

nen Grundstück und von Dächern. Dies ist von Bedeutung für die Sicherung des Wasserhaushalts im Kerngebiet der Aue (Schilfbestand, Auenwald usw.)

Dach- und Fassadenbegrünung
Zu begrüßen in der Begründung zur VII. Änderung des B-Planes Am Kalberdanz ist die Aussage, Flachdächer, Carports und Nebenanlagen seien nach Möglichkeit mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Dies war u. a. auch von unseren Verbänden gefordert worden.
Da wir in diesem Baugebiet nicht sehen, wo diese Möglichkeit nicht bestehen könnte, sollte eine Dachbegrünung bei den Flachdächern, Garagen und Carports verpflichtend gemacht werden. Die Verpflichtung sollte auf jeden Fall gelten für die Häuserzeile im nördlichen Bereich am Padersteinweg.

Heckenanpflanzungen am Padersteinweg
Die Stadt will am Padersteinweg einen 5 m breiten Streifen in Öffentliches Grün umwandeln und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzen. Dazu sollen die Anwohner einen weiteren 3 – 5 m Streifen ihrerseits standortgerecht bepflanzen und auf Dauer pflegen, dazu auch vertraglich verpflichtet werden.
Da davon auszugehen ist, dass die Anwohner in aller Regel die für sie preiswertere Variante von nur 3 m wählen werden hielten wir es für sinnvoller, gleich 5 m vorzuschreiben. Warum ist dies nicht bereits geschehen?

Kompensationsflächen in Elsen
Ausgleichsflächen für den Eingriff in Elsen auf einer Fläche für Weihnachtsbäume und Pappeln zur Verfügung zu stellen wird nicht nur von der Bevölkerung sondern auch von unseren Verbänden als geradezu absurd empfunden.
In den Planunterlagen heißt es, Ausgleichsmaßnahmen vor Ort seien auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht zweckmäßig. Hier erfolgten ohnehin regelmäßige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen und weitere Maßnahmen seien daher nicht erforderlich. Nicht zweckmäßig? Diese Begründung kann nicht überzeugen. Eine Ausgleichsmaßnahme sollte doch dem Sinne nach in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen. Die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushalts sollte, wenn möglich, am selben Ort zeitnah durch eine andere Maßnahme verbessert werden. Eine Ausgleichsmaßnahme in einem Flächenpool an einem anderen Ort kann nur die schlechtere Lösung sein.
Statt der in Elsen vorgesehenen Kompensationsfläche bietet es sich an, hier vor Ort einen breiteren Randstreifen am Padersteinweg in öffentliches Grün umzuwandeln und entsprechend zu bepflanzen. Damit würde im Sinne des Gesetzes vor Ort ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild geschaffen.
Statt an dieser Stelle wäre es noch sinnvoller, eine Heckenpflanzung auf dem ehemaligen Remmelmann-Grundstück am Padersteinweg vorzunehmen, wenn sich der Grunderwerb hier tätigen ließ. Hier könnte die Stadt zugleich ein Versäumnis wiedergutmachen, das sie seinerzeit bei der Genehmigung des Bebauungsplans an dieser Stelle gemacht hat.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die positive Stellungnahme bezüglich der Rücknahme der Baugrenze und der Reduzierung der Bauhöhen wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme, dass die Grünzone zum Schutz des Kernbereichs der Aue in der derzeitigen Ausbreitung erhalten bleiben müsse, wird zur Kenntnis genommen.
Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 179 III. Änderung ist die in Rede stehende Fläche zwischen der Planstraße Am Kalberdanz (Stichstraße) und dem Padersteinweg unterteilt in eine Wohnbaulandfläche (mit überbaubarer und nicht überbaubarer Fläche) und

eine Grünfläche (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Entwicklung von Baum- und Strauchbeständen). Das bestehende Planungsrecht ist der weiteren Beurteilung der Entwicklung zugrunde zu legen und unabhängig davon, ob die Baurechte bereits ausgenutzt wurden oder nicht.
Entsprechend wurden die Größe der Wohnbaulandfläche und die der Grünfläche in den hier in Rede stehenden Bauungsplanentwurf Nr. 179 VII. Änderung übernommen.

Eine Änderung ergibt sich durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche zugunsten der Entwicklung einer zusätzlichen Bauzeile. Geändert hat sich ebenfalls, dass die Festsetzung der Entwicklungsmaßnahmen auf der privaten Grünfläche zugunsten der Nutzung als privat Gartenfläche entfällt.

Um künftig einen verträglichen Übergang zwischen der Wohnbebauung und der geschützten Paderaue herzustellen, soll die Grünzone entlang der Paderaue künftig in ihrer bisher als Maßnahmenfläche festgesetzten Größe nicht verändert werden und wie folgt in drei Bereiche unterteilt werden.

Mit den Festsetzungen sind Eingriffe in das Privateigentum verbunden, die durch entsprechende überwiegende öffentliche Interessen zu begründen sind. Dementsprechend wird eine abgestufte Intensität der Festsetzungen vorgeschlagen: von der Abgabe privatrechtlicher Flächen an die öffentliche Hand (5 m breiter Grünstreifen) über die Pflicht zur Herstellung einer Hecke auf privater Fläche bis zur Sicherung einer Gartenfläche, die weder bebaut noch versiegelt werden kann. Dem öffentlichen Interesse zur Entwicklung der Paderaue als ökologisch hochwertige Fläche mit gleichzeitiger Erholungsfunktion für die Bevölkerung wird dadurch ausreichend Rechnung getragen.
Die Herstellung mit 5-jähriger Entwicklungspflege der Hecke auf privaten Grundstücken durch die Stadt wurde bereits vertraglich gesichert und die Kosten durch die Grundstückseigentümer vorab an die Stadt überwiesen. Für die daran angrenzende private Grünfläche sind weitergehende Vorgaben nicht gerechtfertigt, weil das öffentliche Interesse hier auf die Freihaltung von Bebauung beschränkt wird.
Die Gartengestaltung soll, wie auch im übrigen Bebauungsplangebiet, den Eigentümern vorbehalten bleiben. Die textlichen Festsetzungen in Ergänzung der Planzeichnung geben eindeutig vor, dass die privaten Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind und auf diesen Flächen jegliche Versiegelungen und bauliche Anlagen nicht zulässig sind. So kann diese z. B. nicht für die Errichtung von Gartenhäusern oder versiegelte Flächen genutzt werden.

Durch den Erhalt der gesamten Grünzone (öffentliche und private Grünfläche) kann diese somit weiterhin in der bereits planungsrechtlich festgesetzten Ausdehnung als Pufferzone zwischen der Baufläche und der Paderaue dienen.

Die Ausführungen zum Bedarf an Wohnraum in Paderborn werden zur Kenntnis genommen und darauf verwiesen, dass für einen Großteil der Fläche bereits durch den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 179 III. Änd. Baurecht besteht. Die überbaubare Fläche wird zugunsten der Errichtung innerstädtischen Wohnraums um eine Bauzeile erweitert. Bei der Ausweisung der überbaubaren Fläche wird die Bauflucht der westlichen und östlichen Wohnbebauung berücksichtigt. Die neue Bebauung greift nicht tiefer in die Paderaue ein, als die in der Umgebung bereits vorhandene Bebauung.

Zudem wird durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit Verbot der Versiegelung, einer vertraglich abgesicherten Heckenstruktur und den Ankauf eines Grünstreifens am Padersteinweg die Aufrechterhaltung der Grünstruktur in diesem Bereich gewährleistet.

Generell wird der Ausweisung innerstädtischer Wohnbauflächen im Gegenzug zur Entwicklung von Bauflächen „auf der grünen Wiese“ der Vorzug gegeben, um vorhandene Infrastrukturen nutzen zu können. Auch der Hinweis auf den Abzug der britischen Armee und das

Freiwerden der Kasernenflächen kann den derzeitig hohen Bedarf an Wohnraum nicht mindern. Davon unabhängig besteht durch die Umsetzung der Planung, die sehr zeitnahe Möglichkeit Wohnraum, in der Innenstadt Paderborns, zu schaffen.

Der Stellungnahme, dass die im Umweltbericht aufgeführten Minderungsmaßnahmen verbindlich einzuhalten sind, kann nicht berücksichtigt werden.
Der Umweltbericht, der verfahrensgerecht zur Offenlage vorlag und deren Ergebnisse teilweise sowohl in die Planzeichnung als auch in die Begründung einflossen, weist auf den genannten Seiten (S. 19 und S 23) folgende Empfehlungen für Minderungsmaßnahmen auf:

„Minderungsmaßnahmen:

- Herstellung bzw. Erhalt einer Gehölz- bzw. baumbestandenen Grünfläche entlang des Padersteinweges, ohne Versiegelungen,
- Erhalt der bestehenden Grundflächenzahl (Versiegelungsgrad),
- Verwendung von Vogelschutzglas bei größeren Glasfronten,
- Rodung der Gehölze sowie Abriss von Häusern und Schuppen nur zwischen 15. Oktober und 29. Februar. Sollte dieser Termin nicht eingehalten werden können, sind die erforderlichen Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Beteiligung eines Fachgutachters abzustimmen.

[…]

Zur Minderung allgemeiner Auswirkungen, insbesondere auf Insektenpopulationen sollte die folgende Maßnahme Berücksichtigung finden.

- Die Beleuchtung der Freiflächen sollte auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben und durch Höhe, Ausrichtung (nicht nach oben abstrahlend) sowie die Verwendung nicht wärmeemittierender Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich installiert werden. Dadurch werden negative Auswirkungen auf Insektenpopulationen gemindert.

[…]

4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Folgende Maßnahmen sind hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes und des Lärmschutzes (Schutzgut Mensch) zu beachten.
- Berücksichtigung der Vorgaben aus der schalltechnischen Untersuchung (Lärmpegelbereiche),
- Berücksichtigung der Vorgaben aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag,
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie einer freiwachsenden Hecke nördlich des allgemeinen Wohngebietes.

Bereits im Entwurf zur Offenlage wurden die Empfehlungen des Umweltberichtes in der Form berücksichtigt, dass die Herstellung bzw. der Erhalt einer Gehölz- bzw. baumbestandenen Grünfläche entlang des Padersteinweges durch den Ankauf einer Fläche (siehe öffentliche Grünfläche) und durch die Ausweisung einer Heckenpflanzung (siehe Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Straßen und sonstigen Bepflanzungen) gewährleistet werden kann.
Der Erhalt der bestehenden Grundflächenzahl kann ebenfalls durch die Übernahme der derzeit festgesetzten Grundflächenzahl im Bebauungsplan Nr. 179 III. Änd. gewährleistet werden und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen.
Die Verwendung von Vogelschutzglas wurde als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Für eine weitergehende Festsetzung fehlt die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage.
Dass eine Rodung von Gehölzen sowie der Abriss von Häusern und Schuppen nur zwischen dem 15. Oktober und dem 29. Februar stattfinden dürfen, wurde ebenfalls als Hinweis in die

Planzeichnung aufgenommen. Die Einhaltungspflicht unterliegt dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 BNatSchG).
Die empfohlene Maßnahme zur Beleuchtung der Freiflächen (Schutz der Insektenpopulation) wird zum Satzungsbeschluss als Hinweis aufgenommen. Für eine weitergehende Festsetzung fehlt auch hier die Ermächtigungsgrundlage. Die Aufnahme der Empfehlung als Hinweis soll den Grundstückseigentümern jedoch die Sensibilität dieses Bereiches vor Augen führen und ist als Anstoßwirkung zu sehen. Eine erneute Offenlage wird durch die Ergänzung als Hinweis nicht ausgelöst.
Die übrigen aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Lärmpegelbereiche, Berücksichtigung der Vorgaben aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie einer freiwachsenden Hecke nördlich des allgemeinen Wohngebietes) wurden durch Festsetzungen bzw. Hinweise im Bebauungsplan bereits im Entwurf zur Offenlage berücksichtigt.

Der Stellungnahme, dass die Aussagen des Umweltberichtes und der Verwaltung hinsichtlich der Lage des Plangebietes zur Aue falsch bewertet werden, wird widersprochen.
Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 179 VII. Änd. Am Kalberdanz wurde von einem anerkannten Gutachterbüro erstellt und basiert u. a. auf anerkannten Datengrundlagen des Geoportal NRW oder des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe sowie auf Bestandsaufnahmen im Plangebiet.
Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der bereits bestehenden Bodenversiegelung und der Bodenverhältnisse im Plangebiet – diese sind differenziert zu den Bodenverhältnissen in der Paderaue zu sehen – das Plangebiet lediglich eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser hat.
Weder von Seiten des städtischen Amtes für Umweltschutz und Grünflächen noch vom Kreis Paderborn (Untere Wasserbehörde und Untere Landschaftsbehörde) die am Verfahren beteiligt wurden Bedenken hinsichtlich des Grundwasserschutzes geäußert. Aus Sicht der Stadt besteht daher kein Zweifel an der Richtigkeit der Aussage des Gutachters.

Die Forderung nach einem Verzicht auf Unterkellerungen und Tiefgaragen kann nicht berücksichtigt werden.
Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 6 (7) BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die sich durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben können, durch das Gutachterbüro Gasse, Schumacher beurteilt. Dabei wurden unter anderem auch die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser geprüft. Die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen wurden aus naturschutzfachlicher Sicht bewertet.
Nach Aussage des Gutachters stehen das Grundwasser und die Oberflächengewässer in der Paderaue in direkter Wechselwirkung zueinander. Der Änderungsbereich liegt höher und außerhalb der Aue. Der Bereich hat somit nur eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Das Grundwasser wird durch die neue Planung nicht beeinträchtigt und kann unverändert der Pader zufließen.
Spezielle Fragen in dieser Hinsicht können im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. Bei einem Vorhaben mit größeren Eingriffen in den Boden müsste ggf. bei Erfordernis im Rahmen der Baugenehmigung durch ein hydrogeologisches Gutachten nachgewiesen werden, dass das Vorhaben im Umfeld keine Schäden verursacht. Dies ist eine gängige Praxis.
Bei evtl. erforderlicher temporärer Wasserhaltung im Bereich der Gebäudegründung sollte im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt werden, dass dieses Wasser in die Aue abgeführt wird. Ein Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher nicht gegeben.

Die Anregung, hinsichtlich des Umweltberichtes von der tatsächlichen Situation als Nullvariante auszugehen, kann nicht berücksichtigt werden.

Gemäß § 2 Absatz 4 Satz 5 BauGB gilt folgendes: „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden."
Nach dieser gesetzlichen Vorgabe ist die Stadt Paderborn daran gebunden, lediglich die Auswirkung zu untersuchen, die von der Änderung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 179 III. Änderung ausgehen. Entsprechend sind z. B. lediglich die zusätzlichen überbaubaren Flächen zu untersuchen, nicht aber die überbaubaren Flächen an sich.

Die Stellungnahme, dass eine Regenwasserversickerung ermöglicht werden sollte, kann nicht berücksichtigt werden.
Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 179 VII. Ä. „Am Kalberdanz" führt auf Seite 13 aus, dass im Plangebiet gemäß des Geoportal NRW lehmig-schluffige Parabraunerden zu finden sind. Diese sind unter anderem dadurch gekennzeichnet, dass die Versickerungsfähigkeit als ungeeignet eingestuft wird. Aus diesem Grund wird auf eine Festsetzung zur Versickerungsfähigkeit von Wegen, Zufahrten und Dächern verzichtet. Vielmehr ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes.

Die Anregung, Dachbegrünung festzusetzten, kann nicht berücksichtigt werden.
Grundsätzlich kann eine Dachbegrünung positive Auswirkungen auf das Kleinklima haben. Allerdings sind diese im Plangebiet nicht wesentlich bzw. zwingend notwendig, da durch die Nähe zur Paderaue mit seinen umfangreichen Grünstrukturen und dem Erhalt von Grünbereichen (nicht überbaubare Flächen, private und öffentliche Grünflächen) ausreichende Grünflächen zur Verfügung stehen, die einen klimatischen Ausgleich unterstützen können.
Weiterhin bleibt festzuhalten, dass auch nach dem bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 179 III. Ä. „Padertal" ein Großteil der hier in Rede stehenden Fläche der Bebauung zugänglich gewesen wäre. Im Ursprungsplan wurde lediglich die Empfehlung ausgesprochen, Flachdächer, Carports und Nebenanlagen nach Möglichkeit mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Diese Empfehlung wurde als Hinweis auch in die Festsetzungen zur VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 aufgenommen. Aus den vorgenannten Gründen ist eine weitergehende Festsetzung in Abwägung der privaten Belangen nicht angemessen.

Die Anfrage zur Heckenanpflanzung am Padersteinweg wird zur Kenntnis genommen.
Bei der für eine Heckenpflanzung vorgesehenen privaten Grünfläche handelt es sich um eine in der Planzeichnung festgesetzte Fläche südlich der zukünftigen öffentlichen Grünfläche. Die Fläche ist ca. 70 m lang (Luftlinie). An der westlichen Grenze beträgt die Tiefe fünf Meter und an der östlichen Grenze drei Meter. Somit ergibt sich eine Fläche von ca. 280 m², die mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Die Herstellung der Bepflanzung wird von der Stadt Paderborn übernommen und eine 5-jährige Entwicklungspflege vereinbart. Die Kosten wurden durch die Grundstückseigentümer bereits an die Stadt überwiesen.

Die Anregung, statt die in Elsen vorgesehene Kompensationsfläche vor Ort einen breiteren Randstreifen am Padersteinweg in öffentliches Grün umzuwandeln und entsprechend zu bepflanzen, wird zur Kenntnis genommen.

Generell besteht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die gesetzliche Verpflichtung, den Ausgleich für die bauliche Inanspruchnahme von Flächen zu erbringen. Der Ausgleich kann nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies

mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist

Die Stadt Paderborn bemüht sich, auch durch die Aufwertung auch vorhandener und bereits ökologisch vorgeprägter Bereiche die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation zu erbringen und eine ökologisch sinnvolle Einbindung in vorhandene Strukturen zu gewährleisten. Als Beispiele aus der Vergangenheit sind neben Waldumwandlungen und Aufforstungen sowie der Paderumlegung auch Maßnahmen in den Bereichen "Tausendquell" und "Güsenhofsee-See" zu nennen.
Manche Flächen können allerdings durch bereits regelmäßig stattfindende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nicht weiter aufgewertet werden. Das ist im Bereich der Paderaue aus fachlicher Sicht der Stadt Paderborn der Fall. Auf dieser Fläche kann die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation nicht nachgewiesen werden. Entsprechend werden die Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche in Elsen nachgewiesen, die aus Sicht der Stadt Paderborn geeignet ist, weiter ökologisch aufgewertet werden zu können.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages bzw. durch einen entsprechenden Kaufvertrag wird seitens der Eigentümer eine ca. fünf Meter tiefe Grünfläche entlang des Padersteinweges an die Stadt Paderborn abgetreten, die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird.

Die Realisierung der Bepflanzung der Heckenstruktur und die Sicherstellung einer 5-jährigen Entwicklungspflege innerhalb des drei (Ostgrenze) bis fünf Meter (Westgrenze) tiefen privaten Grünstreifens wird durch die Stadt Paderborn übernommen und damit die Umsetzung der Festsetzung sichergestellt. Die Kosten für Herstellung und Entwicklungspflege innerhalb von 5 Jahren werden von den Eigentümern getragen. Hierzu haben die Eigentümer einen notariellen Vertrag abgeschlossen, der nach Rechtskraft des Bebauungsplanes verbindlich sein wird. Die dauerhafte Erhaltung der Hecke ist durch die Bebauungsplanfestsetzung gesichert und bedarf nach 5 Jahren nur eines geringfügigen Pflegeaufwandes durch die Eigentümer. Da die Pflanzung vor Einsichtnahme auf die privaten Flächen schützt, ist davon auszugehen, dass die Erhaltung auch im Interesse der Privateigentümer ist und so eine realistische Perspektive zur Einhaltung der Festsetzungen besteht.

Diese Maßnahmen sind unabhängig von den gesetzlich geregelten Kompensationsmaßnahmen zu sehen und bedeuten keine Minderung eben dieser. Die restliche private Grünfläche darf lediglich gärtnerisch genutzt werden. Versiegelungen und Bebauungen jeglicher Art sind durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Durch diese Maßnahmen wird aus Sicht der Stadt Paderborn sowohl der gesetzlich geregelte Ausgleich erbracht als auch der Schutz der Paderaue durch die Anlage einer breiten Heckenstruktur berücksichtigt.

Die Anregung einer naturnahen Begrünung auf dem nördlichen Teil der ehemaligen Gärtnerei Remmelmann kann nicht berücksichtigt werden.
Da sich die Fläche nicht im städtischen Besitz befindet sowie nicht zum Verkauf an die Stadt zur Verfügung steht, besteht derzeit nicht die Möglichkeit, Begrünungsmaßnahmen wirksam durchzusetzen. Weitergehende Forderungen berühren das Eigentumsrecht und sind daher nicht vertretbar.

lfd. Nr. 3 Bürger 3

Stellungnahme

Bereits mit Schreiben vom 20.03.2017 hatte ich eine ausführliche Stellungnahme zur beabsichtigten Änderung des o.g. Bebauungsplanes abgegeben und insbesondere nach den weiteren Planungen südlich der vorgesehenen Erschließungsstraße, dem Flurstück 72, gefragt. Eine Antwort hierzu habe ich bedauerlicherweise nicht erhalten. Der Schwerpunkt meiner damaligen Eingabe bezog sich auf die zu erwartende Verkehrsbelastung. Leider wurde dieser Aspekt auch nicht in der Sitzung des Bauausschusses vom 16.11.2017 hinreichend thematisiert mit Ausnahme der Aussage, dass die die dortigen Wohneinheiten von 8 auf 10 ausgeweitet werden sollen.
Auf die Gefahr hin, dass ich mich wiederhole: Wir sprechen hier im Ergebnis von hochpreisigem Wohnraum, der erfahrungsgemäß nur von Doppelverdienern erworben werden wird. Deshalb ist die Rechnung 2 PKW/Wohneinheit nicht nur legitim, sondern realistisch. Die Summe ergibt beim derzeitigen Status der Planungen 60 zusätzliche Fahrzeuge, für die wohl kaum ein vollumfänglicher Stellplatznachweis verlangt werden wird, zumal den Argumenten der Umweltverbände zufolge die Art und Weise des Baus von Tiefgaragen noch zu klären ist. In der realen Praxis des täglichen Parksuch- und Lieferantenverkehrs sind in der Folge massive Beeinträchtigungen zu erwarten, selbst wenn die Straße gen Norden verbreitert werden soll. Hinzu kommt der künftige Parkverkehr durch das inzwischen im Bau befindliche Apartmenthaus an der Ecke Neuhäuser Straße/Am Kalberdanz. Zur Vermeidung weiterer Wiederholungen weise ich auf meine ausführlich dargelegten Bedenken vom 20.03.2017 hin, die ich hiermit nach wie vor aufrecht erhalte und im weiteren Verfahren berücksichtigt wissen möchte! Eine weitere Aussage vermisse ich nach wie vor zu einer möglichen Beteiligung der Altanlieger an den Straßenbaukosten. In der Bauausschusssitzung hierzu hieß es lediglich, dass diese Frage in der gesonderten Satzung beschlossen werden müsste. Ich fordere Sie daher auf, diese Frage bereits jetzt offen zu kommunizieren, da ich einen finanziellen Beitrag für eine Straßenbaumaßnahme, die ohne die Ausweisung eines neuen Baugebietes nicht erforderlich wäre, ablehne.

Gleichwohl wird der politische Beschluss, die nördliche Baugrenze zurückzunehmen und die nördlichen Gebäudehöhen zum Padersteinweg zu reduzieren von mir ausdrücklich begrüßt und geht sicherlich in die richtige Richtung.

Beschlussvorschlag

Ihre Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Antwort ergangen ist, wird zur Kenntnis genommen.
Allen Bürgerinnen und Bürgern, die eine Stellungnahme im Rahmen des Planverfahrens vorgebracht hatten, ging ein gleichlautendes Schreiben der Stadt Paderborn zu. Darin wird erläutert, dass die abschließende Entscheidung über die während der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen nach der eingehenden Abwägung aller Belange vom Rat der Stadt Paderborn getroffen würde. Im Anschluss würden die Bürgerinnen und Bürger über das Ergebnis der Abwägung benachrichtigt.
Für Rückfragen stehe die Sachbearbeiterin unter angegebener Telefonnummer zur Verfügung. Weiter könne man sich durch Teilnahme an den öffentlichen Gremiensitzungen sowie durch die Veröffentlichungen im Amtsblatt und im Internet über den jeweiligen Planungsstand informieren.
Entsprechend werden den Bürgerinnen und Bürgern die Ergebnisse über die Abwägung aus den beiden Verfahrensschritten erst nach dem Satzungsbeschluss durch den Rat mitgeteilt.

Die Anregung, die bereits heute unzureichende und sich durch das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen noch verschärfende Parkplatzsituation zu berücksichtigen, wird zur Kenntnis genommen.
Für die neu entstehende Bebauung sind entsprechend der Bauordnung NRW die Stellplätze jeweils auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen. Eine weitergehende Festsetzung – z. B. die Festsetzung von zwei oder mehr Stellplätzen pro Wohneinheit – lassen die gesetzlichen Grundlagen nicht zu und können somit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht geregelt werden. Allerdings ist die Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, so dass eine weitreichende Möglichkeit zur Anordnung von Stellplätzen besteht.
Für den Besucherverkehr bietet der öffentliche Straßenraum der neu geplanten Stichstraße mit einer Breite von 6,00 m die Möglichkeit, Längsstellplätze anzuordnen. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wird für Parkbuchten in Längsaufstellung eine Breite von 2,00 m empfohlen, um ein bequemes Ein- und Ausparken zu ermöglichen. Durch die Breite der Planstraße von 6,00 m können diese Bedingungen als erfüllt angesehen werden. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist im Bebauungsplan nicht verbindlich festgelegt und kann ggf. an die Anforderungen angepasst werden.

Die Straße Am Kalberdanz wird auf Anregung aus der Bürgerschaft auch im östlichen Teil in einer Gesamtbreite von 10,00 m fortgeführt. Mit beidseitigen Gehwegen und einer Fahrbahnbreite von 6,00 m ist auch hier das Parken in Längsaufstellung auf einer Seite der Fahrbahn möglich. Der so entstehende Parkraum ist aus Sicht der Stadtverwaltung ausreichend und entspricht der Situation in vergleichbaren Quartieren im Stadtgebiet.

Der Einspruch des Altanliegers gegen die Erhebung von Erschließungskosten wird zur Kenntnis genommen.
Für den Teilbereich des ausgebauten Straßenabschnittes Am Kalberdanz wurden die Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet. Soweit diese Beiträge seitens der Altanlieger beglichen wurden, fallen keine weiteren Erschließungsbeitragskosten an.
Allerdings sind die Alteigentümer am Privatweg für die noch herzustellende Planstraße an Erschließungskosten gemäß § 127 ff Baugesetzbuch zu beteiligen.
Schon im Ursprungsplan 179 „Padertal“ aus dem Jahr 1995 wurde festgesetzt, dass die Erschließung der Grundstücke in diesem Bereich über die Stichstraße Am Kalberdanz und eine Planstraße erfolgen sollte. Weil sich die dafür benötigten Flächen in privatem Eigentum befanden und von den Eigentümern nicht an die Stadt veräußert wurden, konnte die Planung bislang nicht umgesetzt werden.

Die Pflicht, sich an Erschließungskosten zu beteiligen, bleibt von der VII. Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Die bereits im Ursprungsplan vorgesehene Wegeführung wird durch die hier in Rede stehende VII. Änderung nicht geändert.

Um die Bebauung der rückwärtigen Grundstücke zu ermöglichen, wurde von der Stadt die provisorische private Zuwegung von der Neuhäuser Straße aus als Erschließungsstraße nur befristet bzw. vorübergehend genehmigt. Die zivilrechtliche Vereinbarung verliert somit mit dem Ausbau der Planstraße seine Gültigkeit. Unabhängig davon, ob die bisher als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehene Straße im westlichen Bereich neu in eine private Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird, wird die Erschließung dieser Grundstücke zukünftig über die Planstraße und die Straße Am Kalberdanz erfolgen.

Entsprechend sind die Grundstücke gemäß § 127 ff BauGB für die Erschließungsstraße Am Kalberdanz – Teilbereich Planstraße beitragspflichtig. Die Verpflichtung, Erschließungsbeiträge zu leisten, ist somit gemäß dem Baugesetzbuch und auch unter der Berücksichtigung der Gleichbehandlung aller Anschlusspflichtigen weiterhin gegeben. Eine Kalkulation zu den Erschließungskosten erfolgt erst auf Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und einer anschließenden Ausführungsplanung.

Die Aussage, dass der politische Beschluss, die nördliche Baugrenze zurückzunehmen und die nördlichen Gebäudehöhen zum Padersteinweg zu reduzieren, begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr. 4 Bürger 4

Stellungnahme

Mit diesem Schreiben nehmen wir Bezug
- auf die Bauausschusssitzung am 16.11.2017
- das Treffen von Mitgliedern der Bürgerinitiative und den Umweltschutzverbänden mit Vertretern der CDU-Fraktion Markus Mertens, Dieter Honervogt und Holger Budde am 10.11.2017
- das Gespräch mit Frau Ahrens am 05.01.2018 im Stadtplanungsamt

Die Umstellung auf das Vollverfahren als auch die vorgenommenen Einarbeitungen der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung begrüßen wir sehr.
Hier sind insbesondere die Zurücknahme der nördlichen Baugrenze, die Festsetzung und Reduzierung der Gebäudehöhen als auch die Festsetzungen bezüglich der Wohneinheiten zu nennen.
Des Weiteren möchten wir zu folgenden Punkten Bedenken und Vorschläge unterbreiten:
Ausgleichsflächen und Umgang mit den privaten und öffentlichen Grünflächen sowie dem Schutzstreifen entlang des Padersteinweges:
Unzufriedenheit besteht jedoch weiterhin bezüglich des Ausgleichs in Elsen für die geplanten Überbauungen. In Anbetracht der großen Bürgerbeteiligung und der Bedeutung des Gebietes für die Naherholung möchten wir den Vorschlag unterbreiten, dass in dem zu erschließenden Wohngebiet Dachbegrünungen festgesetzt werden. Dieser Vorschlag wurde bereits mit Herrn Dr. Becker als auch auf den o.g. Sitzungen diskutiert.
Folgerichtig wäre auch der Ankauf von weiteren Flächen in dem Schutzstreifen durch die Stadt Paderborn, um hier für entsprechende Bepflanzungen sorgen zu können.
Ebenfalls wäre eine naturnahe Begrünung auf dem nördlichen Teil der ehemaligen Gärtnerei Remmelmann möglich. Hier grenzt eine intensiv gepflegte Rasenfläche bis an den Padersteinweg. Dies ist nicht im Sinne der dort festgesetzten Schutzmaßnahmen.
Wir bitten daher das Umweltschutzamt, die Besitzer anzuschreiben und die Umsetzung des festgeschriebenen Pflanzgebotes einzufordern.
An verschiedenen Stellen wurde auf die Notwendigkeit einer sozialen Kontrolle bei der Einhaltung von überbaubaren Flächen hingewiesen. Wenn jedoch Behörden ihre Festsetzungen selbst nicht ernst nehmen, bleiben die Hinweise von Bürgern unwirksam.

Anzahl der Wohneinheiten
Frau Ahrens teilte mit, dass die genannte Zahl von 20 Wohneinheiten auf der Flur 75 keine verbindlich festgesetzte maximale Begrenzung für die Wohneinheiten sei, sondern lediglich die berechnete Anzahl der WE, die zu der vorgelegten Bebauungsplanskizze passe. Würden die Grundstücke anders aufgeteilt, seien auch mehr Wohneinheiten möglich.
Wir halten daher eine Festsetzung der Wohneinheiten auf maximal 20 für wünschenswert.
Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass auf der Flur 72 die Anzahl der WE von 8 auf 10 erhöht wurde. Auf der Bauausschusssitzung wurden die Planungen auf diesem Flurstück nicht angesprochen. Auch hier halten wir eine Festsetzung der maximalen WE auf 8 und eine Vorgabe der Dachgestaltung für wünschenswert.

Verkehrsaufkommen auf der Straße Am Kalberdanz
Da hier hochpreisiger Wohnraum geplant wird, ist die Rechnung von 2 PKW/Wohneinheit legitim. Dies macht 60 zusätzliche Fahrzeuge, für die wohl kaum ein Stellplatznachweis mög-

lich ist. Die Anwohner der Straße Am Kalberdanz befürchten massive Beeinträchtigungen, selbst wenn die Straße verbreitert wird. Hinzu kommt der Parkverkehr durch das Apartmenthaus an der Ecke Neuhäuser Straße.

Umgang mit den nicht überbaubaren Flächen
Die Frage nach der Möglichkeit von Terrassenanlagen, die im nördlichen Teil die Grenze der überbaubaren Flächen überschreiten, konnte im Stadtplanungsamt nicht hinreichend geklärt werden. In den Textlichen Festsetzungen in Ergänzung zur Planzeichnung werden unter 2.4. Angaben dazu gemacht. Diese beziehen sich jedoch nicht explizit auf den Bau von Terrassen:
„Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl
Generell kann über der Erde bis zu einem Wert von 0,6 versiegelt werden. Da der Bau von großen Terrassen zunehmend modern wird, sollten im Hinblick auf die Bedeutung des Gebietes für Mensch und Natur, Versiegelungen im nördlichen Teil über die nicht überbaubare Grenze hinaus untersagt und textlich festgesetzt werden.
Dies sollte auch für den Bau von Tiefgaragen gelten, die eine Erhöhung der versiegelten Fläche unter der Erde auf einen Wert von 0,8 bedeuten würde.
Auch stellt sich die Frage, wie der Bürger erkennen soll, ob der Wert von 0,6 durch weitere bauliche Maßnahmen überschritten wurde oder wird.

Regenwasserableitung in die Pader
Die Pader wird von zahlreichen sehr ergiebigen Quellen gespeist. Bis hin zur Fürstenallee sind Quellgebiete vorhanden. Gemäß der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) unterliegen Quellbereiche aufgrund ihrer außerordentlichen hoch spezialisierten Fauna und Flora einem besonderen Schutz. Das Plangebiet grenzt an die Auenlandschaft im Oberlauf eines Quellflusses. Einleitungen von Abwasser sollten daher weitestgehend vermieden werden. Von versiegelten Flächen abfließendes Oberflächenwasser ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz Abwasser, das durch den Pkw-Verkehr und den Einsatz von Tausalzen im Winter oder durch den Einsatz von Pestiziden, die immer wieder unsachgemäß und gesetzeswidrig eingesetzt werden, belastet ist.
Auch wenn bereits einige Einleitungen von unbehandeltem Oberflächenwasser in die Pader vorhanden sind, rechtfertigt dies nicht, die Fehler der Vergangenheit weiter fortzuführen. Sondern im Gegenteil ist dringend damit zu beginnen, die Regenwassereinleitungen mindesten bis zum Bereich des Padersees zu sanieren und vor der Einleitung einer geeigneten Behandlung zu unterziehen.
Das Abwasser aus dem B-Plangebiet 179 ist vor der Einleitung in die Pader zu behandeln, um es weitgehend von Schadstoffen zu befreien. Die Behandlung kann technisch z.B. über einen Bodenfilter oder über ein bewachsenes Erdbecken erfolgen, in dem das Wasser eine Vegetationszone durchströmt, an der sich Feinstoffe anhaften und absetzen können. Die Feinstsedimente sind die Träger der Schadstoffe, die so wirksam zurückgehalten werden könnten. Das Reinigungsbecken kann naturnah in die Paderniederung eingefügt werden.
Diese Form der Abwasserreinigung von Oberflächenwasser kann beispielgebend für die übrigen Regenwasserableitungen in die Pader sein. So können die aktuell durchgeführten Maßnahmen wie die Paderseeumleitung und die Sanierung des Maspernquellbeckens sinnvoll ergänzt und zur vollen Wirkung geführt werden.
Im Hinblick auf die Ableitung des Oberflächenwassers in das Gebiet der Paderaue sollte eine möglichst geringe Versiegelung absolute Priorität haben.

Wendehammer für Müllfahrzeuge
Wir bitten darum, eine praktikable Lösung für die Müllentsorgung im Vorfeld zu bedenken. Dem geplanten Wendehammer am westlichen Ende der Stichstraße lehnen die dortigen Anlieger ab. Im östlichen Teil war es bedingt durch die Enge des unteren Abschnittes der Stra-

ße Am Kalberdanz (mitverursacht durch hier parkende Autos) bereits mehrfach nicht möglich, die Großmülltonnen abzuholen.

Straßenbaukosten
Den Altanliegern stellt sich des Weiteren die Frage nach den Straßenbaukosten. In der BA-Sitzung ist nur kurz darauf hingewiesen worden, dass dafür eine eigene Satzung beschlossen werden muss.

Beschlussvorschlag

Ihre Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Dass die Umstellung auf das Vollverfahren als auch die teilweise vorgenommenen Einarbeitungen der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung seitens der Bürgerinnen und Bürger begrüßt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung, Dachbegrünung festzusetzten, kann nicht berücksichtigt werden.
Grundsätzlich kann eine Dachbegrünung positive Auswirkungen auf das Kleinklima haben, hat allerdings als Maßnahme für den Ausgleich vor Ort keine relevante Bedeutung. Daher sind diese im Plangebiet nicht wesentlich bzw. zwingend notwendig, da durch die Nähe zur Paderaue mit seinen umfangreichen Grünstrukturen und dem Erhalt von Grünbereichen (nicht überbaubare Flächen, private und öffentliche Grünflächen) ausreichende Grünflächen zur Verfügung stehen, die einen klimatischen Ausgleich verbessern können.
Weiterhin bleibt festzuhalten, dass auch nach dem bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 179 III. Ä. „Padertal“ ein Großteil der hier in Rede stehenden Fläche der Bebauung zugänglich gewesen wäre. Auch hier wurde lediglich die Empfehlung ausgesprochen, Flachdächer, Carports und Nebenanlagen nach Möglichkeit mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Diese Empfehlung wurde als Hinweis in die Planung zur VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 aufgenommen.

Die Aussage, dass es folgerichtig wäre, weitere Flächen in dem Schutzstreifen durch die Stadt Paderborn anzukaufen, wird nicht berücksichtigt.
Mit den Festsetzungen sind Eingriffe in das Privateigentum verbunden, die durch entsprechende überwiegende öffentliche Interessen zu begründen sind. Dementsprechend wird eine abgestufte Intensität der Festsetzungen vorgeschlagen: von der Abgabe privatrechtlicher Flächen an die öffentliche Hand (5 m breiter Grünstreifen) über die Pflicht zur Herstellung einer Hecke auf privater Fläche bis zur Sicherung einer Gartenfläche, die weder bebaut noch versiegelt werden kann. Dem öffentlichen Interesse zur Entwicklung der Paderaue als ökologisch hochwertige Fläche mit gleichzeitiger Erholungsfunktion für die Bevölkerung wird dadurch ausreichend Rechnung getragen.
Die Herstellung mit 5-jähriger Entwicklungspflege der Hecke auf privaten Grundstücken durch die Stadt wurde bereits vertraglich gesichert und die Kosten durch die Grundstückseigentümer vorab an die Stadt überwiesen. Für die daran angrenzende private Grünfläche sind weitergehende Vorgaben nicht gerechtfertigt, weil das öffentliche Interesse hier auf die Freihaltung von Bebauung beschränkt wird.
Die Gartengestaltung soll, wie auch im übrigen Bebauungsplangebiet, den Eigentümern vorbehalten bleiben. Die textlichen Festsetzungen in Ergänzung der Planzeichnung geben eindeutig vor, dass die privaten Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind und auf diesen Flächen jegliche Versiegelungen und bauliche Anlagen nicht zulässig sind. So kann diese z. B. nicht für die Errichtung von Gartenhäusern oder versiegelte Flächen genutzt werden.
Durch den Erhalt der gesamten Grünzone (öffentliche und private Grünfläche) kann diese somit weiterhin in der bereits planungsrechtlich festgesetzten Ausdehnung als Pufferzone zwischen der Baufläche und der Paderaue dienen.

Die Anregung eine naturnahe Begrünung auf dem nördlichen Teil der ehemaligen Gärtnerei Remmelmann anzulegen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 179 III. Änderung „Padertal“ setzt für den in Rede stehenden Bereich folgendes fest: „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gemäß 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB“. Die Fläche dient der Entwicklung von Baum- und Strauchbeständen. Konkret regeln die Festsetzungen, dass die vorhandenen Maßnahmen dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleichartige und gleichwertige Anpflanzungen zu ersetzen sind. Weiter werden Regelungen zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln getroffen sowie Empfehlungen zur Materialwahl für Hof- und Lagerflächen und der Begrünung von Flachdächern, Carports und Nebenanlagen ausgesprochen.
Da sich die Fläche komplett in Privateigentum befindet, ist die Umsetzung dieser Festsetzung von der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen abhängig.
Es handelt sich um eine in der Vergangenheit übliche Festsetzung, die in vielen älteren Bebauungsplänen vergleichbar geregelt wurde und zahlreiche Grundstücke betrifft, die bis heute nicht umgesetzt werden konnten. Um die gewünschte ökologische Wertigkeit auf privaten Grundstücken umzusetzen, ist die Mitwirkung der Grundstückseigentümer zwingend erforderlich.

Da sich die Fläche nicht im städtischen Besitz befindet, besteht derzeit nicht die Möglichkeit, Begrünungsmaßnahmen durchzusetzen.
Vielmehr werden oftmals Ausgleichsmaßnahmen wie hier und auch in anderen Bebauungsplanverfahren auf Flächen durchgeführt, die sich in städtischem Besitz befinden und auf denen eine Aufwertung sinnvoll ist. Dabei ist anzumerken, dass die Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes liegen können und eine weitere Aufwertung bereits ökologisch hochwertiger Flächen wie im Bereich der Paderauen häufig nicht zweckführend ist.

Der kritische Hinweis auf die fehlende Umsetzung von Festsetzungen in Bebauungsplänen wird zur Kenntnis genommen.
Ein Bauvorhaben wird mittels Baugenehmigungsverfahren oder ggf. im freigestellten Verfahren gemäß § 67 BauO NRW geprüft und beschieden. Es sind hierbei alle Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten und entsprechende Bescheinigungen durch staatlich anerkannte Sachverständige nach stichprobenhaften Kontrollen zu erstellen.

Die Anregung, die Zahl der Wohneinheiten auf dem Flurstück 75 auf insgesamt maximal 20 zu begrenzen, kann nicht berücksichtigt werden.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Ergänzungen der Planzeichnung festgesetzt werden. Die gesetzliche Grundlage bezieht sich eindeutig auf Wohngebäude, nicht aber auf einen überbaubaren Bereich (hier Flurstück 75). Für eine Beschränkung der Wohneinheiten im Gesamtgebiet bzw. auf dem Flurstück 75 fehlt somit die Ermächtigungsgrundlage. Ebenso gibt es keine Möglichkeit, die Lage der Grundstücksgrenzen durch den Bebauungsplan festzusetzen.

Die Anzahl der Wohneinheiten im Bereich des Flurstücks 72 wurde im Rahmen des Entwurfsbeschlusses auf 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Im Gegenzug wurde auf einer Teilfläche des Flurstücks 75 die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude von 4 auf 2 reduziert. Dieses ist auf die Entwicklung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit neuen Entwurfsideen und der städtebaulichen Umsetzung zurückzuführen.
Der Hinweis kann somit nicht berücksichtigt werden.
Die Stellungnahme zu wünschenswerten Festsetzungen zur Dachgestaltung kann nicht berücksichtigt werden. Es wird darauf verwiesen, dass im nordöstlichen Plangebiet das Flachdach festgesetzt ist. Die westlichen und südlichen Bereiche weisen keine Festsetzung zur

Dachform auf, da die Flächen bereits teilweise bebaut und sowohl ein Flachdach als auch Satteldächer im Bestand vorhanden sind. Dieser Umstand wird berücksichtigt. Daher ist keine diesbezügliche Einschränkung in dem Bereich vorgesehen.
Gleichwohl wird die Planung dahingehend konkretisiert, dass maximale Gebäudehöhen – abhängig von der Dachform – in die Planzeichnung eingearbeitet werden. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen waren die Maximalhöhen bereits zur Offenlage Bestand der Planung. Nun wird die Planzeichnung zum Satzungsbeschluss zur besseren Lesbarkeit entsprechend ergänzt. Eine erneute Offenlage wird hierdurch nicht ausgelöst.

Es werden Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Straße Am Kalberdanz auch durch die Bebauung der südlich der neuen Planstraße liegenden Grundstücke und zurzeit neu entstehender Neubauten an der Ecke Neuhäuser Straße/Am Kalberdanz geäußert. Diese werden zur Kenntnis genommen.
Festzuhalten ist, dass die Bebauung in einem großen Teil des Änderungsbereichs schon auf Grundlage des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 179 III. Ä. zulässig wäre. Eine Einschränkung der Wohneinheiten besteht zurzeit nicht. Somit wäre nach derzeitigem Planungsrecht die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden möglich. Da jedoch keine Höhenvorgaben und keine Beschränkung der Wohneinheiten festgesetzt wurden, könnten südlich und nördlich der Planstraße flächenmäßig große Mehrfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise mit einem Staffelgeschoss ohne Begrenzung von Wohneinheiten und mit entsprechendem Verkehrsaufkommen entstehen.
Auch die Neubebauung an der Neuhäuser Straße ist bereits seit langem planungsrechtlich abgesichert und führt nicht zu einer Neubetrachtung der Verkehrssituation im bauleitplanerischen Sinne.
Wie bereits in der Abwägung zur Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung dargelegt, ist die Bedeutung der Straße Am Kalberdanz als Rad- und Fußweg bekannt. Die Straße Am Kalberdanz weist einen beidseitigen Bürgersteig mit je 2,00 m Breite sowie eine ausreichend breite Fahrbahn mit 6,00 m Breite auf. Der Gehweg im letzten Straßenabschnitt zum Padersteinweg soll zukünftig ebenfalls ausgebaut werden. Das heißt, dass die Breite der Bürgersteige beidseitig 2,00 m betragen wird.
Die Straßenbreite dieser Wohnstraße ist mit insgesamt 10,00 m Breite ausreichend dimensioniert, um auch den zukünftig hinzukommenden Verkehr durch die Neubebauung abwickeln zu können und entspricht dem typischen Querschnitt einer Wohn- bzw. Erschließungsstraße.
Durch den Straßenquerschnitt wird eine Leistungsfähigkeit von bis zu 1.000 Kfz/24 h gewährleistet. Die nach den üblichen Planungswerten für das Gebiet errechnete Fahrzeugfrequenz von ca. 400 Kfz/24 h kann damit vollständig abgedeckt werden.

Laut Stellungnahme soll die Möglichkeit, Terrassenanlagen im nördlichen Teil über die nicht überbaubare Grenze hinaus zu bauen, untersagt und dieses textlich festgesetzt werden.
Die Stellungnahme kann nicht berücksichtigt werden.

Terrassen und Balkone sind generell der Funktion des Wohngebäudes zuzuordnen. Somit sind die Flächen auch in die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 einzurechnen.
Weiter ist zu unterscheiden zwischen nicht überdachten und überdachten Terrassen. Überdachte Terrassen müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, nicht überdachte Terrassen dürfen diese überschreiten. Gleichwohl gilt auch hier die GRZ von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet.
Eine gemäß §19 BauNVO mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,6 gilt für die Anlage von Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Terrassen fallen als untergeordnete Nebenanlagen unter diese Kategorie und sind nach der geänderten Rechtsgrundlage der ÄndVO 1990 anrechnungspflichtig.

Zu unterscheiden ist zudem zwischen den nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Wohnbaulandes und der nördlich liegenden privaten Grünfläche. In dem letztgenannten Bereich

sind Versiegelungen und bauliche Anlagen nicht zulässig. Die Anlage von Terrassen ist somit ausgeschlossen.
Aus Sicht der Stadt Paderborn sind die getroffenen Festsetzungen ausreichend, um eine städtebaulich geordnete Bebauung zu gewährleisten.

Die Stellungnahme, die Erhöhung der Grundflächenzahl (GFZ) auf 0,8 für den Bau von Tiefgaragen zu untersagen, kann nicht berücksichtigt werden.
§ 19 BauNVO legt fest, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche […] mitzurechnen sind. Dabei darf die zulässige Grundfläche – in diesem Fall GFZ 0,4 – durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Das bedeutet, dass bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 auch nur eine Erhöhung auf bis zu 0,6 für die Errichtung von Garagen und deren Zufahrten und Nebenanlagen zulässig ist.
Die Grundflächenzahl von 0,8 gilt lediglich als Sonderregelung bei Tiefgaragen und ist ein generelles Höchstmaß. Um den Bau von Tiefgaragen zu unterstützen und den ruhenden Verkehr auch unterirdisch unterbringen zu können, soll eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 für Tiefgaragen ermöglicht werden. Gleichwohl gilt, dass die Baugrenzen eingehalten werden müssen. Durch die Verlagerung der Stellplätze unter die Erde kann die Qualität der Freifläche im Wohngebiet wesentlich verbessert werden.

Der Nachweis der Einhaltung der GRZ (Grundflächenzahl) erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich.

Der Forderung nach einer Regenwasseraufbereitung im Bereich der Paderaue wird zur Kenntnis genommen.
Im Plangebiet ist zurzeit eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen soll das Mischsystem zu einem Trennsystem (separater Regenwasser- und Schmutzwasserkanal) umgebaut werden, so dass das anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Straßen- und Dachflächen getrennt vom Schmutzwasser abgeführt wird. Das anfallende Schmutzwasser wird dem SW-Kanal im Padersteinweg zugeführt und zur Reinigung bis zur Kläranlage Paderborn eingeleitet.

Das anfallende Regenwasser wird in die Paderaue über einen Regenwasserkanal eingeleitet. Dem Trennerlass NRW „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ folgend sind die zu entwässernden Flächen als schwach belastetes Niederschlagswasser(Kategorie 299) einzuordnen und können ohne Vorbehandlung in das oberirdische Gewässer eingeleitet werden.
Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind hinsichtlich der Regenwasserentwässerung keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht worden.

Die Bitte um eine praktikable Lösung zur Müllentsorgung wird zur Kenntnis genommen.
Die Anlieger der Häuser Neuhäuser Straße 140 b-e bringen bislang die Mülltonnen zur Neuhäuser Straße. Mit dem Ausbau der Planstraße (Querstraße) / Am Kalberdanz werden die Anlieger über die private Stichstraße an die Straße Am Kalberdanz angeschlossen sein.
Daher müssen zukünftig alle Abfallbehältnisse für die Entsorgung an der öffentlichen Straße Am Kalberdanz bzw. an der Planstraße (Querstraße) bereitgestellt werden. Diese werden an den Abfuhrtagen an die öffentliche Straße transportiert, von wo aus sie vom Entsorgungsbetrieb abgeholt werden. Eine Befahrung der privaten Stichstraßen durch die Entsorgungsfahrzeuge der ASP ist nicht vorgesehen, da keine geeignete Wendemöglichkeit geplant ist.

Eine Befahrung der privaten Stichstraße durch die Müllfahrzeuge könnte nur dann möglich sein, wenn eine geeignete Wendefläche auf den privaten Grundstücken vorgesehen würde und dem ASP von den Eigentümern eine Freistellung zum Befahren der Privatwege erteilt wird.

Die Aufstellflächen für Abfallbehältnisse und Wertstofftonnen bzw. -säcke sind im Bebauungsplan nicht darzustellen. Jedoch müssen alle Abfallbehältnisse und Wertstofftonnen bzw. -säcke für die Entsorgung so bereitgestellt werden, dass diese für Müllfahrzeuge problemlos abzuholen sind.
Bei Bedarf könnte eine größere Sammelfläche für das Bereitstellen der Abfall- und Wertstofftonnen erforderlich sein, die nach Einigung der Anlieger auf geeinigten privaten Flächen vorgesehen werden kann. Diese Flächen sowie Dienste sind ebenfalls nicht planungsrechtlich zu regeln und daher seitens der Anlieger mit der ASP zu klären.
Wie oben dargelegt, könnten auch nach derzeitigem Planungsrecht Mehrfamilienhäuser mit entsprechendem Bedarf und einer wesentlich schmaleren Planstraße im Änderungsbereich des Bebauungsplanes entstehen. Hinsichtlich der Müllsituation ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Veränderungen.

Die Nachfrage zur Erhebung von Erschließungskosten der Altanlieger wird zur Kenntnis genommen. Für den Teilbereich des ausgebauten Straßenabschnittes Am Kalberdanz wurden von den Altanliegern die Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff Baugesetzbuch bereits abgerechnet. Soweit diese Beiträge bezahlt wurden, fallen für die Altanlieger zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Erschließungsbeitragskosten an.

lfd. Nr. 5 Bürger 5

Stellungnahme

Mit diesem Schreiben möchte ich zur VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Am Kalberdanz" Stellung nehmen. Ich nehme dabei Bezug auf folgende Punkte:

- auf die Bauausschusssitzung am 16.11.2017,
- das Treffen von Mitgliedern der Bürgerinitiative und den Umweltschutzverbänden mit Vertretern der CDU-Fraktion Markus Mertens, Dieter Honervogt und Holger Budde am 10.11.2017

Ich befürworte folgende Punkte, welche sich nach der letzten Sitzung ergeben haben:
- Die Umstellung auf ein Vollverfahren.
- Die Zurücknahme der neu festgelegten, nördlichen Baugrenze.
- Die Reduzierung der Bauhöhen.
- Die Festsetzung und Reduzierung der Wohneinheiten.

Es sind aber noch einige Gegebenheiten ungeklärt, welche aber dringend im Vorfeld noch genauer zu definieren sind:
Renaturierter Streifen zum Padersteinweg:
Nach letzterem Stand ist ein Grünstreifen mit einem Pflanzgebot von 3 Metern vorgesehen. Wenn der Streifen schon in der schmäle ausgeführt wird, ist es umso wichtiger, dass dieser auch von den städtischen Betrieben kontrolliert wird und nicht im Verlauf der Zeit immer mehr zum Teil der Gartenanlage verkommt. Im Augenblick bezweifle ich noch, dass es derartige Kontrollen geben wird, da dies auf den Grundstücken in der Nachbarschaft am Padersteinweg schon nicht funktioniert.
Meine Frage resultiert daraus: wie wollen Sie die Bepflanzung des Schutzstreifens in Zukunft sicherstellen?

Ausgleichsfläche in Elsen:
Zu der Lage der Ausgleichsfläche weit außerhalb des Stadtgebietes habe ich nur die Frage nach der Sinnhaftigkeit der Lage.

Wie soll eine Grünfläche außerhalb des Stadtgebietes und fernab des neuen Baugebietes, ohne Anbindung an die normalen Fußwege an der Pader eine Bereicherung für das Padergebiet und seine Nutzer sein? Ich lege da nicht nur den Fokus auf Flora und Fauna, sondern auch auf die Bewohner der Stadt Paderborn.

Versiegelung der Baufläche:
In diesem Punkt schließe ich mich der Stellungnahme und Fragestellung von Frau [redacted] an:
Die Frage nach der Möglichkeit von Terrassen, die im nördlichen Teil die Grenze der überbaubaren Flächen überschreiten, konnte im Stadtplanungsamt nicht hinreichend geklärt werden. In den Textlichen Festsetzungen in Ergänzung zur Planzeichnung werden unter 2.4. Angaben dazu gemacht. Diese beziehen sich jedoch nicht explizit auf den Bau von Terrassen: „Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl."
Generell kann über der Erde bis zu einem Wert von 0,6 versiegelt werden. Da der Bau von großen Terrassen zunehmend modern wird und im Hinblick auf die Bedeutung des Gebietes für Mensch und Natur, sollten Versiegelungen im nördlichen Teil über die nichtüberbaubare Grenze hinaus untersagt und textlich festgesetzt werden. Dies sollte auch für den Bau von Tiefgaragen gelten, die eine Erhöhung der versiegelten Fläche unter der Erde auf einen Wert von 0,8 bedeuten würde.

Wohneinheiten und Verkehrssituation:
Der Orkan Friederike hat gezeigt, wie schlecht es um die Parkplatzsituation in der Straße Am Kalberdanz bestellt ist. Kurz zu Erklärung: Durch einen umgestürzten Baum waren die Anwohner vom Kalberdanz 20 gezwungen, auf der Straße zu parken anstelle der hauseigenen Tiefgarage. Dabei handelte es sich nur um zusätzliche 9 Autos, die auf der Straße geparkt werden mussten. Dies hat schon dazu geführt, dass keine Parkplätze mehr an der Straße verfügbar waren und einige Nachbarn auf die Neuhäuser Straße ausweichen mussten.
Laut dem neuen Bebauungsplan sollen nun weitere 20 Wohneinheiten auf der Flur 75 entstehen. Wobei dies keine verbindlich festgesetzte maximale Begrenzung für die Wohneinheiten ist.
Zusätzlich wurden die Wohneinheiten auf dem Flurstück 72 von 8 auf 10 erhöht.
Für den Bebauungsplan ist es daher wünschenswert, dass die Wohneinheiten nicht nur einer Schätzung unterliegen, sondern vom Bauamt festgelegt und nicht überschritten werden dürfen.
Zudem muss ganz klar geregelt werden, wie das erhöhte Verkehrsaufkommen Am Kalberdanz geregelt wird.
Laut dem letzten Stand sind Parkplätze für den Bereich des Neubaugebietes mit einem Wert von 1 PKW pro Wohneinheit festgelegt. Dieser Wert ist aus meiner Sicht unrealistisch. In der heutigen Zeit hat fast jeder Haushalt bereits 2 PKW. Zudem bekommen die neuen Anwohner des Baugebietes auch Besuch.
Daher sollte der Parkplatzschlüssel angehoben und mindestens mit 1,5 festgelegt werden, um einen Parkstau zu vermeiden.
Es ist auch nach wie vor nicht geklärt, wie die Parksituation auf dem neu bebauten Gebiet geregelt wird. Da stellen sich Fragen wie:
-Sind Tiefgaragen geplant?
-Gibt es eine zentrale Tiefgarage?
-Wo liegt die Zufahrt?
-Wie viele Parkplätze muss die Tiefgarage fassen, um das Parkaufkommen zu decken?
-Was ist mit den Parkplätzen für das Flurstück 72? Ist hier auch eine Tiefgarage in Planung?
-Wie viele Besucherparkplätze sind geplant?
-Was haben die Tiefgaragen für eine Auswirkung auf den Grundwasserspiegel?

Des Weiteren sollte die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h an der Straße Am Kalberdanz noch einmal überdacht werden. Morgens wird die zum Padersteinweg abschüssige Straße vor allem von Kindern für den Schulweg genutzt, die teilweise durch die Hanglage sehr schnell daher kommen.
Durch die zusätzlichen Autos, die die Straße demnächst nutzen und dem erhöhten Parkaufkommen wird die Möglichkeit für die Autofahrer weiter eingeschränkt, Fahrradfahrer frühzeitig zu erkennen. Daher sollte in Erwägung gezogen werden, die Straße Am Kalberdanz durch weitere Eingriffe zu beruhigen. Ich schlage an dieser Stelle die Einrichtung einer Anliegerstraße mit Bremsschwellen oder sogar die Ausweitung auf eine Spielstraße mit Schrittgeschwindigkeit vor.
Müllentsorgung:
Ein weiterer Bereich, der noch nicht geklärt ist und der auch gerne untergeht, ist die Frage der wöchentlichen Müllentsorgungen.
Jede Wohneinheit hat 4 Abfalltonnen, wovon wöchentlich mindestens eine geleert wird. Das bedeutet, dass demnächst wöchentlich knapp 30 Mülltonnen an der Straße zum Kalberdanz stehen, um geleert zu werden. Das entspricht ca. einem Platzbedarf von 25 Metern. Wie wollen Sie diesen Platzbedarf sicherstellen, wenn schon jetzt nicht genügend Parkraum vorhanden ist. Kann sichergestellt werden, dass die Mülltonnen direkt an den betreffenden Grundstücken abgeholt werden können? Ist die Stichstraße, auf dem neu bebauten Gebiet, dafür ausgelegt?

Weitere Anmerkungen:
Ein weiterer Vorschlag zur Verbesserung der Wohnsituation ist die Begrünung von Dachflächen im Neubaugebiet. Eine begrünte Dachfläche bietet viele Vorteile für die angrenzende Umwelt aber auch für die Bewohner der Häuser:
-Schutz der Dachabdichtung vor Extrembeanspruchung bei Spitzentemperaturen im Sommer und Winter.
-Schutz der Dachabdichtung vor Wind- und Witterungseinflüssen wie Sturm, Hagel, UV-Strahlung - damit verlängerte Lebensdauer der Dachabdichtung gegen der unbegrünten Variante. Fachleute sprechen von einer doppelt so langen Zeit ohne Reparaturen oder Komplettsanierungen.
-Wärmedämmleistungen im Winter und Hitzeschild im Sommer und damit ein Beitrag zur Energieeinsparung.
-Dachbegrünungen erhöhen den Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen bei der Kombination Photovoltaik/ Dachbegrünung.
-Wasserrückhaltung - je nach Begrünungsart jährlich 30-99% des Niederschlags.
-Minderung der Spitzenabflüsse - je nach Begrünungsart bis zu 100%. Damit Entlastung der Kanalisation mit den verbundenen Einsparungspotentialen und mögliche Gebührenminderung bei Städten mit gesplitteter Abwassersatzung.
-Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich eine Verbesserung des Umgebungsklimas: Kühlung und Luftbefeuchtung.
-Ökologische Ausgleichsflächen, Lebensräume für Tiere. Anerkannte Minderungsmaßnahme bei der Eingriffs-Ausgleichsregelung.
-Verbesserung der Luftschalldämmung aufgrund der größeren Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und gute Schalladsorption wegen der Struktur der Vegetation.
-Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub. Minderung von Elektro-Smog.
-Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfeldes für die Menschen, insbesondere bei einseh- bzw. begehbaren Dachbegrünungen.
-Dachbegrünungen bieten eine optische Aufwertung der Gebäudearchitektur, Imagewerbung, „Grün am Bau".

Beschlussvorschlag

Ihre Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
In der Stellungnahme werden die Umstellung auf ein Vollverfahren, die Zurücknahme der neu festgelegten, nördlichen Baugrenze, die Reduzierung der Bauhöhen und die Festsetzung und Reduzierung der Wohneinheiten befürwortet. Dieses wird zur Kenntnis genommen.

Die Frage nach der Bepflanzung des Schutzstreifens im Bereich des Padertals wird zur Kenntnis genommen.

Die Herstellung mit 5-jähriger Entwicklung und der Pflege der Hecke auf privaten Grundstücken wurde durch die Stadt bereits vertraglich gesichert. Die Kosten wurden durch die Grundstückseigentümer vorab an die Stadt überwiesen.
Der Bebauungsplan ermöglicht daher die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche um einen 5,0 m breiten Grundstücksstreifen und die Herstellung einer Hecke als Sichtschutz zwischen der neuen Bebauung und dem Padersteinweg. Für die daran angrenzende private Grünfläche sind weitergehende Vorgaben nicht gerechtfertigt, weil das öffentliche Interesse hier auf die Freihaltung von Bebauung beschränkt wird.

Die Gartengestaltung soll, wie auch im übrigen Bebauungsplangebiet, den Eigentümern vorbehalten bleiben. Die textlichen Festsetzungen in Ergänzung der Planzeichnung geben eindeutig vor, dass die privaten Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind und auf diesen Flächen jegliche Versiegelungen und bauliche Anlagen nicht zulässig sind. So kann diese z. B. nicht für die Errichtung von Gartenhäusern oder versiegelte Flächen genutzt werden.

Die Überprüfung der baurechtlichen Vorgaben und der ordnungsgemäßen Ausführung obliegt der Bauaufsicht /Bauordnung. Es sind hierbei alle Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie geltende Vorschriften einzuhalten.

Der Hinweis zu den Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Stadtgebietes wird zur Kenntnis genommen.
Generell besteht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die gesetzliche Verpflichtung, den Ausgleich für die bauliche Inanspruchnahme von Flächen zu erbringen.

Die Stadt Paderborn bemüht sich, durch die Aufwertung auch vorhandener und bereits ökologisch vorgeprägter Bereiche die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation zu erbringen und eine ökologisch sinnvolle Einbindung in vorhandene Strukturen zu gewährleisten. Als Beispiele aus der Vergangenheit sind neben Waldumwandlungen und Aufforstungen sowie der Paderumlegung auch Maßnahmen in den Bereichen "Tausendquell" und "Güsenhof-See" zu nennen.
Wenn eine Fläche allerdings durch bereits regelmäßig stattfindende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nicht weiter aufgewertet werden kann – und das ist im Bereich der Paderaue der Fall – kann auch die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation nicht auf dieser Fläche nachgewiesen werden. Entsprechend werden die Kompensationsmaßnahmen auf einer Sammelausgleichsfläche in Elsen nachgewiesen, die aus Sicht der Stadt Paderborn für eine ökologische Aufwertung geeignet ist. Auf dieser Fläche erfolgt eine Umwandlung von Pappelforst und Weihnachtsbaumkultur in eine halboffene Weidefläche, womit die ökologische Bedeutung der Fläche erhöht wird.

Der Ausgleich kann nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Bei der Auswahl der Flächen steht zudem nicht der Nutzen für die Naherholung im Vordergrund, sondern vielmehr die Ansiedlungsmöglichkeit für Flora und Fauna. Dieses ist unabhängig von Maßnahmen für die Naherholung zu sehen.

Die Stellungnahme, die Versiegelungen im nördlichen Teil über die nichtüberbaubare Grenze hinaus sowie die Erhöhung der Grundflächenzahl (GFZ) auf 0,8 für den Bau von Tiefgaragen zu untersagen, kann nicht berücksichtigt werden.

§ 19 BauNVO legt fest, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche […] mitzurechnen sind. Dabei darf die zulässige Grundfläche – in diesem Fall GFZ 0,4 – durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Das bedeutet, dass bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 auch nur eine Erhöhung auf bis zu 0,6 für die Errichtung von Garagen und deren Zufahrten und Nebenanlagen zulässig ist.
Terrassen und Balkone sind generell der Funktion des Wohngebäudes zuzuordnen. Somit sind die Flächen auch in die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 einzurechnen.
Weiter ist zu unterscheiden zwischen nicht überdachten und überdachten Terrassen. Überdachte Terrassen müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, nicht überdachte Terrassen dürfen diese überschreiten. Gleichwohl gilt auch hier die GRZ von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet.
Eine gemäß § 19 BauNVO mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,6 gilt für die Anlage von Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Terrassen fallen als untergeordnete Nebenanlagen unter diese Kategorie und sind nach der geänderten Rechtsgrundlage der ÄndVO 1990 anrechnungspflichtig.
Zu unterscheiden ist zudem zwischen den nicht überbaubaren Flächen und der nördlich liegenden privaten Grünfläche. In dem letztgenannten Bereich sind Versiegelungen und bauliche Anlagen nicht zulässig. Die Anlage von Terrassen ist somit ausgeschlossen.
Aus Sicht der Stadt Paderborn sind die getroffenen Festsetzungen ausreichend, um eine städtebaulich geordnete Bebauung zu gewährleisten. Durch die Verlagerung der Stellplätze unter die Erde kann die Qualität der Freifläche im Wohngebiet wesentlich verbessert werden.

Die Grundflächenzahl von 0,8 gilt lediglich als Sonderregelung bei Tiefgaragen und ist ein generelles Höchstmaß. Um den Bau der Tiefgarage zu unterstützen und den ruhenden Verkehr auch unterirdisch unterbringen zu können, soll eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 für Tiefgaragen ermöglicht werden. Gleichwohl gilt, dass die Baugrenzen eingehalten werden müssen.

Die Forderung einer Begrenzung von Wohneinheiten bezogen auf ein Gesamtgebiet kann nicht berücksichtigt werden. Generell können Sondersituationen wie die in der Stellungnahme beschriebenen und zeitlich begrenzten Auswirkungen des Orkans Friederike nicht durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes aufgefangen werden.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Ergänzungen der Planzeichnung festgesetzt werden. Die gesetzliche Grundlage bezieht sich eindeutig auf Wohngebäude, nicht aber auf einen überbaubaren Bereich (hier Flurstück 75). Für eine Beschränkung der Wohneinheiten im Gesamtgebiet bzw. auf dem Flurstück 75 fehlt somit die Ermächtigungsgrundlage. Ebenso gibt es keine Möglichkeit, die Lage der Grundstücksgrenzen durch den Bebauungsplan festzusetzen.

Der Vorentwurf sah sowohl im nördlichen Teilbereich des Flurstücks 75 als auch im südlichen Bereich (Flurstück 72) Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten vor. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entwickelten sich neue Entwurfsideen. Die Anzahl der Wohneinheiten im Bereich des Flurstücks 72 wurde im Rahmen des Entwurfsbeschlusses

auf 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Im Gegenzug wurde auf einer Teilfläche des Flurstücks 75 die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude von 4 auf 2 reduziert. Nun sollen alle Gebäude um den privaten Stichweg herum als Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten (WE) je Gebäude festgesetzt werden. Ferner werden die Doppelhäuser auf 1 WE je Gebäudehälfte beschränkt.
Um im Wohnquartier weiterhin eine harmonische Mischung von verschiedenen Bautypologien beizubehalten, lässt der Änderungsplan auf dem Flurstück 72 weiterhin Mehrfamilienhäuser mit begrenzten Wohneinheiten zu. Dies stellt eine erhebliche Begrenzung gegenüber dem Ursprungsplan der III. Änderung dar, welcher keine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten enthält und damit auch im gesamten Plangebiet Geschosswohnungsbau zulässt.

Die Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Straße Am Kalberdanz und der zukünftigen Parkplatzsituation mit konkreten Fragen zu evtl. geplanten Tiefgaragen werden zur Kenntnis genommen.
Festzuhalten ist, dass die Bebauung in einem großen Teil des Änderungsbereichs schon auf Grundlage des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 179 III. Änd. zulässig wäre. Eine Einschränkung der Wohneinheiten besteht zurzeit nicht.
Durch die neue Planung, die die Wohneinheiten beschränkt, ist somit nicht mit einer Verschlechterung der bislang planungsrechtlich zulässigen Situation zu rechnen.

Für die neu entstehende Bebauung sind entsprechend der Bauordnung NRW die Stellplätze jeweils auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, z. B. dass Stellplätze 5 m zur Straßenverkehrsfläche Abstand halten müssen, wird die Anordnung eines zweiten Stellplatzes auf dem Grundstück unterstützt.
Für weitergehende Festsetzungen wie die Forderung nach 1,5 Stellplätzen fehlt die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage.

Für Besucherverkehr bietet der öffentliche Straßenraum der neu geplanten Stichstraße die Möglichkeit, Längsstellplätze anzuordnen.

Auch die Frage, inwieweit der Bau einer Tiefgarage Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel hat, wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser geprüft und durch das Gutachterbüro beurteilt. Dabei wurden unter anderem auch die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen aus naturschutzfachlicher Sicht bewertet.

Nach Aussage des Gutachters stehen das Grundwasser und die Oberflächengewässer in der Paderaue in direkter Wechselwirkung zueinander. Der Änderungsbereich liegt höher und außerhalb der Aue. Das Grundwasser wird durch die neue Planung nicht beeinträchtigt und kann unverändert der Pader zufließen.

Spezielle Fragen–hierzu können im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. Bei einem Vorhaben mit größeren Eingriffen in den Boden müsste ggf. im Rahmen der Baugenehmigung durch ein hydrogeologisches Gutachten nachgewiesen werden, dass das Vorhaben im Umfeld keine Schäden verursacht. Dies ist eine gängige Praxis.
Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der bereits bestehenden Bodenversiegelung und der Bodenverhältnisse im Plangebiet – diese sind differenziert zu den Bodenverhältnissen in der Paderaue zu sehen – das Plangebiet lediglich eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser hat.
Weder von Seiten des städtischen Amtes für Umweltschutz und Grünflächen noch vom Kreis Paderborn (Untere Wasserbehörde und Untere Landschaftsbehörde), die am Verfahren beteiligt wurden, wurden Bedenken hinsichtlich des Grundwasserschutzes geäußert. Aus Sicht der Stadt besteht daher kein Zweifel an der Richtigkeit der Aussage des Gutachters.

Die Stellungnahme, den Straßenverkehr auf der Straße Am Kalberdanz durch Bremsschwellen oder die Festsetzung einer Spielstraße auf Schrittgeschwindigkeit zu reduzieren, kann nicht berücksichtigt werden.
Die ggf. erforderlichen Verkehrsregelungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Aus den vorgenannten Gründen wird die planungsrechtliche Festsetzung als Straßenverkehrsfläche Am Kalberdanz nicht geändert. Die Anregung wurde an die zuständige Fachdienststelle weitergeleitet.

Die Frage nach der Müllentsorgung wird zur Kenntnis genommen.
Die Anlieger der Häuser Neuhäuser Straße 140 b-e bringen bislang die Mülltonnen zur Neuhäuser Straße. Mit dem Ausbau der Planstraße (Querstraße) werden die Anlieger über die private Stichstraße an die Straße Am Kalberdanz angeschlossen sein.
Daher müssen zukünftig alle Abfallbehältnisse für die Entsorgung an der öffentlichen Straße Am Kalberdanz bzw. an der Planstraße (Querstraße) bereitgestellt werden. Diese werden an den Abfuhrtagen an die öffentliche Straße transportiert, von wo aus sie vom Entsorgungsbetrieb abgeholt werden. Eine Befahrung der privaten Stichstraßen durch die Entsorgungsfahrzeuge der ASP ist nicht vorgesehen, da keine geeignete Wendemöglichkeit geplant ist.

Eine Befahrung der privaten Stichstraße durch die Müllfahrzeuge könnte nur dann möglich sein, wenn eine geeignete Wendefläche auf den privaten Grundstücken vorgesehen würde und dem ASP von den Eigentümern eine Freistellung zum Befahren des Privatwegs erteilt wird.

Die Aufstellflächen für Abfallbehältnisse und Wertstofftonnen bzw. –säcke sind im Bebauungsplan nicht darzustellen. Jedoch müssen alle Abfallbehältnisse und Wertstofftonnen bzw. –säcke für die Entsorgung so bereitgestellt werden, dass diese für Müllfahrzeuge problemlos abzuholen sind.
Bei Bedarf könnte eine größere Sammelfläche für das Bereitstellen der Abfall- und Wertstofftonnen erforderlich sein, die nach Einigung der Anlieger auf geeigneten privaten Flächen vorgesehen werden kann. Diese Flächen sowie Dienste sind ebenfalls nicht planungsrechtlich zu regeln und daher seitens der Anlieger mit dem ASP zu klären.

Wie oben dargelegt, könnten auch nach derzeitigem Planungsrecht Mehrfamilienhäuser mit entsprechendem Bedarf und einer wesentlich schmaleren Planstraße im Änderungsbereich des Bebauungsplanes entstehen. Hinsichtlich der Müllsituation ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Veränderungen.

Die Anregung, Dachbegrünung festzusetzen, kann nicht berücksichtigt werden.
Grundsätzlich kann eine Dachbegrünung, wie in der Stellungnahme dargelegt, positive Auswirkungen auf das Kleinklima und andere Faktoren haben. Allerdings sind diese im Plangebiet nicht wesentlich bzw. zwingend notwendig, da durch die Nähe zur Paderaue mit seinen umfangreichen Grünstrukturen und dem Erhalt von Grünbereichen (nicht überbaubare Flächen, private und öffentliche Grünflächen) ausreichende Grünflächen zur Verfügung stehen, die einen klimatischen Ausgleich verbessern können.
Weiterhin bleibt festzuhalten, dass auch nach dem bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 179 III. Änd. „Padertal“ ein Großteil der hier in Rede stehenden Fläche der Bebauung zugänglich gewesen wäre. Auch hier wurde lediglich die Empfehlung ausgesprochen, Flachdächer, Carports und Nebenanlagen nach Möglichkeit mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Diese Empfehlung wurde als Hinweis in die Planung zur VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 aufgenommen.

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr. 1 Kreis Paderborn

Stellungnahme

Zu der o. a. Planänderung habe ich in meiner Stellungnahme vom 23.03.2017 aus Sicht von Natur und Landschaft Bedenken vorgetragen.

Diese Bedenken stelle ich zurück, wenn die „Öffentliche Grünfläche“ bzw. „Private Grünfläche“ weiter in südliche Richtung bis auf eine Flucht zwischen den Gebäuden Am Kalberdanz 20 und Neuhäuser Straße 140 e verschoben wird und erst südlich davon die nicht überbaubare und daran sich anschließend die überbaubare Grundstücksfläche beginnt.

Aus wohnraumförderrechtlicher Sicht weise ich darauf hin, dass im Gebiet der Stadt Paderborn ein hoher Bedarf an preisgünstigen Mietraum besteht. In dem Plangebiet könnte aufgrund der vorgesehenen Bebaubarkeit die Errichtung von Mieteinfamilienhäusern realisiert werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung, die „Öffentliche Grünfläche“ bzw. „Private Grünfläche“ weiter in die südliche Richtung zu verschieben wurde bereits zur Offenlage berücksichtigt. Die vorgesehene Grünzone an der Paderaue übernimmt ihre Lage und Größe unverändert aus dem Ursprungsplan. Eine nochmalige Vergrößerung der privaten Grünfläche würde gegenüber dem aktuell bestehenden Planungsrecht eine Zurücknahme von Baulandflächen bedeuten und erscheint daher gegenüber den privaten Eigentumsbelangen nicht ausreichend begründet.

Ziel der Planung ist es, einen verträglichen Übergang zwischen der Wohnbebauung und der geschützten Paderaue herzustellen. Hierzu soll die Grünzone entlang der Paderaue in ihrer bisher als Maßnahmenfläche festgesetzten Größe nicht verändert und wie folgt in drei Bereiche unterteilt werden:
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche mit Heckenstruktur
- private Grünfläche (von jeglicher Versiegelung freizuhaltenden Fläche)

Mit den Festsetzungen sind Eingriffe in das Privateigentum verbunden, die durch entsprechende gewichtige öffentliche Interessen zu begründen sind. Dementsprechend wird eine abgestufte Intensität der Festsetzungen vorgeschlagen: von der Abgabe privatrechtlicher Flächen an die öffentliche Hand (5 m breiter Grünstreifen) über die Pflicht zur Herstellung einer Hecke auf privater Fläche bis zur Sicherung einer Gartenfläche, die weder bebaut noch versiegelt werden kann. Dem öffentlichen Interesse zur Entwicklung der Paderaue als ökologisch hochwertige Fläche mit gleichzeitiger Erholungsfunktion für die Bevölkerung wird dadurch ausreichend Rechnung getragen.

Die Herstellung mit 5-jähriger Entwicklungspflege der Hecke auf privaten Grundstücken durch die Stadt wurde bereits vertraglich gesichert. Die Kosten wurden durch die Grundstückseigentümer vorab an die Stadt überwiesen. Für die daran angrenzende private Grünfläche sind weitergehende Vorgaben nicht gerechtfertigt, weil das öffentliche Interesse hier auf die Freihaltung von Bebauung beschränkt ist.

Die Gartengestaltung soll, wie auch im übrigen Bebauungsplangebiet, den Eigentümern vorbehalten bleiben. Die textlichen Festsetzungen in Ergänzung der Planzeichnung geben eindeutig vor, dass die privaten Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind und auf diesen Flächen jegliche Versiegelungen und bauliche Anlagen nicht zulässig sind. So kann diese z. B. nicht für die Errichtung von Gartenhäusern oder versiegelte Flächen genutzt werden.

Durch den Erhalt der gesamten Grünzone (öffentliche und private Grünfläche) kann diese somit weiterhin in der bereits planungsrechtlich festgesetzten Ausdehnung als Pufferzone zwischen der Baufläche und der Paderaue dienen.

Der Hinweis, wonach ein Bedarf für preisgünstige Mietwohnungen bestehe und dass aufgrund der vorgesehenen Bebaubarkeit die Errichtung von Mieteinfamilienhäusern realisiert werden könnte, wird zur Kenntnis genommen.

Im Planbereich werden preisgünstige Mietwohnungen nicht ausgeschlossen. Allerdings können Festsetzungen zur Schaffung preisgünstiger Mietwohnungen oder geförderten Wohnungsbaus nicht getroffen werden, da gemäß BauGB keine Ermächtigungsgrundlage vorhanden ist.

Gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB besteht die Möglichkeit, Flächen festzusetzen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden können, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Festsetzung zielt darauf ab, dass die Wohngebäude, die auf den Flächen errichtet werden sollen, die gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Dies umfasst nicht die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, Mittel des sozialen Wohnungsbaus auch in Anspruch zu nehmen. Wohngebäude, die auf den Flächen entsprechend den jeweils nach Landesrecht geltenden Vorgaben errichtet werden, unterliegen nicht der Belegungsbindung (bzw. nur dann, wenn die Förderung in Anspruch genommen wurde). Eine Verpflichtung, Mittel des geförderten Wohnungsbaus in Anspruch zu nehmen und sich damit hinsichtlich der Mieter zu binden, kann nur durch eine Vereinbarung im Kaufvertrag, einen städtebaulichen Vertrag bzw. einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan begründet werden.

Da sich die Grundstücke im Plangebiet im Privateigentum befinden, ist eine Einflussnahme der Stadt nicht möglich.

Das Baugesetzbuch bietet, wie erläutert, keine Ermächtigungsgrundlage zur Sicherung von gefördertem Wohnungsbau. Allerdings bestehen Flächen im Planbereich, auf denen auch der geförderte Wohnungsbau ermöglicht werden könnte.

Lfd. Nr. 2 Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und
Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:
Gegen die vorgelegte VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 Am Kalberdanz bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung.
Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.
Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden.
Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.
Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

”Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren.

Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/ -anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/- anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.”

Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.
Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunft-kabel.telekom.de
Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Dass zur vorgelegten Planung grundsätzlich keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) auf die im Plangebiet befindlichen Telekommunikationslinien hinweist, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben müssen und dass eine Veränderung oder Verlegung vermieden werden solle.
In einem Teilbereich des Bebauungsplangebietes weist die neue Planung Zuwegungsflächen als private Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 1, GFL 2 und GFL 3) zugunsten der Versorgungsträger und der Anlieger aus. Teilweise sind diese Flächen im ursprünglichen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt. Seitens der Telekom wird beantragt, dass diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen und daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu veranlassen. Die Stellungnahme kann nicht berücksichtigt werden.
Die Zuwegung (GFL 1) konnte, trotzt der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 179 III. Änd. „Padertal“ bislang nicht als öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechender Widmung ausgebaut werden, da sich die benötigen Flächen weiterhin in Privatbesitz befinden.
Vielmehr sind die anliegenden Grundstücke über einen privatrechtlich gesicherten Weg (Flurstücke 223, 224, 225 und 232) an die Neuhäuser Straße angeschlossen.
Die Eigentümer sind auch weiterhin nicht bereit, die benötigten Flächen für die öffentliche Erschließung abzutreten. Ausgehend von diesem Sachverhalt soll im Rahmen der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 der Bereich als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden.

Generell und für alle Flächen (GFL 1 bis GFL 3) ist festzuhalten, dass die Eintragung von beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeiten nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden kann. Eine Abstimmung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern betreffend etwaiger notwendiger einzutragender Dienstbarkeiten muss im nachgelagerten Verfahren außerhalb der Bauleitplanung erfolgen. Hier wird auf die für die Leitungsverlegung erforderlichen Zulassungsverfahren verwiesen.
Weiter macht die Telekom darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Ausgestaltung des Ausbaus eines Telekommunikationsnetzes hat außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu erfolgen.
Auch der Hinweis der Telekom, dass man sich beim Ausbau der Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen orientiert und der Ausbau nur dann erfolgt, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint, wird zur Kenntnis genommen.
Die Telekom weist darauf hin, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der genannten Absenderadresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden muss.
Weiter werden Hinweise zur Bauausführung, Kabelschutzanweisungen, etc. genannt.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die entsprechende Fachdienststelle weitergeleitet.

Lfd. Nr. 3 Unitymedia Hessen GmbH & Co.KG

Stellungnahme

Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 14.03.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Stellungnahme vom 14.03.2017
Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.
Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde zur Koordinierung der notwendigen Maßnahmen an die zuständige Fachdienststelle weitergeleitet.