



nichtöffentlich

Fachamt: Stadtplanungsamt
Datum: 04.03.2020

Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt

19.03.2020

Tagesordnungspunkt:

Bürgeranregung gem.§ 7 Abs. 1 der Hauptsatzung zur Stadtentwicklung am Fliederweg

Beschlussvorschlag:

Der Auftrag zur Prüfung der Möglichkeiten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Sicherung der in den Kaufverträgen aus den 60er Jahren enthaltenen Planungsvorgaben wird angenommen und in einer der nächsten Sitzungen beraten.

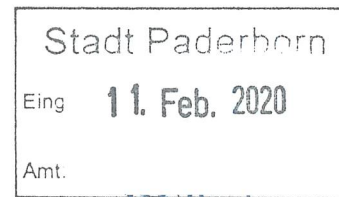
Begründung:

Es erfolgt in der Sitzung ein mündlicher Vortrag zur rechtlichen Bewertung der Kaufverträge sowie des Bauantrags Fliederweg. Die Prüfung der Möglichkeiten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordern eine umfassende Bestandsaufnahme, sowie planungsrechtliche und konzeptionelle Überlegungen. Aufgrund des damit verbundenen Zeitaufwands ist eine qualifizierte Aussage dazu erst in einer der folgenden Sitzungen möglich.

Der Bürgermeister
i.V.

Claudia Warnecke
Technische Beigeordnete

Anlage



Rat der Stadt Paderborn
z.Hd. Herrn Bürgermeister Michael Dreier
Am Abdinghof 11
33098 Paderborn

10. Februar 2020

Eingabe zur Einwohnerfragestunde im Rat am 27. Februar 2020

Stadtentwicklung am Fliederweg -1607/19

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner des Fliederwegs erwarten wir, dass die in den Grundstückskaufverträgen von der Stadt festgelegten Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der Gebäude weiterhin Bestand haben und bei anstehenden Baumaßnahmen durchgesetzt werden.

Wir befürchten, dass bei einer von diesen Vorschriften abweichenden Baugenehmigung eine präjudizierende Wirkung für weitere Maßnahmen entsteht, die für das Gebiet zu einer Störung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung führt.

Alternativ beantragen wir, die auf den Vorgaben der Gestaltungsforderungen basierende städtebauliche Ordnung in einem verbindlichen Bebauungsplan nach den §§ 8-10 BauGB unter **Einbindung der Interessen der Anwohner** zu regeln.

Begründung:

Hintergrund der Eingabe ist die anstehende Baugenehmigung für ein Sechsfamilienhaus in einem Wohngebiet, in dem den Grundstückseigentümern ausschließlich die Bebauung mit Familienheimen gestattet ist. Rechtsgrundlage sind in den sechziger und siebziger Jahren mit der Stadt abgeschlossene Kaufverträge nebst Nutzungs- und Gestaltungsbedingungen. Aus diesen leitet sich – in Anlehnung an Regelungen eines Bebauungsplans - die Schutzwirkung der Nachbarschaft ab.

Erläuterung der Sachlage:

Mit den Grundstückskaufverträgen der Stadt Paderborn hat die Stadt im Kaufvertrag selbst und auch durch entsprechende ergänzende Gestaltungs- und Nutzungsaufgaben am Fliederweg das Ziel verfolgt und erreicht, einen zeitaufwendigen Bebauungsplan zu sparen und bauaufsichtliche Gesichtspunkte ohne Anfechtungsmöglichkeiten festzuschreiben, um damit auch die Erhaltung des Gebietscharakters - insbesondere auch für spätere Bewohner (§4e Grundstückskaufvertrag) - festzusetzen. Darin ist u.a. vorgeschrieben, dass

- **nur Familienheime** zulässig und
- **keine Drempel** gestattet sowie
- **Vorgärten einzurichten sind.**

Jedoch verstößt das geplante Bauvorhaben gegen diese Vorgaben. Das Objekt ist kein Familienheim, die vorgelagerte Fläche soll befestigt und der Drempel wesentlich erhöht werden. Die Stadt Paderborn in ihrer Doppelleigenschaft als Vertragspartner und Baubehörde

hat sich aber an ihre eigenen Vorgaben zu halten, so wie die Vertragspartner. Die privatrechtlichen Auflagen sind für die Anlieger einerseits bauliche Einschränkungen; andererseits ergeben sie aber auch einen gewissen „Ordnungsrahmen“ und für die Grundstückseigentümer auch eine rechtliche Absicherung und Schutzwirkung. Rechtliche Vorschriften, an die sich die sämtlichen Eigentümer der Grundstücke am Fliederweg gehalten haben - und dies die Stadt Paderborn auch immer wieder durchgesetzt hat - müssen für alle gleichermaßen gelten und es darf nicht der Eindruck entstehen, dass mit zweierlei Maß gemessen wird.

Wenn also die Stadt mit ihren Ämtern plötzlich und spontan plant, in diesem Gebiet eine strukturelle Veränderung herbeiführen zu wollen, hat das – unter Einbindung der betroffenen Bürger - mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes und damit notwendigen Beschlüssen zu erfolgen oder es bedarf der Änderungen der Nutzungs- und Gestaltungsbedingungen, über die nach unserer Rechtsauffassung der Rat zu entscheiden hat. Die Bedingungen lagen dem Rat zum letzten Mal am 29. März 1990 vor.

Hinweis:

Uns ist eine interne Stellungnahme des Rechtsamtes vom 31.08.1992 bekannt, in der die Stadt Paderborn das konsequente Durchsetzen der Vorgaben rechtlich begründet. Eine Rechtsänderung hat es seitdem diesbezüglich nicht gegeben. So hat uns noch in jüngster Vergangenheit – auch als Neubürger mit jungen Familien - die Stadt verwehrt, geplante Bauvorhaben, und seien es auch nur kleine Veränderungen im Sinne eines modernen, innovativen Erscheinungsbildes, vorzunehmen (jüngst Fliederweg und).

Zudem sind wir der Auffassung, dass sich das geplante Bauvorhaben mit Bezug auf den §34 BauGB nicht in die Nachbarschaft einfügt. In den Bedingungen steht klar, dass ausschließlich Familienheime – mit entsprechendem Raumbedarf - vorgesehen sind. Die geplanten sechs Wohneinheiten auf engem Raum, wo eigentlich eine oder zwei Familien leben sollen, geben das nicht her. Zudem finden Sie im relevanten Beurteilungsrahmen kein Sechsfamilienhaus (Eigenart der näheren Umgebung!). Es fällt also zudem völlig aus dem Rahmen. In dem betreffenden Gebiet, begrenzt durch die Straßen An der Springbeke, Dörener Weg und Herbert-Schwiete-Ring, werden alle Grundstücke durch Ein- und Zweifamilienhäuser genutzt. Das jetzt geplante Bauvorhaben zerstört daher den Gebietscharakter ganz erheblich.

Wird dieser Bauantrag genehmigt, werden vergleichbare Objekte folgen. Den zusätzlichen Verkehr und Parkraum aber kann die Sackgasse nicht aufnehmen. Wir haben auch Angst, dass dadurch unseren Kindern etwas passiert.

Auch allein die Tatsache benötigten Wohnraums in dieser Stadt darf nicht als Rechtfertigung herangezogen werden. So ist in der unmittelbaren Nähe erst das Baugebiet Brukturerweg erschlossen worden, die Springbachhöfe entstehen und das riesige Gebiet der Kaserne an der Driburger Straße / Berliner Ring steht bald vielleicht für 1000ende neuer Wohnungen zur Verfügung. Wir erwarten zudem, dass auch der in der Umgebung erkennbare massive Leerstand 100er Wohnungen der Briten absehbar den Wohnraumbedarf abfedern wird.

Abschließend bedauern wir, dass die mehrfachen Einwendungen der Anlieger des Fliederweges an das Bauordnungsamt aus dem Jahr 2019 (zu dem geplanten Sechsfamilienhaus am Fliederweg) bisher ohne Stellungnahme der Stadt Paderborn beantwortet wurden.

Wir wollen als stolze Bürger unserer Stadt unser Vertrauen in die Stadt Paderborn nicht verlieren und beantragen, die Nutzungs- und Gestaltungsbedingungen der Kaufverträge am Fliederweg nicht zu ändern und den bisherigen Gebietscharakter mit der Ein- und Zweifamilienhausbebauung beizubehalten.

Wir verbleiben
mit freundlichen Grüßen

hochachtungsvoll

stellvertretend für die Eigentümer am Fliederweg

Anlage

Drei Auszüge aus den Kaufverträgen sowie Nutzungs- und Gestaltungsbedingungen

Kaufvertrag

- a) die... (faded text)
- b) in Folge... (faded text)
- c) die Festsetzungen des II "auch... (faded text)
- d) das Grundstück bis zur Erfüllung... (faded text)
- e) die vom Stadtbeamten Wederbörn aufgestellten **Bestalungsbedingungen** gen. benutzter Anlage zu dem Vertrag einzuhalten. Diese Anlage ist **wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages**.

verpflichtet sie weiterhin, für den Heiz-, Heißwasser- und Kochbedarf des zu errichtenden Familienhofes ausschließlich eine Gas- oder Stromvollversorgung zu verwenden. Die Verwendung fester Brennstoffe ist ausgeschlossen.

erkennt diese Bedingungen (Buchst. e Abs. 1 und 2) als rechtsverbindlich an und verpflichtet sich, diese etwaigen Rechtsnachfolgern ebenfalls aufzuerlegen.

- f) die Grenzsteine des Grundstücks gem. § 2 durch Schutzdreiecke gegen Zerstörungen zu sichern.

Zusätzliche Kosten, die durch Zerstörungen von Grenz- und Vermessungspunkten durch erneute durchzuführende Vermessungen erforderlich werden, gehen zu Lasten von

§ 6

Zur Sicherung dieser Verpflichtung aus § 5 Buchstabe e) die ein-

A. Vormerkung:

Die nachfolgenden Gestaltungsbedingungen haben den Sinn, eine zweckmäßige und städtebaulich harmonische Bebauung und Nutzung der von der Stadt Paderborn zu verkaufenden Grundstücke sicherzustellen. Bei der aus Gründen der Wirtschaftlichkeit geplanten relativ hohen Bebauungsdichte ist die mit diesen Vorschriften angestrebte städtebauliche Ordnung unerlässlich, wenn im Interesse der späteren Bewohner des Gebietes ein gesundes Wohnen und eine maßstabvolle, gute Gesamtgestaltung erreicht werden sollen.

B. Art und Maß baulicher Nutzung

1. Art und Maß baulicher Nutzung sowie die Baukörpererstellung sind in dem Bebauungsplan der Stadt Paderborn, der ein Bestandteil des Kaufvertrages ist, geregelt. Geringfügige Abweichungen vom Plan können bei Wahrung der bauaufsichtlichen Bestimmungen zugelassen werden.
2. Der Ausbau von Dachgeschossen zu Aufenthaltsräumen und der Bau von DREMPeln sind nicht gestattet.

C. Gebäudegestaltung

1. Bei allen Gebäuden darf der Fußboden des Erdgeschosses höchstens 0,40 m über der Soll-Höhe des Geländes liegen.
2. Die Ausbildung eines Sockels kann nur bis zur Höhe der Oberkante des Erdgeschosfußbodens gestattet werden.
3. Die Dächer aller Gebäude bis zu 3 Vollgeschossen mit Ausnahme der aus ein- und zweigeschossigen Baukörpern gebildeten Familienheime und der Caragen sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung muß bei den eingeschossigen Gebäuden 15 - 18°, bei den zwei- und dreigeschossigen Gebäuden 30 - 33° betragen. Alle Gebäude mit mehr als 3 Vollgeschossen, die aus ein- und zweigeschossigen Baukörpern gebildeten Familienheime und die Caragen sind mit Flachdächern auszuführen. Die Caragen müssen mit den angebauten Nachbargaragen in der äußeren Gestaltung übereinstimmen.
4. Als Dacheindeckung für die Satteldächer sind dunkelbraune engobiierte Dachpfannen zu verwenden. Bei den eingeschossigen Wohnhäusern kann die Verwendung von dunkel getönten Wellasbest-Zementplatten gestattet werden.
5. Die Dachgesimse der Satteldächer sind als Sparrengesimse mit einem Überstand von mindestens 30 cm, horizontal gemessen, auszubilden.
6. Für die Behandlung der Gebäudeaußenflächen sind folgende Ausführungen zulässig:
 - a) hellfarbiger Putz,
 - b) gefugtes Maerwerk, (auch geschlämmt),
 - c) Holzbekleidung für Teilflächen.

Zur Sicherung eines harmonischen Stadtbildes muß die Gestaltung der Gebäude - insbesondere die Farbgestaltung mit dem Stadtplanungsamt Paderborn vor Einreichung des lichen Bauantrages abgestimmt werden.

D. Freiflächengestaltung und Einfriedigungen

Geländeaufschüttungen sind nur unter Berücksichtigung der vorgesehenen Höhenlagen der benachbarten Bau- und Straßen Grundstücke möglich. Die Errichtung von Stützmauern ist unzulässig. Die privaten Freiflächen sind zum Straßenraum mit hohen Ratenkantensteinen abzugrenzen. Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für notwendige Zuwegung und dgl. befestigt werden müssen, als Grünflächen zu gestalten und dauern zu unterhalten. Eckgrundstücke im Bereich von Straßeneinmündungen müssen so bepflanzt und eingefriedigt werden, daß eine gute Verkehrsübersicht gewährleistet ist.

Die im Bebauungsplan als Vorgärten ausgewiesenen Freiflächen sind als Rasenflächen anzulegen. Einfriedigungen sind nicht statthaft. Strauchgruppen und kleinkronige Bäume können angepflanzt werden. Bei den Garagenzufahrten im Vorgartenbereich dürfen nur die Fahrspurens (jeweils 2 Plattenstreifen) befestigt werden. Die Stadt Paderborn behält sich das Recht vor, zur Gestaltung des Straßenraumes eine Baumbepflanzung im Bereich der Vorgärten vorzusehen. Die stadtseitig gepflanzten Bäume gehen in das Eigentum der Grundeigentümer über. Eine Veränderung des Baumbestandes ist nur mit Zustimmung der Bauverwaltung statthaft.

Die Einfriedigungen der Hausgärten dürfen nicht höher als 1,00 m sein. Zum Straßenraum sollen sie - soweit keine Vorgärten gefordert werden - als Holzzäune, 1,00 m von der Straßenfluchtlinie zurückgesetzt ausgebildet und durch Buschwerk abgepflanzt werden. Zu den Vorgärten hin sind Einfriedigungen der Hausgärten nur als Grünhecken oder durch von Grünpflanzungen verdeckte Holzzäune zugelassen.