

Stadt Osnabrück

DER OBERBÜRGERMEISTER

73. Änderung des Flächennutzungsplanes 2001 - Freizeitstandort Nettebad -

Begründung zum Entwurf

Stand: 18.09.2015

A. Begründung

1 Plangebiet

1.1. Lage und Größe

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil *Sonnenhügel* und liegt im Wesentlichen zwischen der *Vehrter Landstraße* im Süden, dem Gewässerlauf der *Nette* im Norden, des *Johannes-Prassek-Weges* im Westen, und der historischen Landwehr im Osten. Im Norden schließt sich unmittelbar der Stadtteil *Haste* an, in dem sich das an der Nette gelegene Regenrückhaltebecken befindet.

Die gesamte Fläche des Planbereiches beträgt ca. 15,95 ha.

2. Planungsrechtlich übergeordnete Vorgaben

2.1. Geltendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan (2001) stellt den Bereich nördlich der *Vehrter Landstraße* allgemein als Grünfläche mit dem Nutzungshinweis - *Freibad* - dar. Innerhalb dieser Fläche ist ein Hauptwanderweg und Radweg dargestellt. Nördlich grenzt an diesen Grünbereich ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) - *Nette* - an, das geringfügig auch den Änderungsbereich tangiert. In diesem LSG befindet sich auch das Regenrückhaltebecken an der *Nette* (- Wasserfläche -). Östlich des Planbereiches befindet sich ebenfalls ein LSG, in dem die historische Landwehr als Fläche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen ist.

Die Landschaftsschutzgebiete im Bereich der *Nette* und der historischen Landwehr tangieren zwar geringfügig den Planbereich, werden aber aufgrund des ausreichenden Abstandes von den geplanten Nutzungen nicht berührt.

Im westlichen Planbereich an der Straße *Im Haseesch* ist eine Versorgungsfläche - *Trinkwasser* - ausgewiesen.

Das zur Realisierung der geplanten Nutzungen erforderliche Änderungsverfahren des Bebauungsplanes (Nr. 141 - *Freizeitstandort Nettebad* -) wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Bereits seit Jahren werden seitens des Betreibers Bestrebungen unternommen, den Standort Nettebad insgesamt zu attraktivieren und somit auch die Wirtschaftlichkeit zu stärken. Dazu wurden immer wieder Angebotsverbesserungen im Bereich der Saunalandschaft und des Badebetriebes (Sloop-Rutsche) vorgenommen. Die städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches ist vor dem Hintergrund einer Aufwertung dieses bereits in Teilen bestehenden Freizeitstandortes zu sehen.

Durch die jetzt vorgesehenen und teilweise bereits realisierten Planungen wie Fitness-Bereich und Angebotserweiterungen im Bereich der Sauna, sowie durch die weiteren geplanten Nutzungen

...

einer E-Kartbahn und eines Indoor-Spielbereiches wird die Attraktivität dieses Standortes zukünftig gesteigert. Diese planerischen Entwicklungsvorstellungen fußen auf dem durch das Büro Lützwow 7 (Büro Lützwow 7, Garten- und Landschaftsarchitekten, Berlin) erarbeiteten Masterplan Nettebad, der die konzeptionellen Leitvorstellungen formuliert.

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen Nutzungserweiterungen des Standortes Nettebad sowie der Erweiterung der sportlichen und freizeithlichen Nutzungen aufgrund der Aussagen des Masterplanes Nettebad geschaffen. Die relativ allgemeinen Ausweisungen im bestehenden Flächennutzungsplan (-Freibad -) werden für den Bereich nördlich der *Vehrter Landstraße* (Freizeitstandort Nettebad) darüber hinaus konkretisiert. Durch die Darstellung einer entsprechenden Sonderbaufläche sollen klare planungsrechtliche Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141 – Freizeitstandort Nettebad – geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, den ebenfalls zu ändernden Bebauungsplan Nr. 141 mit zukünftig mehr baulichen Entwicklungsmöglichkeiten zweifelsfrei aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

Weitere Kriterien für diese bauliche Entwicklung sind die stadträumlich attraktive Lage zu den übrigen Stadtbereichen und auch zu einigen Nachbargemeinden sowie die sehr gute infrastrukturelle Ausstattung.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es somit geboten, diese Entwicklungspotentiale zu nutzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Entwicklung abzusichern. Die bisher hier getroffenen Darstellungen sind dafür nicht hinreichend konkret.

3. Planungsansatz und –ziele

3.1. Städtebauliches Konzept

Als planerische Grundlage zur Attraktivierung des Bereiches wurde vom Büro Lützwow 7 (Garten- und Landschaftsarchitekten, Berlin) der Masterplan Nettebad erarbeitet. Er zeigt unterschiedliche Varianten zur attraktivitätssteigernden, nachhaltigen Entwicklung des gesamten Areals auf. Der bestehende Standort *Nettebad* wird danach durch weitere Einrichtungen, wie z.B. einen Fitness-Bereich, eine E-Kart-Anlage und einen Indoor-Spielbereich, sowie durch weitere Angebote im vorhandenen Saunagarten erweitert.

Nach intensiven Diskussionen haben die Stadtwerke Osnabrück als Eigentümerin der Flächen und die Stadt Osnabrück seinerzeit eine Variante gewählt, die durch eine klare Systematik in der städtebaulichen Grundordnung überzeugt. Sie verortet störende Nutzungen (innere Erschließung, u.a. Zufahrten zu den Stellplatzbereichen sowie die Stellplatzbereiche selbst) nach Süden zur *Vehrter Landstraße* und freiraumbezogene Nutzungen nach Norden Richtung Nette in den ökologisch wertvolleren Landschaftsbereich.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Freizeitbereiches wird auch zukünftig über den vorhandenen Kreuzungsbereich *Vehrter Landstraße/Am Vogelsang/Im Haseesch* erfolgen. Der Bereich wird jedoch verkehrlich optimiert und geringfügig nach Westen verlegt. Von hier werden auch künftig die neu konzipierten Stellplätze unmittelbar nördlich der *Vehrter Landstraße* angefahren.

Das städtebauliche Konzept sieht weiterhin vor, dass unmittelbar südlich der bisherigen Stellplatzanlage an der Straße *Im Haseesch*, auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche nördlich der *Vehrter Landstraße*, die Halle einer E-Kartbahn sowie ein Parkdeck zur Aufnahme von ca. 180 PKW entstehen sollen. In Verbindung mit der östlich angrenzenden Baufläche, dem vorhandenen Fitnessgebäude und dem Gebäude des vorhandenen Hallenbades kann zukünftig im weiteren östlichen Anschluss, entsprechend der Aussagen des Masterplanes ein weiteres Gebäude entstehen, in dem ein Kinderland (Indoor-Spielhaus) sowie ein Seminar- und Beherbergungsgebäude möglich sind. Durch die Anordnung der vorhandenen und geplanten Nutzungen unmittelbar nördlich der *Vehrter Landstraße* wird zukünftig eine bauliche Linie (Raumkante) gebildet. Sie stellt den baulichen Abschluss des Freizeitbereiches nach Süden zur Verkehrsfläche dar.

Durch eine Verlegung der Stellplatzanlage nach Süden ergeben sich an ihrem bisherigen Standort neue Entwicklungsmöglichkeiten. Nach Rückbau der vorhandenen Stellplatzanlage sind in diesem Bereich Sport- und Spielflächen, wie z.B. Beachsportanlagen vorgesehen. Der nördliche Planbereich zur Netteaue hin, wird insofern nachhaltig einer freiraumbezogenen Nutzung zugeführt.

Durch die parallele Änderung des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass dieser Bereich im Wesentlichen, gemäß der Zielsetzung, unversiegelt bleibt, und dadurch eher einer sportlich, freizeithlichen Nutzung gerecht wird, und hier im direkten Übergang zur Netteaue keine intensive Freiflächennutzung bzw. Bebauung entstehen kann, die der allgemeinen Zielsetzung - Grünflächennutzung - entgegensteht.

Der Bebauungsplan untergliedert weiterhin die geplanten baulichen Nutzungen in insgesamt zwei Sondergebiete (SO-1 und SO-2). In ihnen (SO-1) sind die E-Kartbahn mit Restauration, Seminarräume, einem Verkaufsshop sowie der Parkgarage und ein Wirtschaftshof zulässig. In dem SO-2 sind das Fitnessgebäude, das Hallenbad/Freibad, eine Restauration, der Saunagarten, die Indoor-Spielhalle, das Seminargebäude sowie eine Tiefgarage zulässig.

Weiterhin sind Festsetzungen getroffen, wonach die maximal zu versiegelnde Fläche im Bereich der aufzugebenden Stellplatzfläche begrenzt ist. Die entsprechend dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag beschriebenen internen Ausgleichsmaßnahmen (A1 bis A6) sind ebenfalls konkret beschrieben und festgesetzt.

Über entsprechende Zuordnungsfestsetzungen wird sichergestellt, dass die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen (Größenordnung ca. 22.500 m²) im städtischen Flächenpool im Stadtteil *Pye* herzurichten sind. Entsprechende Regelungen können dort aufgrund zur Verfügung stehender Kapazitäten gesichert werden.

Die geplanten weiteren Nutzungen bzw. Freizeiteinrichtungen sollen nicht alle zeitgleich, sondern in unterschiedlichen Zeiträumen realisiert werden. Zunächst ist die Errichtung der E-Kartbahn und ein Teil der westlich angrenzenden Parkgarage vorgesehen, die benötigt wird, um den zusätzlichen Stellplatzbedarf, der durch die Errichtung der Kartbahnanlage entsteht, abzudecken. Später ist dann im östlichen Verfahrensbereich die Realisierung einer Indoor-Spielhalle und des Seminargebäudes und des Beherbergungsbetriebes vorgesehen.

Mit der Herrichtung der neuen Stellplatzanlage unmittelbar nördlich der *Vehrter Landstraße* und der Aufgabe und dem Rückbau der vorhandenen Stellplatzanlage werden die Vorgaben Masterplanes Nettebad abschließend realisiert.

Die gewählte Variante stellt auch die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141 - Freizeitstandort Nettebad - dar.

Alle Maßnahmen zusammengenommen werden den bestehenden Standort Nettebad deutlich aufwerten und diesem Bereich eine besondere Bedeutung verleihen, die letztlich zu einer Attraktivitätssteigerung auch des gesamten Stadtteiles führt. Langfristig ist davon auszugehen, dass sich dieser Bereich zu einem Freizeitschwerpunkt entwickeln wird.



Ausschnitt aus dem Masterplan Nettebad vom 12.03.2013 (Variante -Schiene-)

3.2. Verkehrsplanung

Die äußere Erschließung des Freizeitbereiches Nettebad erfolgt grundsätzlich auch weiterhin über den hier bestehenden Kreuzungspunkt *Vehrter Landstraße/Am Vogelsang/Im Haseesch.*

Die wesentliche Änderung zur bisher bestehenden „inneren Erschließung“, ist die geplante Neuordnung bzw. Verlegung der vorhandenen Stellplatzanlage in den derzeit landwirtschaftlich genutzten Bereich nördlich der Vehrter Landstraße. Nahezu alle bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden im Bereich zwischen dem geplanten Gebäude der E-Kartbahn, dem vorhandenen Fitness-Gebäude sowie den bestehenden Gebäuden des Nettebades hergerichtet. Fortgeführt wird dieser Stellplatzbereich östlich der Buswende-Anlage, bis ungefähr zum Ende der geplanten Baufläche für den Bereich der Indoor-Spielhalle bzw. des vorgesehenen Seminar- und Beherbergungsgebäudes (sh. Abbildung Masterplan). Auch die Buswende-Anlage wird zukünftig den aktuellen Anforderungen angepasst, indem sie geringfügig nach Osten ausgebaut und erweitert wird. Darüber hinaus ist durch die lineare Anordnung der Stellplätze parallel der *Vehrter Landstraße* eine deutlich bessere Verteilung der Zielverkehre zu den jeweiligen Freizeiteinrichtungen gegeben.

Die konkreten Festsetzungen zu diesen Stellflächen erfolgen im Bebauungsplan, eine eigene Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt nur durch das Planzeichen *Ruhender Verkehr*.

Bislang bestehende Fuß- und Radwegeverbindungen bleiben von diesen Planungen unbeeinträchtigt bestehen. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit weitere Wegeverbindungen festgesetzt.

Die Erschließung durch den ÖPNV bleibt unverändert bestehen. Der Anschluss über die Haltestelle *Nettebad* der Linie 32 / 33 bleibt mit dem übrigen Stadtbereich und den üblichen Zeittakten auch weiterhin bestehen.

3.3. Lärmimmission: Verkehrs- und Gewerbelärm

Für städtebauliche Planungen ist generell die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen. Hierbei sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zugeordnet. Diese Orientierungswerte sind eine sachverständige Konkretisierung der in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes und somit die Folgerung aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

und § 1 Abs. 5 BauGB. Gemäß der DIN 18005-1 erfolgt die Beurteilung von Freizeitanlagen nach den jeweiligen Ländervorschriften. Dies ist in Niedersachsen die Niedersächsische Freizeitlärm-Richtlinie.

Im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes wurde eine verkehrliche Untersuchung vom *Ingenieurbüro PGT, Hannover* (Juli 2014) erarbeitet, die den Umfang der vorhandenen und der zu erwartenden Verkehrsmengen ermittelt und prognostiziert hat. Darauf aufbauend und basierend wurde die Schalltechnische Untersuchung vom *Büro Kötter, Consulting Engineers* aus Rheine (Juli 2014) durchgeführt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach der hier zugrunde zu legenden Freizeitlärm-Richtlinie bzw. nach der TA-Lärm grundsätzlich eingehalten werden.

Insgesamt wurden bei der schalltechnischen Berechnung Immissionswerte zugrunde gelegt, die in schalltechnischer Hinsicht (z.B. tageszeitliche Frequentierung bei Straßen oder Ruhezeiten an Wochenenden) den ungünstigeren Wert darstellen. Sämtliche Freizeitanlagen wurden insofern in einem Maximalbetrieb sowie kumulativ betrachtet (z.B. Eishalle **und** Außenanlagen Freizeitbad; eine Konstellation, die aufgrund der jahreszeitlichen Nutzungsabhängigkeiten wohl nie zustande kommt). Die Berechnung erfolgte für den schalltechnisch „ungünstigen Sonntag“, da die Frequentierung von Freizeitanlagen an Wochenenden in der Regel deutlich höher liegt.

In dieser Berechnung wurde auch die geplante Parkgarage (ca. 180 Stellplätze) mit freier Schallausbreitung (ohne Eigenabschirmung durch Decken) berücksichtigt. Für die ebenerdigen Stellplätze wurden die Pkw-Bewegungen in der lautesten Nachtstunde (22:00 – 23:00 Uhr) im Hinblick auf die Lage der belegten Stellplätze bzw. die Länge und die Frequentierung der Fahrspuren der schalltechnisch ungünstigste Ansatz gewählt.

In der schalltechnischen Untersuchung wird darauf hingewiesen, dass die konkreten Schalldämm-Maße und Ausgangsdaten für die E-Kartbahnanlage im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind (Schalltechnischer Bericht, Abschn. 5.6). Bei einer Abweichung der vorgegebenen Schall-Dämm-Maße ist eine weitere immissions-technische Überprüfung erforderlich. Darüber hinaus werden in der Untersuchung Forderungen dargestellt, die in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden sind (z.B. Asphaltierung der Fahrgassen der ebenerdigen Stellplätze).

Eine rechnerische Überprüfung der Auswirkungen einer möglichen baulichen Optimierung der Kreuzung *Vehrter Landstraße/Am Vogelsang/Im Haseesch* hat ergeben, dass die Änderung im Sinn der 16. BImSchV nicht wesentlich und von daher nicht erforderlich bzw. schalltechnisch nicht relevant ist.

Aufgrund der Erkenntnisse aus der schalltechnischen Untersuchung ist somit davon auszugehen, dass die künftige Darstellung des Flächennutzungsplanes in der vorgesehenen Form umsetzbar ist. Detaillierte Festsetzungen, die die Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren sicherstellen sollen, sind im Bebauungsplan zu treffen.

3.4 Eingriffe in den Naturhaushalt

Die beabsichtigten Planungen sind mit einem Eingriff in den bestehenden Naturhaushalt und ökologische Strukturen verbunden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dieser Eingriff, i.d.R. in einem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu ermitteln, zu bewerten und im Weiteren entsprechende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen zu benennen. Die Absicherung bzw. Umsetzung dieser beschriebenen Maßnahmen erfolgt dann im weiteren Zuge des jeweiligen Bauleitplanverfahrens.

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag wurde für diese Planungen vom *Büro Wiebold, LandschaftsArchitektur GmbH, Osnabrück* (Oktober 2014) erstellt. In dieser Untersuchung wurde u.a. der mit der Planung verbundene Eingriff in den vorhandenen Naturhaushalt ermittelt und bewertet und das daraus resultierende Ausgleichserfordernis errechnet. Die

Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Planfestsetzungen nur ein kleinerer Teil des Ausgleichserfordernisses im Verfahrensbereich selbst ausgeglichen werden kann. Der überwiegende Flächenanteil muss auf externen Flächen, außerhalb des eigentlichen Planbereiches, erfolgen. Konkret werden sie im Flächenpool der Stadt Osnabrück, im Stadtteil *Pye* nachgewiesen und hergerichtet. Die Stadtwerke Osnabrück AG verpflichten sich, das errechnete (externe) Ausgleichserfordernis, in diesem Fall ca. 2,25 ha, in diesem Flächenpool entsprechend den Erfordernissen und Maßgaben des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages sowie entsprechender Zuordnungsfestsetzungen (August 2014) zu realisieren. Die hierfür anfallenden Kosten tragen die Stadtwerke Osnabrück AG ebenso wie die Herstellung der beschriebenen internen Maßnahmen. Sichergestellt werden diese Maßnahmen durch den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Osnabrück und der Stadtwerke Osnabrück AG. Der Vertrag liegt vor und wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Osnabrück am 19.05.2015 beschlossen.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes bedeutet dies, dass aufgrund der im Rahmen der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung erarbeiteten Untersuchungen ein Kenntnisstand ermittelt wurde, der deutlich macht, dass die planungsrechtlichen Veränderungen auch sicher umgesetzt werden können.

Östlich der geplanten Maßnahmen grenzt die historische Landwehr an das Plangebiet an. Die hier vorgesehenen Nutzungen halten einen ausreichenden Abstand zu diesem Kulturdenkmal ebenso wie zur nördlich angrenzenden *Nette* ein. Eine direkte Beeinträchtigung des Kulturdenkmals entsteht durch die Planungen nicht.

3.5 Erforderliche Untersuchungen

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wurden folgende Untersuchungen erarbeitet:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Büro Wiebold, Osnabrück, 2014)
- Bodenfunktionsbewertung (Büro Umtec, Osnabrück, 2014)
- Verkehrsplanung (Büro Tovar, Osnabrück, 2014)
- Verkehrliche Untersuchung (Büro PGT, Hannover, 2014)
- Schalltechnische Untersuchung (Büro Kötter, Rheine, 2014)
- Energiekonzept (Büro Jager, Osnabrück, 2014)
- Versickerungsuntersuchung (Büro Tovar, Osnabrück, 2014)

Wie oben dargestellt trägt der Erkenntnisgewinn aus den aufgeführten Untersuchungen zum Bebauungsplan dazu bei, auch die Umsetzbarkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes zu untermauern.

4. Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird künftig für die überwiegenden Bereiche, die von konkreten Planungen betroffen sind, Sondergebiet (SO) mit dem Nutzungshinweis - Freizeit/Sport - dargestellt.

Die nördlich zum Flusslauf der Nette (LSG) und nach Osten zur Historischen Landwehr (LSG) angrenzenden Freiflächen (überwiegend Liegeflächen des Freibades) werden als Grünfläche ausgewiesen, um den angrenzenden, schützenswerten Bereichen im Plangebiet selbst, eine verträgliche Flächennutzung gegenüberzustellen.

Die bereits im wirksamen FNP 2001 dargestellte Wegeverbindung bleibt ebenso wie die Versorgungsfläche - Trinkwasser - unverändert bestehen.

B Umweltbericht

1 Einleitung

Entsprechend den Regelungen der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB ist zu dieser Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen sind. Dieser wird ein gesonderter Teil der Begründung.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Entwicklung eines Freizeitstandortes auf Freiflächen des Nettebades. Die Flächen werden zurzeit als Parkplatzflächen genutzt oder sind Grünflächen unterschiedlicher Ausprägung. Der Änderungsbereich umfasst unbebaute Bereiche, die für das Stadtgebiet Osnabrück eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft aufweisen. Die Flächengröße beträgt ca. 15,95 ha.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

FACHGESETZE

Dem Planvorhaben liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB, vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 20.06.2013, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO, 1990) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV, vom 18.12.1990, BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert am 20.06.2013, zu Grunde.

Hinsichtlich des anstehenden Bebauungsplanverfahrens greift die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 **BauGB** i.V.m. §§ 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (**BNatSchG** i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 21.1.2013), auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ einzugehen ist.

Es gelten die Anforderungen des Bodenschutzes gründen auf den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes (**BBodSchG**) bzw. der Bundesbodenschutzverordnung.

Die Anforderungen des Gewässerschutzes gründen auf den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (**WHG**) bzw. dem Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**).

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist ggf. das Bundesimmissionsschutzgesetz (**BImSchG**) mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen.

FACHPLANUNGEN

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osnabrück (FNP 2000) gelten für das Plangebiet folgende Festlegungen.

- die Vehrter Landstraße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.
- die im Geltungsbereich liegenden Flächen nördlich der Vehrter Landstraße sind als Grünfläche, in Teilen mit Zweckbestimmung Freibad bzw. Dauerkleingarten, die südlich der Vehrter Landstraße als Grünfläche, teilweise mit Zweckbestimmung Sport bzw. Dauerkleingarten dargestellt.
- im Norden liegen Teile des Landschaftsschutzgebiet Nettetal, des Regenrückhaltebeckens sowie der Überschwemmungsfläche der Nette im neuen Geltungsbereich.
- die Netteaue ist zudem als Fläche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt.

- auf dem Flurstück 142/7 befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Trinkwasser.

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan werden für das Plangebiet folgende Aussagen getroffen:

- die Netteaue ist mit begleitenden binsenreichen Feuchtweiden und Flutrasen und Hybridpappel-Anpflanzung als ‚Wichtiger Bereich‘ für Arten- und Lebensgemeinschaften ausgewiesen
- im Plangebiet sind 2 ‚Artenreiche Hecken / Feldgehölze‘ mit überwiegend einheimischen Baumarten verzeichnet
- die östlich angrenzende Landwehr ist mit Altholzbestand aus Buchen und Eichen mit parallel laufendem verbautem Landwehrgraben als ‚Wichtiger Bereich‘ für Arten- und Lebensgemeinschaften ausgewiesen
- der Bereich Johannes-Prassek-Weg (ehem. Insterburger Weg) / Nette-Ufer-Weg/Landwehr ist als wertvoller Bereich der Siedlungsflächen mit prägenden naturnahen Elementen und direktem Kontakt zu wertvollen Bereichen des ländlichen Raumes bzw. eigenständiger Grün-bereich mit einer Größe von mindestens 10 ha gekennzeichnet
- die Netteaue, aber auch der Bereich der Liegewiese Nettebad bis zur Freifläche westlich der Eissporthalle sind als Bodeneinheit mit nachhaltigem Grundwassereinfluss mit potentiell natur-nahen Pflanzengesellschaften gekennzeichnet.
- die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Kleingartenanlage wird als großes Konfliktpotential für das angrenzende Landschaftsschutzgebiet Netteaue hervorgehoben. Eine Neuabgrenzung des Schutzgebietes in diesem Bereich wird empfohlen.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Im Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2000 werden für das Plangebiet folgende Aussagen getroffen:

- der Geltungsbereich liegt im „Grünen Finger“ Nettetal
- westlich des Johannes-Prassek-Weges (ehem. Insterburger Weg) ist die Wegeachse parallel zur Nette als fehlend gekennzeichnet. Diese soll entwickelt werden.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in Teilen im Landschaftsschutzgebiet Nettetal (LSG-OS-S 5, Gebiet V Nettetal).

Gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich der Netteaue gesetzlich geschützte Biotop in naturnahen Überschwemmungs- und Uferbereichen von Gewässern nach § 30 BNatSchG.

Eingetragene Kulturdenkmale

Die Landwehr ist ein eingetragenes Kulturdenkmal nach §4 NDSchG.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand im Ausgangszustand wird nachfolgend auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen dargestellt, um die Empfindlichkeit gegenüber der Neuplanung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Änderungsverfahren geben zu können. Die mit der

Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltgüter werden herausgestellt, um Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich erheblicher negativer Auswirkungen ableiten zu können. Dies geschieht zweckmäßiger Weise auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes 141 - Freizeitstandort Nettebad -.

Bei der geplanten Entwicklung des Standortes handelt es sich um die Errichtung von neuen Gebäuden, eine Verlegung und Erweiterung der bisherigen Stellplatzanlage sowie um die Anlage von neuen Sportflächen. Beeinträchtigungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft und Wasser durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden in Verbindung mit einem erhöhten Versiegelungsgrad. Durch die Inanspruchnahme von Boden im Umfeld des Kulturdenkmals Historische Landwehr entsteht zudem voraussichtlich eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Es kommt durch den Verlust von Grün- und Freiflächen voraussichtlich zu Beeinträchtigungen für den Komplex Arten- und Lebensgemeinschaften. Weiterhin kommt es durch bauliche Entwicklung voraussichtlich zu Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist ein entsprechender landschaftsplanerischer Fachbeitrag zu erstellen, der neben der Darstellung der Umweltauswirkungen die Eingriffsregelung inklusive der abschließenden Darstellung etwaiger Kompensations- bzw. entsprechender Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen abarbeitet.

Das Plangebiet liegt in Teilen im Landschaftsschutzgebiet Nettetal, zudem befinden sich gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Inwieweit Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret zu ermitteln. Bezüglich der Vermeidung, der Minderung bzw. des Ausgleiches von erheblichen Beeinträchtigungen sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens konkrete Maßnahmen zu entwickeln und festzusetzen.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante Entwicklung würde der Standort weiterhin ausschließlich als Standort für das Nettebad mit Hallenbad- und Saunanutzung einschließlich Liegewiese sowie Fitnesscenter fungieren. Die Freianlagen westlich des Badkomplexes würden weiterhin als Stellplatzflächen genutzt. Entlang der Vehrter Landstraße würden die Grünflächen bzw. die private Wohnnutzung erhalten bleiben.

3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit Blick auf Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist auf der Ebene des FNP zum einen allgemein auf die Standortwahl und zum anderen auf die ggf. bereits mögliche Darstellung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen abzustellen. Da der Ausgleichsbegriff des BauGB auch Ersatzmaßnahmen umfasst, ist der Begriff ‚Ausgleich‘ hier im Sinne der umfassenderen Kompensation (Kompensationsmaßnahmen) zu verstehen.

3.1 Darstellungen im Änderungsbereich

Konkrete Kompensationsflächen werden innerhalb des Änderungsbereiches voraussichtlich nicht benannt bzw. dargestellt. Im Rahmen des auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeitenden landschaftsplanerischen Fachbeitrages bzw. der hier abzuarbeitenden Eingriffsregelung ist darzulegen, inwieweit die auftretenden Beeinträchtigungen im Rahmen der Realisierung durch entsprechende Maßnahmen vermieden, vermindert oder kompensiert werden können.

3.2 In Betracht kommende Planungsvarianten

Im Rahmen des Masterplanes Freizeitstandort Nettebad wurde der Standort eingehend analysiert. Auf Grundlage dieser Analyse wurden 3 grundsätzlich verschiedene städtebauliche Typologien zur Entwicklung des Standortes aufgezeigt (Solitär / Campus / Schiene).

Von diesen Typologien wurde schließlich eine Variante des Typs Schiene als für den Standort am geeignetsten erachtet, da sie die Ziele ‚Erhalt des landschaftlichen Erholungsraumes‘, ‚Einbindung der Nette als historisch prägendes Element‘ und ‚Erhalt und Förderung der Gründen Finger‘ am besten umsetzen lässt.

Auf diesem Konzept basiert die abschließende Planungsfassung des vorliegenden Masterplanes.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Umweltprüfung durchzuführenden Gutachten sind dem Umweltbericht zur Neuaufstellung des B-Plans 141 – Freizeitstandort Nettebad - zu entnehmen.

4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt (Monitoring)

Etwaige Monitoringmaßnahmen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vor dem Hintergrund der Eingriffsbilanzierung.

5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141 - Freizeitstandort Nettebad – geschaffen. Durch die Änderung werden die planerischen Grundlagen für die Angebots-erweiterung und der damit verbundenen Attraktivierung des Nettebades geschaffen, die darüber hinaus die gesamte Freizeiteinrichtung künftig wirtschaftlich optimiert.

Die vorgesehenen Änderungen werden bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter unmittelbare Auswirkungen haben. Insbesondere hinsichtlich überplanter Böden und der Funktion der betroffenen Freiflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Die konkreten Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind im Rahmen der im parallelen B-Plan Verfahren durchzuführenden Umweltprüfung vor dem Hintergrund der hier erstellten Fachgutachten konkret darzustellen. Dies gilt auch für die Frage, inwieweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen im Änderungsbereich selbst und / oder auf externen Flächen kompensiert werden können.

E Abwägung der Umweltbelange

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Planentwurf werden den Schutzgütern Arten- und Lebensgemeinschaften, dem Landschaftsbild, den Schutzgütern Wasser, Klima und Luft und den Schutzgütern Kultur- und Sachgüter, erhebliche Beeinträchtigungen, bei Realisierung der Planung, attestiert. Das Schutzgut Boden wird aufgrund der geplanten zusätzlichen Flächenversiegelung sehr erheblich beeinträchtigt.

Mit der Aufstellung des Planentwurfes sind eine Reihe von begleitenden Untersuchungen beauftragt und durchgeführt worden. So wurden u.a. ein Landschaftspflegerischer Begleitplan,

eine verkehrliche und schalltechnische Untersuchung sowie ein Untersuchung zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwassers und ein Energiekonzept erarbeitet. Aus diesen vorliegenden Untersuchungen wurden die relevanten beschriebenen und geforderten Maßnahmen, insbesondere naturschutzrechtlicher Art, im Entwurf zum Bebauungsplan festgeschrieben.

Die Untersuchungen kommen weiterhin zu dem Ergebnis, dass die vorgesehenen Eingriffe in den Naturhaushalt, in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Planbereiches, ausgeglichen werden können. Entsprechende Festsetzungen und der städtebauliche Vertrag, der bereits vorliegt, stellen dieses sicher.

Denkmalpflegerische Belange

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes (Anregungen) Nr. 141 – Freizeitstandort Nettebad – und auch im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Freifläche zwischen den geplanten Bauflächen des Freizeitstandortes und der Historischen Landwehr zu schmal bemessen und auf einen 100 m breiten Grundstücksstreifen parallel der Gehölkante der Historischen Landwehr zu Lasten der geplanten Bauflächen ausgedehnt werden müsse. Da die Umgebungsflächen der Landwehr im Stadtteil Dodesheide im Bestand bereits in vielen Bereichen bereits eine Bebauung aufweisen, seien die verbleibenden Freiflächen besonders schutzwürdig.

Weiterhin wird darauf deutlich gemacht, dass die geplante Bebauung die soziokulturelle Ablesbarkeit des Denkmals, insbesondere hinsichtlich der früheren Bewirtschaftungsweisen der angrenzenden Freiflächen, mindert. Durch die geplante Umwandlung der bestehenden Gehölzfläche in eine baumbestandene Wiesenfläche wird sich die Ablesbarkeit der Historischen Landwehr bereits verbessern. Den geplanten Festsetzungen werde insgesamt eine erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes des Kulturdenkmals attestiert.

Stellungnahme:

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft in diesem Bereich keine konkreten Festsetzungen, sodass sich hier, im Laufe der Jahrzehnte ein Baumbestand (Bäume und Sträucher) entwickeln konnte, aufgrund dessen die historische Landwehr in ihrer charakteristischen Ausprägung visuell nicht mehr erkennbar war.

Die Festsetzungen des Planentwurfes sehen dagegen u.a. vor, dass ein maximal 5 m hoher Baukörper einen parallelen Abstand von ca. 50 m zur historischen Landwehr einhalten muss. Ein weiterer kleinerer Bereich auf diesem Gebäudekomplex darf eine Höhe von ca. 9,5 m nicht überschreiten und einen Abstand von ca. 70 m zur Landwehr nicht unterschreiten. Hinzu kommt eine weitere Festsetzung, die konkrete Aussagen zu der Freifläche zwischen der geplanten Bebauung und der Landwehr trifft. Hierzu werden weiterhin konkrete Gehölzpflanzungen und Strauchqualitäten u.a. zur Sicherung der Luftleitbahn und nur punktuelle Strauchgruppen zugelassen. Die Fläche ist darüber hinaus nachhaltig als extensive Wiesenfläche herzustellen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Zwar wird durch die jetzt vorgesehene Planung, der geforderte Respektabstand zwischen geplanter Bebauung und Kulturdenkmal unterschritten, hat aber auch keine unmittelbare Beeinträchtigung des Denkmals selbst zur Folge. In Verbindung mit den Maßnahmen auf dieser Freifläche tritt allerdings eine Verbesserung der bisherigen Situation durch die Freistellung der historischen Landwehr und der damit verbundenen besseren visuellen Erlebbarkeit des baumbestandenen Kulturdenkmals ein.

Insgesamt wird die jetzt verfolgte Planung als städtebaulich vertretbarer Kompromiss angesehen, zumal hier der Abstand zur historischen Landwehr noch deutlich größer ist, als an anderen Stellen im Stadtgebiet.