

Bebauungsplan Nr. 613 - östlich Johannes-Prassek-Weg / nördlich Regenrückhaltebecken - (vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren)

Stellungnahmen

Stand: 31.07.2019

Übersicht:

Ifd. Nr.	Datum	Anregungsgeberin/Anregungsgeber
1.1	08.06.2018	Bürger aus Osnabrück

Ifd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme
1.1	Zum ausliegenden Bebauungsplan Nr. 613 habe ich einige grundlegende Anmerkungen zur Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens (1), sowie kritische Anmerkungen und Verbesserungsvorschläge zur dargestellten Bebauung im vorliegenden Übersichtsplan (2) und naturschutzfachlichen Belangen (3). 1.: Anmerkungen zur Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens: 1.1: Insbesondere der auslaufende Pachtvertrag (2024) für die östlich des zu ändernden Bereiches liegenden Sportflächen stellt i.V.m. einer danach höchstwahrscheinlichen Baunutzung der Fläche einen „engen [...] räumlichen und zeitlichen Zusammenhang“ (§ 19 Abs. 2 BauNVO) dar. Hier geht es um eine Fläche von ca. 31.500 m², was gemeinsam mit dem aktuell zu ändernden Bereich ca. 40.100 m² ausmacht und damit mehr als 20.000 m² beträgt. Ebenfalls konnte man in den vergangenen Jahren auch auf der westlich, jenseits des Johannes-Prassek-Weges liegenden Agrarfläche eine Reduzierung der Gehölzbestände feststellen, was ebenfalls auf eine sukzessive Vorbereitung als Bauland hindeuten kann. Ich bitte um entsprechende Prüfung, damit genannte Zusammenhänge nicht wegargumentiert werden! 1.2: Im dargestellten Lageplan Variante VI ist lediglich der Bereich des 100-jährigen Hochwassers eingezeichnet. Der laut FNP festgesetzte Überschwemmungsbereich ist allerdings erstens deutlich größer und läuft teils diagonal über den zu ändernden Bereich (überschlägig stehen ca. 35% der Baukörper im Überschwemmungsbereich) und zweitens auch notwendig, was das Hochwasser aus dem Jahre 2010 zeigte (Foto s. Anhang). Damals stand das Wasser auf den Wiesen des Baulandes bei einer Höhe von ca. 64,70 m ü NN (Schätzung anhand Foto i.V.m. Höhenangaben des Bebauungsplans Nr. 235). Des Weiteren liegt auch das vermeintliche Regenrückhaltebecken zur RW-Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers im Vorhabenbereich innerhalb des Überschwemmungsbereiches, wodurch die Funktion bei Starkregenereignissen nicht gegeben sein kann. Die formulierten Planungsziele sprechen sogar von Sicherstellung, „dass der festgestellte Überschwemmungsbereich der Nette nicht tangiert wird“, was einen offensichtlichen Widerspruch darstellt! 1.3: Der dargestellte Lageplan Variante VI enthält in der Legende Flächeninformationen der Variante V und ist somit nicht prüfbar. 2.: Kritische Anmerkungen und Verbesserungsvorschläge zur dargestellten Bebauung (betrifft: „Aufstellungsabsicht / Planungsbereiche“): 2.1: eine „hofähnliche Wohnbebauung“ wie es formuliert ist, wäre erstrebenswert, da es die vorherige Nutzung

als Hofstelle widerspiegeln würde. „Hof Marten“ kommt schließlich eine besondere Bedeutung für die Entwicklung Hastes zu. Der Terminus „hofähnliche Wohnbebauung“ scheint hier ein Irreführender zu sein.

2.2: Die verkehrliche Erschließung für die beabsichtigte Bebauung vorbei an KiTa und Kindergarten erscheint als nicht hinnehmbar. Die Spielstraße ist Bewegungsfläche für unsichere Fahrradfahrer und zeitweise erweiterte Spielfläche. Bereits bei der bisherigen Nutzung mit ca. 10 - 12 Fahrzeugen, die regelmäßig das Grundstück anfahren, kam es bereits mehrfach zu Konflikten. Eine Erhöhung auf 23 Parteien (ca. 25 - 30 PKW zzgl. Besuchern) ist höchst bedenklich.

Zusätzlich ist auch das Bringen und Holen der Kinder mit starkem PKW-Aufkommen in der geplanten Zufahrt des Baugebiets zu berücksichtigen.

Hier sei darauf hingewiesen, dass die beschriebene „Tiefgarage bzw. [Unterbringung] in den Gebäudekörpern der Doppelhäuser selbst“ für weitere Schritte festzusetzen ist und dies neben der Anzahl von lediglich vier Besucherstellplätzen kritisch zu prüfen ist.

2.3: Der Grundriss der Tiefgarage (TG) ist dem Lageplan nicht zu entnehmen. Daher ist leider davon auszugehen, dass der dargestellte, zu erhaltende Baum in der Achse der Zu- und Ausfahrt der TG lediglich grüne Plangrafik ist, tatsächlich aber nicht zu halten ist.

Dieser Baum (eine enorm alte und solitär stehende Eibe) wurde von mir bereits als Naturdenkmal vorgeschlagen.

2.4: Die genannte Sicherstellung der „hohe Qualität“ der Umsetzung des geplanten Vorhabens wirkt wie ein Euphemismus. Es werden weder auf naturschutzfachlicher, noch auf städtebaulicher oder architektonischer Ebene Aspekte besagter Qualität genannt. Vielmehr wirkt die dargestellte Bebauung wenig zukunftsorientiert. Konzepte zur Regenwasserbewirtschaftung / RW-Nutzung, sickertfähigen Pflasterbelägen, Gründächern, Nutzung von Sonnenenergie, energetischen Standards der Architektur, Erhalt des außergewöhnlichen Baumbestandes, interne Verkehrsleitung oder demografische Aspekte werden (zum jetzigen Zeitpunkt?!) gänzlich außer Acht gelassen.

Wann und in welcher Form wird auf solche Punkte eingegangen / Ist davon auszugehen, dass oben genannte Punkte in der Begründung zum Bebauungsplan Einzug finden?

2.5: Der dargestellte Lageplan Variante VI stellt Architekturen und Verkehrsflächen mit großen Konflikten zu Bestandsbäumen dar. Nach flüchtiger Prüfung ist zu befürchten, dass ca. 8 Großbäume im Zuge der Baumaßnahmen irreparabel geschädigt oder gänzlich gerodet werden. Dies liegt darin begründet, dass Verkehrsflächen bis in das engere Stammumfeld vorgesehen sind.

Daher bitte ich um Sicherung der Bestandsgehölze durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen, die den Erhalt und unter Umständen den Ersatz für beschädigte oder ausgefallene

Bäume regeln.

3. Naturschutzfachliche Belange

Ich würde zudem gerne erläutert bekommen, wie in der überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) Anlage 2 des BauGB Berücksichtigung gefunden hat.

Folgende Punkte dieser Anlage sehe ich durch das geplante Vorhaben insbesondere beeinträchtigt:

1.5 Umweltvorschriften: In der zurzeit östlich des Haupthauses stehenden Scheune vermute ich ein Fledermausquartier aufgrund mehrfacher Sichtungen. Da es sich meiner Kenntnis nach bei allen Fledermausarten um geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie handelt, sehe ich hier ein ,enormes Konfliktpotential, dem entsprechend zu begegnen ist. Beispielsweise durch eine artenschutzrechtliche Prüfung und geeignete CEF-Maßnahmen.

2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonders natürlichen Merkmale: Wie bereits oben angemerkt, kennzeichnet sich das Grundstück durch seinen alten Baumbestand (BHD $\geq$ 80 cm □ Uraltbaum?), der u.a. in Form einer Allee ausgeprägt ist. Die Eibe als sehr großer Solitärbaum in einzigartiger Ausprägung wurde oben bereits erwähnt. Nachweislich erfüllt einer der Alleeabäume die Funktion eines Höhlenbaumes. Somit finde ich den Nachweis erbracht, dass es sich bei der Ausstattung des Vorhabengebietes um ein bedeutsames und sensibles Gebiet handelt, dessen bestehende Strukturen eine besondere Berücksichtigung erfordern bzw. dessen uneingeschränkter Erhalt anzustreben ist!

Als ein weiteres wesentliches Merkmal des Gebietes betrachte ich das Hofensemble selbst, da es sich bei dieser Anlage um einen Gründungshof von Haste handelt und die historische Bauweise in Architektur und Baumaterialien erkennbar wird. Da es hier nicht um einen Erhalt der Baustrukturen geht, möchte ich noch einmal auf die Vorteile einer Gestaltungssatzung hinweisen, die zumindest dasortstypische Erscheinungsbild berücksichtigen kann und moderne/städtische Bauweise in solch einer Kulisse einschränkt.

Eine weitere Bedeutung des Gebietes sehe ich hinsichtlich des Aspekts Klima/Luft. Die derzeit bestehenden Freiflächen sehe ich zum einen als Frischluftentstehungsgebiete sowie Leitbahnen zum Luftaustausch, die

somit einen wesentlichen Beitrag zur lokalen Klimaausgleichsfunktion leisten. Insgesamt stellt sich mir daher die Frage, ob aufgrund a) des Vorkommens einer nach Anhang IV FFHRichtlinie geschützten Art, b) der kulturhistorischen Bedeutung des Hofensembles und/oder c) der klimatischen Funktionen des Gebietes nicht doch ein besonderer Schutzbedarf begründet und somit ein Umwelt-Bericht bzw. eine ASP erforderlich wird?

Als weitere naturschutzfachlich begründbare Anregung würde ich gerne das Instrument der Umweltbaubegleitung empfehlen, das ich als sinnvolles Instrument auffasse, um die im Plangebiet betroffenen Umweltbelange hinreichend während der Bauausführung zu berücksichtigen. Dabei ist der Baum- sowie Bodenschutz während der Bauphase primär, um die im derzeitigen Entwurfsplan dargestellten Bestände und die zugesicherte „hohe Qualität“ zu garantieren.

Anhänge:

bb_10126_hochwasser_nette_2010.jpg

