

Bebauungsplan Nr. 631 - Grüner Garten -

Stellungnahmen

Stand: 18.08.2020

Übersicht:

lfd. Nr.	Datum	Anregungsgeberin/Anregungsgeber
1.1	07.01.2019	Anwohner/-in im Umfeld des Planbereichs
1.2	16.01.2019	Rechtliche Vertretung von Anwohnern im Umfeld des Planbereichs
1.3	16.01.2019	Anwohner/-in im Umfeld des Planbereichs
1.4	17.01.2019	Bürger/-in aus Bissendorf
1.5	18.01.2019	Anwohner/-in im Umfeld des Planbereichs
1.6	18.01.2018	Anwohner/-in im Umfeld des Planbereichs
1.7	10.12.2108	Unterhaltungsverband 96 Hase-Bever
1.8	12.12.2018	Westnetz GmbH
1.9	13.12.2018	Amprion GmbH
1.10	13.12.2018	Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Ankum
1.11	19.12.2018	Ericsson Services GmbH
1.12	20.12.2018	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim
1.13	21.12.2018	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück
1.14	10.01.2019	Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Nord, PTI 12
1.15	14.01.2019	PLEdoc GmbH
1.16	18.01.2019	Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück Emsland e.V.
1.17	18.01.2019	Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland

lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme
1.1	zum Bebauungsplan Grüner Garten folgende Anregungen bzw Fragen : Bezüglich der Erschließung sehe ich die Problematik der Überlastung der Kreuzung Meller Landstrasse. Soll hier ein Ampelanlage errichtet werden? Nicht nur eine Fussgängerampel Wieso erfolgt die Erschließung nicht über die Meller Landstrasse oberhalb der Bushaltestelle? Diese könnte problemlos ca. 50m in Richtung Stadt verlegt werden. Den vorh. Baumbestand sehe ich nicht als erhaltenswürdig an. Hier gibt es im Stadtgebiet erhaltenswertere Bäume.

	<p>Bei einer Erschließung teils über die Meller Landstrasse und Am Gut Sandfort könnte man die unterschiedlichen Bauweisen (EFH vom MFH) trennen. Ebenfalls sehe ich hier eine Entspannung der Verkehrsproblematik. Schulweg auf der Sandforter Strasse! Die Kreuzung Meller Landstrasse / Am Gut Sandfort ist schon jetzt nicht ungefährlich.</p>
<p>1.2</p>	<p>wir vertreten die rechtlichen Interessen des Grundstückseigentümers [...].</p> <p>Eine auf uns ausgestellte Vollmacht ist beigefügt.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geben wir zum beabsichtigten Plan die nachfolgenden „Anregungen und Bedenken“ herein:</p> <p>1. Der ehemalige „Grüne Garten“ soll nach dem Planentwurf und einem bereits ausgeübten Kahlschlag eng bebaut werden mit Gebäuden über insgesamt 79 Wohnungen. Der zuletzt hier tätige Gartenbaubetrieb hat große Teile des 4,8 ha großen Areals extensiv bewirtschaftet. Vor einigen Jahren wurde noch ein Bebauungsvorschlag abgelehnt, um die grünen Flächen zu erhalten. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb jetzt an gleicher Stelle 21 Einfamilien-, Stadt und Reihenhäuser, 36 Mietwohnungen in 8 Mehrfamilienhäusern und 22 Wohnungen für betreutes Wohnen entstehen dürfen. Die Rahmenbedingungen haben sich nicht geändert, ebensowenig die naturschutzrechtliche Wertigkeit des Geländes.</p> <p>2. Die Flächen, die jetzt bebaut werden sollen, sind naturschutzrechtlich äußerst wertvoll. Es befinden sich dort besonders geschützte Arten. Zu diesen Arten gehören verschiedene Fledermausgattungen, die seit vielen Jahren dort ihre Habitate, also ihre Brut- und Niststätten haben. Diese Fledermausarten überfliegen u.a. auch das Grundstück von [...]. Darüber hinaus befinden sich in der steinigen Naturfläche auch verschiedene Echsenarten, etwa die besonders geschützte Zauneidechse. Auch hier sind Habitate betroffen. Soweit ersichtlich ist bislang keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Das ist bedauerlich, muss aber in jedem Fall nachgeholt werden. Nach hier vertretener Auffassung ist das Gelände nicht für eine Bebauung freizugeben wegen der dargestellten erheblichen naturschutzfachlichen Belange.</p> <p>3. Die Flächen sind ferner kleinklimatisch äußerst wertvoll. Es handelt sich um ein Entstehungsgebiet für Kalt- und Frischluft und eine Frischluftleitbahn gem. dem bestehenden Klimagutachten für die Stadt aus dem Jahr 2017. Auch bioklimatisch hat die Fläche eine hohe Wertigkeit. Hinzu kommt der Wasserschutz. Das Gebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerkes Düstrup, dort in der Wasserschutzgebietszone III und angrenzend an Zone II. Die damit verbundenen Auswirkungen auf die Bebauungsplanung sind m.E. bislang nicht erkundet. Im Bereich „westlich Molenseten“ musste der dortige Bebauungsplan erheblich abgeändert werden und zahlreiche Schutznormen für das Grundwasser aufgenommen werden. Wir gehen davon aus, dass dies auch beim hier zu beurteilenden Plangebiet gilt.</p> <p>4. Die Straße „Am Gut Sandfort“ stellt für eine Vielzahl von Kindern und Jugendlichen den Hauptschulweg dar. Zur Grundschule Voxtrup und zu den Bushaltestellen. Die Verkehrsbelastung dieser Straße ist ausgeschöpft. Durch die beabsichtigten Wohnhäuser wird sich der Quellverkehr aus dem neuen Baugebiet äußerst nachteilig auswirken. Es entstehen unübersichtliche Verkehrssituationen. Die Frequenz für PKW und LKW auf der Straße wird erheblich steigen. Das sollte in jedem Fall vermieden werden.</p> <p>Soweit unsere Anregungen und Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.</p> <p>Wir regen an, das Planungsvorhaben nicht weiter zu verfolgen.</p>
<p>1.3</p>	<p>im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum o.e. Bebauungsplan äußern wir unsere „Anregungen und Bedenken“ wie folgt:</p> <p>Der sogenannte „Grüne Garten“ stellt einen idealen Übergang von der Wohnbebauung „Werksberg“ und „Molenseten“ zu dem „Düstruper Berg“, einem Naherholungsgebiet in unmittelbarer Stadtnähe, dar. Von der Meller Landstraße her kommend eröffnet sich dem Besucher der Blick auf das vor Jahren vorbildlich restaurierte „Gut Sandfort“, eine einzigartige Verbindung von Kultur und Natur. Die jetzt beabsichtigte intensive Bebauung mit immerhin einem mehrstöckigen Pflegeheim sowie 79 Wohneinheiten auf 3,5 ha Fläche ist ein massiver Eingriff in die sensible Nahtstelle zwischen Stadt und Landschaft. Die gärtnerische Nutzung in der Vergangenheit halten wir für eine ideale Lösung, in die sich die – zwischenzeitlich abgerissenen – alten Bruchsteingebäude vorzüglich eingefügt haben.</p> <p>Sorge bereitet uns insbesondere der geplante Ausbau der Straße „Am Gut Sandfort“. Diese wird intensiv als Schulweg, aber auch als Verbindung zur KiTa, Turnhalle und Kirche genutzt. Auf den „Walking Bus“ (Schulwegbegleitung durch ehrenamtlich tätige Mitbürger), der einen Teil der Straße nutzt, sind die Voxtruper zu Recht stolz. Die Attraktivität dieses Modells leidet unter der zu erwartenden Steigerung des Verkehrsaufkommens, insbesondere im Bereich der Kreuzung „Meller Landstraße / Am Gut Sandfort“, die schon heute häufig überbelastet ist.</p>

	<p>Die derzeit beabsichtigte Bebauung bedeutet eine erhebliche Steigerung der Emissionsbelastung in den vorhandenen angrenzenden Wohngebieten. Gibt es gutachterliche Stellungnahmen dazu? Als vor rund 10 Jahren das Areal zwischen der St. Antonius Kirche und der Autobahn bebaut werden sollte, lehnte eine Mehrheit im Stadtentwicklungsausschuss und im Rat unter anderem aus Gründen der Kaltluftzufuhr, des Schutzes seltener Tierarten, der Wasserversorgung etc. diese Planung ab. Es verwundert uns sehr, dass diese Argumente für das weit sensiblere Gebiet „Grüner Garten“ augenscheinlich ohne große Bedeutung sind. Uns liegt die Stellungnahme von [...] zu dem Bebauungsplan „Grüner Garten“ vor [Anmerkung: Bezugnahme auf die Stellungnahme 1.5]. Den dort geltend gemachten Bedenken schließen wir uns an. Wir bitten Sie, den Bebauungsplan entsprechend zu revidieren.</p>
<p>1.4</p>	<p>Als ehemalige Bewohnerin [...] und kenne ich das Umfeld um den „Grünen Garten“ sehr gut. Ich muß auf Dinge hinweisen, die zum Schutz der Ökologie und der Archäologie wichtig sind. Ich weiß sie aus Erzählungen alter Bewohner und ehemaliger Eigentümer des Gutes (Frau Dr. Ruth Werfft, gest. Ende 2018) und aus eigenen Beobachtungen.</p> <p>Schutzgut Biodiversität: Es wurden regelmäßig Fledermäuse, Stare und Eisvögel von mir beobachtet. Frau Dr. Werffts Vater Gustav Werfft war ein namhafter Ornithologe und Naturschützer der Region, so dass sie mich ihr Wissen und damit die Beobachtung gelehrt hat. (vgl:noz 09.09.2011 - Öko-Agenten seit 1911: Der Osnabrücker NABU feiert am Sonntag sein großes Jubiläum Von Hendrik Steinkuhl) Ich beobachtete daher das grünfüßige Teichhuhn (Gallinula chloropus) am Gut Sandfort brüten. (vgl.Wikipedia:„Deutschland wurden jedoch in den letzten Jahren erhebliche Bestandsrückgänge und Arealeinbußen festgestellt, so dass die Teichralle hier zur Zeit (ab 2006) in der Vorwarnstufe der Roten Liste gefährdeter Arten geführt wird.“) Im Gutsteich haben wir große 16 cm breite Süßwassermuscheln gefunden und geborgen. (vgl. Foto 1) (vgl. wikipedia.„Durch zunehmende Gewässerverschmutzung ist sie stark gefährdet und steht deswegen, wie auch alle andere Arten der Ordnung Unionida, unter Naturschutz.“)</p> <p>Erhalt des Altbaubestandes: Frau Dr. Ruth Werfft sagte mir, sie habe die große uralte Eiche damals rechts vor dem Gutseingang als Naturdenkmal einstufen lassen, ebenso die alte Eiche am Grünen Garten. Der Garten des Gutes enthält einen denkmalgeschützten Lindenlaubengang, der durch Beschneidung seine besondere Form behalten hatte. Herr Hubert Radig (Grüner Garten) und ich haben damals den Lindenlaubengang auch gepflegt. Laut Frau Dr. Werfft gäbe es eine Doktorarbeit (FH Haste) über die besondere Anlage, Pflanzen und Garten.</p> <p>Schutzgut Denkmalschutz und Archäologie: Vor dem Garten des Gut Sandforts in Richtung alte Allee (Meller Landstr.) zum Grüner Garten liegt ein Rest einer alten Kapelle (ich habe sie im Jahr 2000 dort noch gesehen). Außerdem sah ich dort in der Nähe das Grab und den Gedenkstein einer verstorbenen Vorfahrin des Gut Sandfort „Sophie von Reichsmeister“, Mitte 19 Jahrhundert. (vgl. Lit.: Rudolf vom Bruch: „Die Rittersitze des Fürstentums Osnabrück“, Verlag. TH. Wenner, 2004, Seite 105). Laut Frau Dr. Werfft gäbe es eine Doktorarbeit (FH Haste) über die besondere Anlage des Gut Sandfort. Vor dem Gut Sandfort im Hof unterhalb des alten Voxtruper Brunnendenkmals liegt ein großer Granitstein mit rund ausgewaschenen Mahlf lächen darauf. Das ist ein Fund aus Archäologischen Grabungen um das Gut Sandfort herum. Es sei laut Frau Dr. Werfft zu vermuten, dass auf dem Stein in vergangenen Zeiten das Korn zu Mehl gemahlen worden sei. Außerdem weiß ich von ihr, dass im Kiefernwäldchen Nähe Düst-rup/Molenseten, prähistorische Gräber (Urnenbegräbnisstätten) liegen sollen. Die prähistorischen Funde wurden auch im Buch „Voxtrup 1088 - 1988“, hier von Wolfgang Schlüter dokumentiert. (Lit: Voxtrup,1088-1988, Berichte aus der Zeit seiner Entwicklung, Hrsg: Bürgerverein Voxtrup e.v. und Historischer Verein Osnabrück e.v. -,Dr. Heiner Mönstermann, 1988) Des weiteren gibt es Angaben von einem alten verstorbenen Bewohner des Gutes („Georg S.“ , damals ange-stellt von Gordia Stahmer, Rittergut Osthoff - GM-Hütte), der die Gartenpflege ca. bis vor das Jahr 2003 gemacht hat. Er sprach von einem historisch wertvollen unterirdischen Gang vom Gut Sandfort ausgehend. Es soll angeblich auch unterirdische Gänge am „Grünen Garten“ gegeben haben (Ton). Das sind Erzählungen, die ich nicht nachprüfen konnte. Das gesamte Areal um das Gut Sandfort herum, wozu ja auch der „Grüne Garten „gehört (e), ist aus archäolo-gischem Gesichtspunkt sensibel zu betrachten! Jahrhundertalte gewachsene Strukturen eines Besiedlungsraumes und deren Reste dürfen nicht leichtfertig übergangen werden!</p> <p>Grundwasserneubildung, Wasserschutzgebietsverordnung, hydrogeologisches Gutachten steht aus. : Wer auf dem Grund und Boden von Gut Sandfort selbst gelebt hat (ich bis zum Jahr 2003), versteht den not-wendigen Wasserschutz und den Schutz der Grundwasserneubildung aus lebhafter Erfahrung. Ein kleiner Fluß („Birke“) fließt durch das Tal, es gibt dort anliegend einen See, aus dem die Süßwassermuschel (vgl. Foto) stammte, (und ehemals mehrere Forellenteiche) und es gibt/gab hohes Grundwasser. Das Herrenhaus selbst ist wohl aus Gründen der Haltbarkeit auf Pfählen gebaut, das ist im Keller zu sehen.</p>

	<p>Zudem war jeden Winter der Keller randvoll mit Wasser überschwemmt. Die Pferde von Rainer Stahl (Reiter der ungarischen Post, Weltrekord 2008) ließ seine Pferde auf den Wiesen am Gut Sandfort grasen. Die Tiere standen oft im Feuchtwasser und erkrankten an wasserbedingten Fußkrankheiten. Seit jeher ist jedem Bewohner im und um das Gut Sandfort bekannt, dass Osnabrücks Trinkwasservorrat (heute ca 1/3 des gesamten Wasserverbrauchs) sich aus der umliegenden Landschaft mit dem Quellen speist. Das Wappen des Ortsteils weist auf die Brunnen. (vgl. Foto Buchcover „Voxtrup“)</p> <p>Nach dem erschreckenden Dürresommer 2018 muß man nun spätestens mit größter Rücksicht auf das Wasserreservoir reagieren!</p> <p>Natürlich ist der Umfang der Bebauung nach meinen Erfahrungen außerdem zu hinterfragen bzw. beschränken nach; Grad der Versiegelung nach dem Schutzgut Mensch; Landschaftsbild, Lärm, Zunahme der Immissionsbelastung, Aspekt Erholung; Schutzgut Boden; Schutzgut Klima/Luft: verkehrsbedingte Emissionen, Bedeutung der überplanten Flächen als Kalt-bzw. Frischluftentstehungsgebiet. Das Stadtklimagutachten von 2017 weist der Fläche eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu...!</p> <p>Ich bitte um Berücksichtigung meiner Eingabe der Beobachtungen.</p>
<p>1.5</p>	<p>im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum o.a. Bebauungsplan gebe ich als unmittelbar betroffene Anwohnerin und dem Klimaschutz verpflichtete Bürgerin folgende Stellungnahme ab, die stellvertretend für viele Betroffene steht.</p> <p>Zunächst einige grundsätzliche Anmerkungen zum o.a. Projekt.</p> <p>Es sollte überprüft werden, inwiefern das Bauvorhaben mit den folgenden Konzepten und juristischen Forderungen vereinbar ist:</p> <p>Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels der Stadt Osnabrück Teil A: Stadtklimaanalyse 2017 – GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels der Stadt Osnabrück Teil B: Klimaanpassungsstrategie – GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover Flächenverbrauch und Versiegelung – Nds. MU – Oktober 2017 Bau- und Raumordnungsrecht in Niedersachsen i.V. UVPG – Nds. MU – 2017 Doku WD7 – 3000 – 163/17 des Deutschen Bundestages zum Flächenverbrauch in Deutschland</p> <p>Gemäß den angeführten Untersuchungen liegt der Flächenverbrauch und die damit verbundene Versiegelung in der Stadt Osnabrück ca. viermal so hoch wie im niedersächsischen Landesdurchschnitt. Nur in den Städten Hannover und Bremerhaven sind die Werte höher. Das Bauvorhaben trägt nicht dazu bei, dass das im Koalitionsvertrag der derzeitigen Landesregierung genannte Ziel „Flächenverbrauch <3ha/d“ bis Ende 2020 oder gar das Ziel „Netto-Null bis Ende 2030“ des Deutschen Bundestages in der Stadt Osnabrück erreicht wird. Auch die Sicherung und Entwicklung siedlungsnaher Feiräume mit ihren ökologisch wertvollen Böden, die im Niedersächsischen Bau- und Raumordnungsrecht gefordert wird, wird nicht ausreichend bedacht.</p> <p>Anmerkungen und Fragen zum o.a. Projekt (hier: Bebauungsplan Nr. 631 – Grüner Garten -, Begründung zum Vorentwurf)</p> <p>Zu A Rahmenbedingungen, 2. Ausgangssituation, 2.3. Planerische Ausgangslage, 2.3.2. Berücksichtigung ökologischer Belange: In welcher Form sollen die „ökologischen Standards in der Bauleitplanung“ berücksichtigt werden, die der Rat der Stadt Osnabrück am 08.07.2008 beschlossen hat? 2.4. Rechtliche Ausgangslage, 2.4.2. Bodenschutz: Was heißt „sparsamer und schonender“ Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB? Was ist das „notwendige Maß“ der Bodenversiegelung? Hier müsste an eine Reduktion der vorgesehenen massiven Bebauung gedacht werden.</p> <p>B. Planungsziel:</p> <p>Es ist von einer „behutsamen Erweiterung“ des bestehenden Siedlungsbereichs die Rede. Wie lässt sich dies mit dem geplanten Bau eines mehrstöckigen Pflegeheims mit 100 Pflegeplätzen und 79 Wohneinheiten incl. Parkplätzen auf ca. 3,5 Hektar vereinbaren?</p>

C. Planungsinhalt, 2.1. Verkehrliche Erschließung:

Wird bedacht, dass bei den vorgesehenen Ausmaßen des Projekts (zu den permanenten Anwohnern kommen die täglich an- und abreisenden Mitarbeiter des Pflegeheims und die Zulieferer) ein stark vermehrtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist? Am Vormittag ist durch Berufsverkehr und Schul- und Kindergartenbeginn die Meller Landstraße schon jetzt stark frequentiert. Ein Ausbau der Straße Am Gut Sandfort wird die bisher ruhigen und relativ emissionsfreien Wohngebiete Am Werksberg und Molenseten stark belasten.

2.2. Technische Erschließung: Hier heißt es in den Unterlagen:

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Neben der Festsetzung einer flächendeckenden extensiven Gebäudedachbegrünung sind im weiteren Verfahren Untersuchungen anzustellen und Maßnahmen zu benennen, die zum Ziel haben, den sachgerechten Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser zu gewährleisten.

Welche Maßnahmen sind geplant, um die Versickerungsfähigkeit des Geländes auch bei Starkregen zu gewährleisten??

Die durch die geplante Baumaßnahme zusätzliche Versiegelung eines großen Anteils der Geländefläche oberhalb des Gebäudekomplexes Gut Sandfort wird insbesondere bei Starkregen-ereignissen diesen Gebäudekomplex mit größeren Wassermengen belasten.

- Welche Untersuchungen hat die Stadt Osnabrück durchgeführt, um das Risiko zusätzlicher Belastung des Gebäudekomplexes Gut Sandfort bei Starkregenfällen in Folge der Flächenversiegelung durch das Bauprojekt der Ev. Stiftungen abzuschätzen.

- Welche bautechnischen Vorgaben wird die Stadt Osnabrück dem Oberlieger „Bauprojekt Ev. Stiftungen“ machen, um Schäden vom Gebäude des Unterliegers „Gebäudekomplex Gut Sandfort“ durch bergabfließendes Wasser auch bei Starkregenereignissen zu verhindern??

4. Städtebauliche Festsetzungen, 4.5.5. Erhalt von Bäumen:

Die wenigen noch vorhandenen Bäume sollten aus ökologischen Gründen erhalten bleiben.

7. Nachrichtliche Übernahmen, 7.1. Wasserschutzgebiet: Hier heißt es in den Unterlagen:

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen im Wasserschutzgebiet der Schutzzone III. Bei Planungen und dem Bau neu entstehender Gebäude müssen die geltenden Nutzungsbeschränkungen beachtet werden, um dem Natur- und Bodenschutz Rechnung zu tragen.

Dachbegrünungen können den unwiederbringlichen Eingriff in die Wassereinzugsfläche nicht kompensieren. Schließlich stammt ein Drittel des Osnabrücker Trinkwassers aus dem Wasserwerk Düstrup! Das Wappen der ehemaligen Gemeinde Voxtrup stellt einen Brunnen dar. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass Voxtrup Wasserspender für die Bürger von Osnabrück ist. Nach der Eingemeindung hat der Bürgerverein Voxtrup dieses als Vereinswappen übernommen.

D. Umweltbericht

Es ist äußerst bedauerlich, dass in allen Punkten des Umweltberichts auf das Ausstehen des „landschaftsplanerischen Fachbeitrags“ hingewiesen wird. Wie lässt sich dieses begründen??

1.1. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden: Hier heißt es in den Unterlagen:

Das Plangebiet umfasst in seiner Gesamtheit eine Fläche von ca. 3,5 ha. Der mit der B-Planaufstellung einhergehende Bedarf an Grund und Boden bzw. das Maß der planungsrechtlich ggf. möglichen Neuversiegelung ist noch nicht ermittelt.

Hier muss unbedingt berücksichtigt werden, dass es sich um ein Wassereinzugsgebiet und ein von der Stadt Osnabrück als solches anerkanntes Frischluftareal sowie einen einzigartigen Kultur- und Landschaftsraum handelt. All dies würde durch die geplante massive Bebauung gefährdet.

1.2 Umweltschutzziele:

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1.1. Schutzgut Mensch: Hier sollen z.B. die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und auf den Aspekt Erholung betrachtet werden.

Ein Mitglied des Osnabrücker Rates und Landtagsabgeordneter, Frank Henning, hat im April 2013, als der Stadtentwicklungsausschuss sich gegen eine Bebauung des Grünen Gartens aussprach, die Situation m.E. sehr zutreffend beschrieben:

Gerade die Alleinlage des Denkmals Gut Sandfort im Zusammenhang mit seiner Einbindung in die umgebende Landschaft bestimmt hier den Denkmalwert. Neben den Gebäuden steht auch die Gartengestaltung am „Gut Sandfort“ unter Denkmalschutz. Durch die geplante Wohnbebauung am Gut Sandfort wäre der Blick auf das Denkmal und die Alleinlage des Gutes aus meiner Sicht zu sehr beeinträchtigt worden. Die geplante Wohnbe-

	<p>bauung hätte ein einmaliges Kulturgut in Voxtrup in seiner Wirkung zerstört. Der Standort Gut Sandfort zeichnet sich durch einen zusammenhängenden Landschaftsraum aus und ist als Naherholungsfläche für die Voxtruper gut geeignet und auch rege genutzt.</p> <p>Darüber hinaus wird das Schutzgut Mensch durch das erhöhte Verkehrsaufkommen eindeutig einer verstärkten Immissionsbelastung ausgesetzt sein.</p> <p>2.1.2. Schutzgut Biodiversität: Hier wird im Umweltbericht auf eine „überdurchschnittliche Bedeutung für die Avifauna“ im Aufstellungsbereich hingewiesen sowie auf eine „erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Biodiversität“ durch das Bauvorhaben. Wie wird sich der landschaftsplanerische Fachbeitrag hierzu äußern???</p> <p>2.1.3. Schutzgut Boden/Fläche Folgende Forderungen des Umweltberichts sind unbedingt zu beachten: „Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen... Die Planung führt auf Grund der absehbaren Neuversiegelung in jedem Fall zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden respektive Fläche.“</p> <p>2.1.4. Schutzgut Wasser Als Konsequenz der Versiegelung wird im Umweltbericht eine Verminderung der Grundwasserneubildung genannt. Angesichts der Tatsache, dass das potentielle Baugebiet in der Schutzzone III, in Teilen direkt angrenzend an die Schutzzone II des Wasserschutzgebiets Düstrup-Hettlich liegt, werden ein hydrologisches Gutachten sowie die Beachtung der Restriktionen der Wasserschutzgebietsverordnung für notwendig erachtet. Welche Rolle wird hier der landschaftsplanerische Fachbeitrag spielen??</p> <p>2.1.5. Schutzgut Klima/Luft Hier weist der Umweltbericht neben den verkehrsbedingten Emissionen auf die „Bedeutung der überplanten Flächen als Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet und/oder als Frischluftleitbahn“ hin. Das Stadtklimagutachten von 2017 weist der Fläche „eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung“ zu. Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis: „Gemäß gutachterlichem Planungshinweis, sollte von einer Bebauung abgesehen werden. Im weiteren Verfahren ist die Planung daher in stadtklimatologischer Hinsicht zu optimieren ...“</p> <p>Ich appelliere an den Vorhabenträger und die Stadt Osnabrück, sich an die eingangs genannten Umwelt- und Klimakonzepte zu halten, die ja auch im Umweltbericht zum Bauvorhaben zur Sprache kommen und das Projekt in dieser Form als nicht kompatibel erscheinen lassen.</p> <p>[...]</p> <p>und stellvertretend für viele weitere Anwohner und besorgte Bürger: <i>[Anmerkung: mitgezeichnet von weiteren Anwohnern aus dem Umfeld des Plangebiets]</i></p>
1.6	<p>Folgende Punkte werden mündlich zu Protokoll gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche nördlich des Geltungsbereichs ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie dient der Abschirmung des denkmalgeschützten Gut Sandforts und dessen Außenbereich zu der geplanten Bebauung. - Die Aussagen über die verkehrliche Erschließung und insbesondere zu der Straße Am Gut Sandfort müssen konkretisiert werden. Ein Ausbau dieser Straße ist zwingend erforderlich und muss bis zum Kreisverkehrsplatz Am Gut Sandfort / Düstruper Straße und Sandforter Straße erfolgen.
1.7	<p>der Unterhaltungsverband möchte erneut am Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB beteiligt werden, wenn die in Abs. 2.2 der Begründung zum Plan noch fehlenden Unterlagen über die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers und die evtl. Betroffenheit des Gewässers II. Ordnung Sandforter Bach vorliegen.</p>
1.8	<p>wir bedanken uns für Ihre Behördenbeteiligung vom 10.12.2018 in obiger Angelegenheit und teilen Ihnen mit, dass seitens der innogy Netze Deutschland GmbH grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 631 – Grüner Garten – bestehen.</p> <p>Bei der Durchsicht der Planunterlagen haben wir u.a. festgestellt, dass wir im Zuge der Straße „Am Gut Sandfort“ ein Steuerkabel und einen verteilerschrank unterhalten.</p> <p>Den detaillierten Verlauf der Versorgungseinrichtungen können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.</p> <p>Die unmittelbare Versorgung erfolgt in diesem Bereich durch die SWO Netz GmbH.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der innogy Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlage(n).</p>

1.9	<p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>
1.10	<p>aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planungen.</p> <p>Aus hiesiger Sicht sollte ein erforderlicher Sicherheitsabstand von rd. 25 – 30 m zum angrenzenden Wald eingehalten werden.</p>
1.11	<p>bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.</p> <p>Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage bitte an: [...]</p> <p>Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.</p>
1.12	<p>gegen den o.g. Planungsentwurf bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>
1.13	<p>gegen die o.g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück keine Bedenken erhoben.</p>
1.14	<p>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 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>
1.15	<p>von der Open Grid Europe GmbH, Essen, der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.</p> <p>Wir haben die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans von Ihrer Homepage heruntergeladen. In dem beiliegenden Ausdruck des Bebauungsplans, Konzept, haben wir den bereits eingetragenen Verlauf der Ferngasleitung überprüft, teilweise berichtigt, die Schutzstreifenbegrenzungslinien gestrichelt eingetragen und Leitungskenndaten ergänzt. Die Ferngasleitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungssachse).</p> <p>Zu Ihrer Information erhalten Sie die entsprechenden Bestandsunterlagen der Ferngasleitung. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.</p> <p>Die Darstellung der Ferngasleitung ist sowohl im Bebauungsplan als auch in den Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.</p> <p>Da eine zweifelsfreie Darstellung der Ferngasleitung anhand der uns vorliegenden Planungen im Konzept zum Bebauungsplan Nr. 631 nicht möglich ist, halten wir es für erforderlich, sich den Trassenverlauf der Ferngasleitung vor Ort durch den Betreiber der Ferngasleitung anzeigen zu lassen und mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen. Hierzu bitten wir um Kontaktaufnahme mit [...].</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist das beiliegende Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu beachten. In diesem Zusammenhang machen</p>

	<p>wir schon jetzt auf folgendes aufmerksam:</p> <ul style="list-style-type: none">- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauung oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Versorgungsanlagen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.- Der 8 m breite Schutzstreifen der Ferngasleitung ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen. Hierdurch bleiben die Zugänglichkeit der Ferngasleitung und deren Kontrolleinrichtungen gewährleistet.- Im Endausbau von Straßen und Wegen darf eine Überdeckung der Ferngasleitung von 1,0 m nicht unterschritten werden.- -Bäume, Hecken und tiefwurzelnende Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der Ferngasleitung muss sichtbar und begehbar bleiben. <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG vorhanden sind.</p>
1.16	<p>nach Durchsicht der Planungsunterlagen bestehen diesseits keine Bedenken und können auch keine Anregungen gemacht werden.</p>
1.17	<p>die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung keine Bedenken vor. Unsere Stellungnahme gilt für beide o. g. Aufstellungsverfahren. Die Verfahren befinden sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.</p> <p>Ziel ist es, das Plangebiet unter der städtebaulichen Zielsetzung einer weiteren Stadt- und Siedlungsentwicklung zu gestalten. Dazu sollen u. a. allgemeine Wohngebietsflächen ausgewiesen werden. So wird das Plangebiet eine neue Nutzung erhalten und neu entwickelt. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Gewerbebetrieb backstage Textilhandel GmbH & Co. KG. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir das Unternehmen beteiligt. Hinsichtlich der Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehrs und ihrer weiteren Entwicklung regte das Unternehmen eine Untersuchung der zukünftigen Verkehrsströme für das engere und weitere Plangebiet an. Die seitens des Unternehmens vorgebrachten Anregungen bitten wir zu berücksichtigen und empfehlen die Einbindung des betroffenen Unternehmens in den weiteren Planungsprozess.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.</p>