Hofgeismar, den 04.04.2023

Stadt Hofgeismar
Markt 1
34363 Hofgeismar

Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ und 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofgeismar;
hier: Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“ und zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes haben am 27.03.2023 und 03.04.2023 folgende Personen:

- [redacted]

folgende Anregungen zur Niederschrift vorgebracht:

- Die anwesenden Eigentümer der Wohnbebauung an der Königsberger Straße fühlen sich durch die im Vorentwurf festgesetzte Bebauung mit maximalen Gebäudehöhen von 10,5 und 14 m sehr stark beeinträchtigt. Den Grundstücken werden der Blick in den freien Landschaftsraum genommen, der Wert der Immobilie wird stark gemindert und die Privatsphäre massiv gestört.
- Es wird eine Rücknahme bzw. Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe und Geschossigkeit der geplanten Bebauung des Wohngebietes und des Urbanen Gebietes gefordert. Die Forderungen begründen sich aus der Lage am Sudheimer Graben und bisherigen Ortsrand, der Geländetopografie (ansteigendes Gelände), dem Wunsch der Harmonisierung des Ortsbildes und der verträglichen Gestaltung des Übergangs von der vorhandenen Bebauung über die geplante Bebauung am Sudheimer Graben und dem neuen Ortsrand. Es wird gefordert, die Gebäudehöhe auf maximal 9 m in der ersten Baureihe (WA1), auf maximal 10 m in der zweiten Baureihe der WA-Gebiete und auf maximal 10 m im Urbanen Gebiet angrenzend an die Regenrückhalteflächen festzusetzten.
- Es wird auf die Problematik des Sudheimer Grabens, der das Oberflächenwasser anliegender Grundstücke aufnimmt, hingewiesen. Die Einleitung von Oberflächenwasser in den Graben hat in der Vergangenheit schon zu Überflutungen und Schäden in den Gebäuden durch Eintritt von Wasser über die Kanalisation geführt. Es wird befürchtet, dass sich diese Ereignisse und Rückstauproblematik durch die künftige Bauentwicklung weiter

verschärfen wird. Es werden Fotos, die die Auswirkungen zeigen, zur Verfügung gestellt.

- In 2002 wurden mit den Anrainern Gestattungsverträge zur Nutzung und Pflege der Flächen entlang des Grabens abgeschlossen. In 2019 fand auf Wunsch der Anrainer wegen Bepflanzung und Zustand des Sudheimer Grabens eine Begehung und Besichtigung sowohl mit dem Leiter der Naturschutzbehörde, als auch mit Vertretern der Stadt statt. Nach längeren Diskussionen wurden Maßnahmen zur Entschärfung der Pflegeproblematik am Gewässer festgelegt und umgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflege des Grabens und der Erreichbarkeit durch die Stadt durch die neue Flächenneuausweisung zukünftig Probleme mit sich bringen wird.
- Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich der Sudheimer Graben mit dem Grünbestand zu einem Biotop für Vögel (u.a. auch Rotmilan und andere Greifvögel) und vielen Tieren (u. a. 4 Rehe) entwickelt hat, die ihren Rückzugsort durch die neue Bebauung verlieren werden. Es wäre wünschenswert, dass der Grünzug entlang des Sudheimer Grabens für die Tierwelt erhalten bleiben könnte und die Bebauung vom Sudheimer Graben etwas zurückgenommen wird.
- Im Gespräch mit den Behörden und Anrainern in 2019 wurde auf die Wasserrahmenrichtlinie hingewiesen, die beinhaltet, dass ein 10 m breiter Streifen beidseits von Gewässern von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, damit sich Gewässer naturnah entwickeln können. Nach ihrer Information wurden bislang solche Flächen von der Stadt erworben, um diese Wasserrahmenrichtlinie umzusetzen. In ihrem Fall wurde erläutert, dass es notwendig ist, diese Fläche im öffentlichen Besitz zu belassen und maximal Gestattungsverträge mit Nutzungsauflagen abgeschossen werden. Vor diesem Hintergrund ist es den Anrainern nicht nachvollziehbar, warum die überbaubare Fläche nur einen ca. 5 m Abstand zur Grabenparzelle hat und die angrenzenden Flächen (10 m Streifen) nicht als öffentliche Flächen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie festgesetzt werden.
- Zudem wird gefordert, dass sichergestellt wird, dass aus dem Neubaugebiet (ansteigendes Gelände) kein Oberflächenwasser in den Sudheimer Graben läuft. Bislang führen Starkregenereignisse/-zeiten dazu, dass durch das Oberflächenwasser der Ackerflächen das Gelände am Sudheimer Graben abgetragen wird. Aktuell wird im Umfeld von Flurstück 153/17 die Böschung ausgespült. Bei Starkregenereignissen ist das Gewässer bereits an seinen Grenzen (siehe Fotos) und überflutet die angrenzenden nordwestlichen Grundstücke.
- Der Umweltbericht des Flächennutzungsplanes stellt auf Seite 28 klar: „Die nachfolgenden Fragen müssen allerdings mit Blick auf das Vorhaben zunächst kritisch beantwortet werden: Würden wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzuchts-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit erheblich gestört? JA, möglicherweise“ Diese kritische Feststellung wird von den Anwohnern voll umfänglich bestätigt. Seit Jahren beobachten sie viele Vögel und Tierarten und stellen Fotos zur Verdeutlichung als Abwägungsmaterial zur Verfügung.
- Von den Anwesenden wird moniert, dass das schalltechnische Gutachten allein von der K2s Prokjektentwicklungs GmbH beauftragt wurde, die gleichzeitig auch als Investor am Projekt maßgeblich beteiligt ist.

Insbesondere stützen sich die Gutachter auf Entwürfe dieses Investors, welches Unmut bei den Anwesenden auslöst.

Niederschrift: Claudia Friedrich:

Unterschrift Teilnehmer:

[redacted]

siehe Nr. 7 u. Nr. 8 unten

Unterschrift weiterer Personen, die sich den Anregungen/Bedenken/Forderungen gemäß Niederschrift anschließen:

Name:	Adresse:	Unterschrift:
1.)	[redacted]	[redacted]
2.)	[redacted]	[redacted]
3.)	[redacted]	[redacted]
4.)	[redacted]	[redacted]
5.)	[redacted]	[redacted]
6.)	[redacted]	[redacted]
7.)	[redacted]	[redacted]
8.)	[redacted]	[redacted]

9.) [redacted]

10.) [redacted]

11.) [redacted]

12.) [redacted]

13.) [redacted]

14.) [redacted]

15.) [redacted]

16.) [redacted]