



Stadt Fürstenau

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 48
„Östlich Konrad-Adenauer-Straße“,
5. Änderung**

Vorentwurfsbegründung

**für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB**

**sowie der Behörden und sonstigen Träger öff-
fentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Projektnummer 220172
Datum: 2020-09-01

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	4
3	Geltungsbereich	4
4	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Bebauungspläne	5
4.4	Einzelhandelskonzept	6
5	Vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung	7
6	Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele	7
7	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	7
8	Erschließung	8
8.1	Verkehrliche Erschließung	8
8.2	Technische Erschließung	8
9	Immissionsschutz	9
10	Berücksichtigung der Umweltbelange	9
10.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	9
10.2	Eingriffsregelung	9
10.3	Artenschutz	10
10.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange	10
11	Klimaschutz / Klimawandel	10
12	Abschließende Erläuterungen	10
12.1	Altlasten	10
12.2	Bodenfunde	11
12.3	Bodenordnung und Realisierung	11
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	11

ANLAGEN

- Scoping Unterlage zum Umweltbericht (IPW, 13.07.2020)
- Verträglichkeitsgutachten (CIMA, Januar 2020)

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2020-09-01
Proj. Nr. 220172

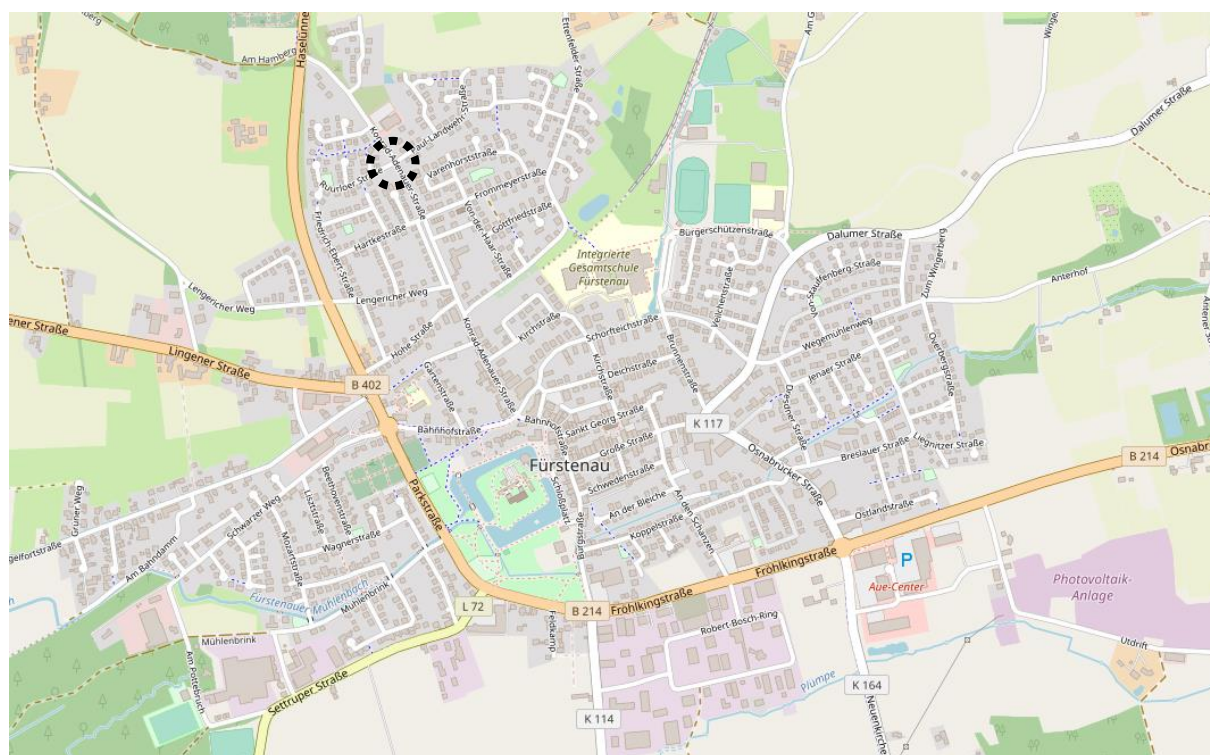
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Fürstenau – innerhalb des Baugebiets östlich der „Konrad-Adenauer-Straße“ auf Höhe der Einmündung „Konrad-Adenauer-Straße“ / „Borgsdorfer Straße“ und umfasst das rd. 0,47 ha große Grundstück des dort ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes.

Planungsanlass sind konkrete Erweiterungsabsichten des Lebensmitteldiscountmarktes, durch eine moderate Erweiterung der Verkaufsfläche eine zeitgemäße und marktgängige Größenordnung zu erreichen und hierdurch eine zukunftsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dauerhaft sicherzustellen.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung ambeschlossen, den Bebauungsplan Nr. 48 „Östliche Konrad-Adenauer-Straße“, 5. Änderung aufzustellen.

Die Bebauungsplanänderung wird im zweistufigen Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer einmonatigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

In einem ersten Verfahrensschritt ist daher nunmehr die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Für die Bürger besteht im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Bauamt der Stadt Fürstenau zu äußern.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs werden alle Unterlagen noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten noch einmal Gelegenheit zu einer Stellungnahme.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist Teil der Gemarkung Fürstenau, Flur 15 und umfasst die Flurstücke 634/5, 634/4, 636/2, 635/2, 636/6 (teilw.) und 635/3 (teilw.).

4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 ist Fürstenau als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ dargestellt.

In ihrer Funktion als Grundzentrum hat die Stadt Fürstenau darüber hinaus die erforderlichen zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen. Fürstenau erfüllt auch eine wichtige Versorgungsfunktion für das ländlich strukturierte Umland.

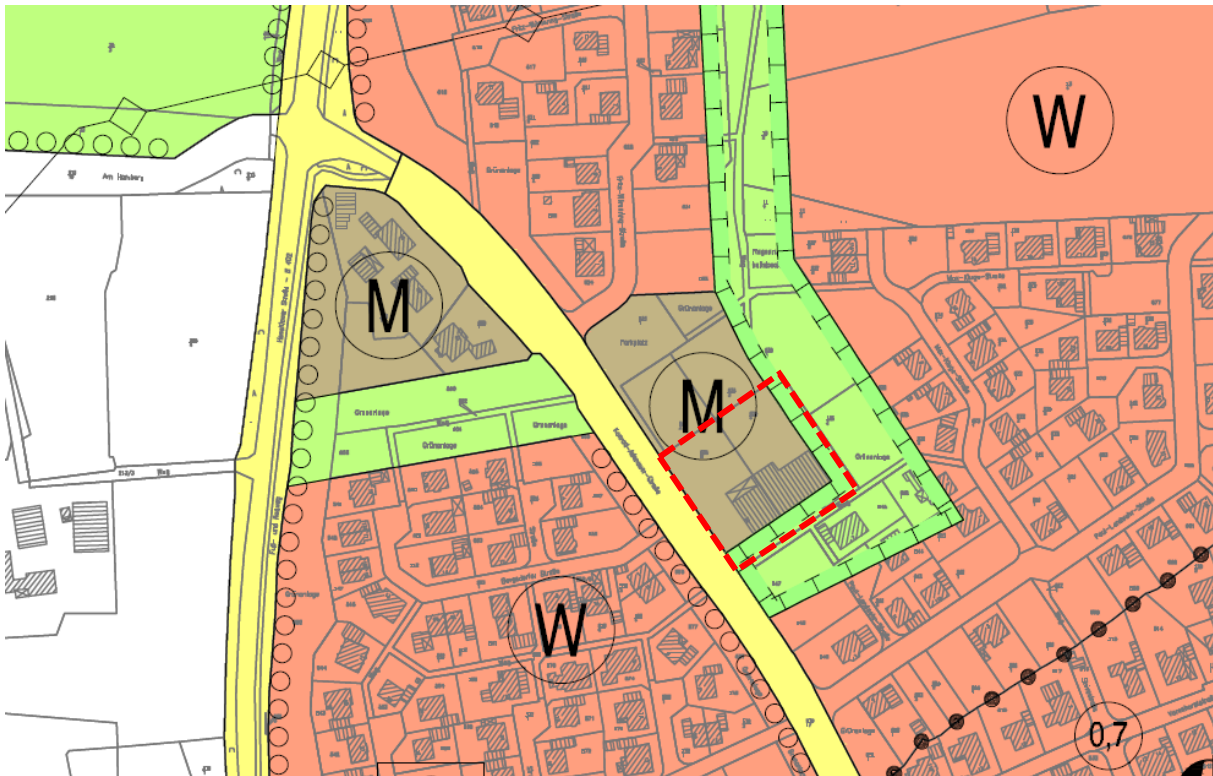
Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.

Im Jahr 2010 ist das RROP für den sachlichen Teilbereich „Einzelhandel“ geändert worden. Danach liegt das Plangebiet weder im Versorgungskern, noch in einem solitär gelegenen Einzelhandelsstandort.

Eine Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes auf 1.100 m² Verkaufsfläche zzgl. rd. 90 m² Verkaufsfläche für einen Backshop/Café sind als raumordnerisch abgestimmt anzusehen. Dies wird durch die raumordnerische Beurteilung des Landkreises Osnabrück (Schreiben vom 28.02.2020) bestätigt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche (M) und als öffentliche Grünfläche mit der Überlagerung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan

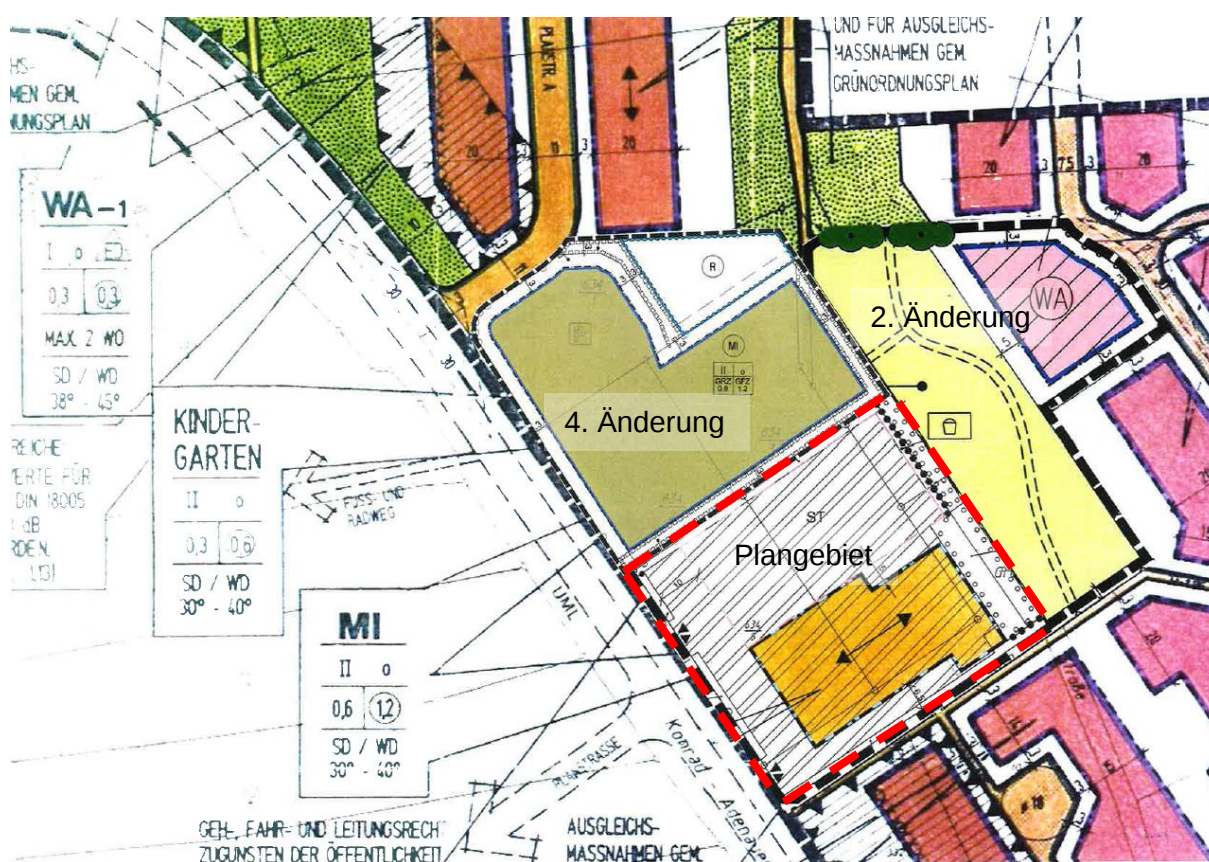
Für die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ist die Umwidmung der gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche notwendig. Dies erfolgt im Parallelverfahren im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung.

4.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist identisch zum Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“, 1. Änderung.

Durch die 5. Änderung werden in diesem Bereich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“, 1. Änderung überplant. Mit Inkrafttreten der 5. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes unwirksam.

Nördlich des Plangebiets grenzt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 an, welche Mischgebiet festsetzt. Östlich schließt die 2. Änderung des Plans an, welche einen Spielplatz sowie Allgemeines Wohngebiet vorsieht. Südlich des Plangebiets ist Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße (Ursprungsplan) mit 2. und 4. Änderung

4.4 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Fürstenau hat zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben auf Bundes- und Landesebene ein kommunales Einzelhandelskonzept nebst Sortimentsliste erarbeiten lassen. In diesem Konzept wird der „Zentrale Versorgungsbereich“, ein Sonderstandort, solitäre Nahversorgungsstandorte sowie Nahversorgungsstandorte ausgewiesen.

Das Einzelhandelskonzept befindet sich aktuell noch in der Aufstellung und ist noch nicht beschlossen. Es ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11

BauGB zu beachten. Im Einzelhandelskonzept ist der Standort des Lebensmitteldiscountmarktes als „solitärer Nahversorgungsstandort“ gekennzeichnet.

5 Vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung

Um die Auswirkungen des Lebensmitteldiscountmarktes auf die bestehenden Versorgungsstrukturen beurteilen zu können, ist ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten durch die cima Beratung + Management GmbH erarbeitet worden (siehe Anlage). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich die geplante Realisierung neuer Verkaufsflächen als verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen darstellt.

6 Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele

Planungsanlass sind konkrete Erweiterungsabsichten des Lebensmitteldiscountmarktes, durch eine moderate Erweiterung der Verkaufsfläche eine zeitgemäße und marktgängige Größenordnung zu erreichen und hierdurch eine zukunftsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dauerhaft sicherzustellen. Um schädliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen ausschließen zu können, wurden eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich die geplante Realisierung neuer Verkaufsflächen als verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen darstellt. Der im Plangebiet ansässige Lebensmitteldiscountmarkt kann zu einer langfristigen Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung beitragen.

Im Zuge der geplanten Erweiterung des im Plangebiets ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes ist auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 315 m² auf 1.100 m² zzgl. rd. 90 m² Verkaufsfläche für einen Backshop/Café beabsichtigt. Dadurch wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) generell nur in Sondergebieten (SO) oder Kerngebieten (MK) zulässig sind, die Plangebietsgebietsfläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48, 1. Änderung aber als Mischgebiet (MI) festgesetzt ist, besteht das Erfordernis, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Die Stadt Fürstenau beabsichtigt, hier ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auszuweisen.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Aufgrund der vorgenannten Planungsabsichten wird die Plangebietsfläche als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ sowie mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m² festgesetzt.

Zur Klarstellung ist festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebiets auch die zur Ausübung der v.g. Einzelhandelsnutzung notwendigen Büro-/Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebenräume allgemein zulässig sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,8 festgesetzt. Die Geschößflächenzahl (GFZ) entspricht mit 0,8 der GRZ in Verbindung mit der vorgesehenen eingeschossigen Bauweise. Dadurch wird gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans eine leichte höhere Auslastung des Plangebiets zugelassen. Dies wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da die Fläche, ausgenommen von an Anpflanzflächen, bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist.

Die Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude wird sinngemäß übernommen: Um eine hinreichende rechtliche Bestimmtheit der Festsetzung gewährleisten zu können, wird nun Normalhöhennull als Bezugspunkt gewählt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 64,00 m über Normalhöhennull festgesetzt. Das entspricht bei einer Geländehöhe von ca. 54,50 m über Normalhöhennull eine maximale Gebäudehöhe von rd. 9,50 m. Dies berücksichtigt die funktionalen Anforderungen an einen modernen Lebensmitteldiscountmarkt und entspricht ungefähr der Höhe des bereits heute vorhandenen Gebäudes. Aufgrund der funktionalen Anforderungen an einen modernen Lebensmitteldiscountmarkt wird auf die vorgegebene Stellung der Baulichen Anlagen in der hier anstehenden Bebauungsplanänderung verzichtet.

Die abweichende Bauweise wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen – festgesetzt durch Baugrenzen – werden moderat erweitert, um die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu optimieren.

Auf die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung wird in der hier anstehenden Bebauungsplanänderung verzichtet, da diese dem konkreten Vorhaben entgegenstehen oder nicht mehr zeitgemäß sind.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließungssituation wird gegenüber dem vorhandenen Bestand nicht verändert: Das Plangebiet ist wie bisher über die vorhandene „Konrad-Adenauer-Straße“ erschlossen. Weiterhin bleiben die beiden getrennten Zufahrten für Kunden- sowie den Anlieferungsverkehr unverändert bestehen und werden weiterhin im Bebauungsplan festgesetzt. Das Plangebiet ist von der umliegenden Wohnbebauung gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

8.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Auf dem Grundstück sind Anschlüsse für alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird – wie bisher – in die städtische Kanalisation eingeleitet. Durch die 5. Änderung wird der zulässige Versiegelungsgrad des Bebauungsplangebiets Nr. 48 nicht verändert. Insofern besteht kein Erfordernis für weitergehende Untersuchungen oder hydraulische Berechnungen zur Oberflächenentwässerung.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur städtischen Kläranlage. Auch die zu erwartenden Abwassermengen verändern sich gegenüber der Bestandssituation nicht.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen in Trägerschaft des Landkreises Osnabrück.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt. Die einzelnen Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück und der Ortsfeuerwehr Fürstenau festgelegt.

Grundlage für die Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist die vom Ingenieurbüro Hans Tovar, Osnabrück durchgeführte Untersuchung „Unabhängige Löschwasserversorgung im Stadtgebiet Fürstenau“ vom 25.04.2001.

9 Immissionsschutz

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 sind keine grundlegenden Veränderungen der Immissionssituation zu erwarten. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht erstellt. Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht ist anliegend beigelegt.

Die vorliegende „Scoping“-Unterlage dient u.a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

10.2 Eingriffsregelung

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

10.3 Artenschutz

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

10.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

11 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Bereits mit der Grundsatzentscheidung für eine Weiternutzung des vorhandenen solitären Nahversorgungsstandortes greift die Stadt Fürstenau hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf, da dieser Standort vor allem die umliegenden Wohnbereiche versorgt und gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO₂-Ausstoß können gegenüber einem Standort „auf der grünen Wiese“ verringert werden.

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Stellplatzbereichen tragen zu einer Verschattung und damit zu einer verminderten Aufheizung der großflächig versiegelten Freiflächen bei. Durch diese Maßnahme wird das Kleinklima innerhalb der ansonsten eher dicht bebauten und versiegelten Ortslage von Fürstenau verbessert. Außerdem sind weitere Anpflanzbindungen im Plangebiet festgesetzt

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen.

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (abgerufen im Mai 2020) befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen o.ä.

Sollten dennoch im Rahmen von Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, zum Beispiel hinsichtlich Geruchs, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung, so besteht nach § 1 des Niedersächsisches Bodenschutzgesetzes die Verpflichtung, die Bodenauffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu melden.

12.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

12.3 Bodenordnung und Realisierung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die Plangebietsfläche im Eigentum des Investors befindet.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“, 5. Änderung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-09-01

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich Konrad-Adenauer-Straße“, 5. Änderung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Fürstenau,

.....
Stadtdirektor