Stadt Fürstenau

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 22
„Koppelkamp“, 3. Änderung

Vorentwurfsbegründung

gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Projektnummer: 225349
Datum: 23.07.2026

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 3
2 Verfahren / Abwägung 4
3 Geltungsbereich 4
4 Bestandsituation 4
5 Einordnung der Planung 5
5.1 Regionales Raumordnungsprogramm 5
5.2 Flächennutzungsplan 5
5.3 Bebauungspläne 5
6 Planungserfordernis und städtebauliche Planungsziele 6
7 Städtebauliche Festsetzungen 6
8 Immissionsschutz 7
8.1 Verkehrslärm 7
8.2 Gewerbelärm 8
9 Erschließung 8
9.1 Verkehrliche Erschließung 8
9.2 Technische Erschließung 8
10 Umweltbelange 10
10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht 10
10.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz 10
10.3 Klimaschutz / Klimawandel 10
10.4 Besonderer Artenschutz 11
10.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange 11
11 Abschließende Erläuterungen 11
11.1 Altlasten 11
11.2 Denkmalschutz 11
12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 12

ANLAGEN

- Scoping zum Umweltbericht (IPW vom Juni 2026)
- Auswirkungsanalyse (CIMA vom Mai 2025)

Zur Veröffentlichung werden folgende Unterlagen ergänzt:
- Umweltbericht
- Artenschutzbeitrag

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Stadt Fürstenau, Schloßplatz 1, 49584 Fürstenau eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

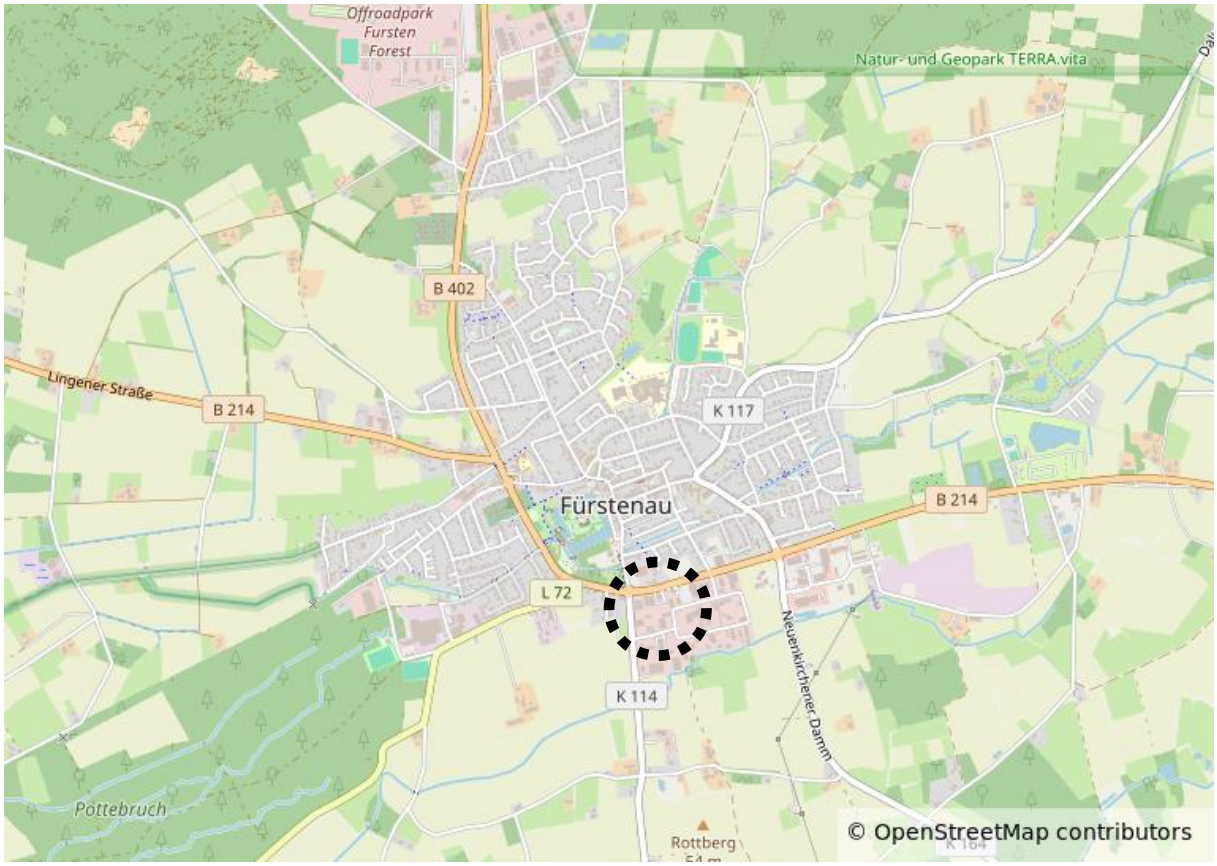
Wallenhorst, 23.07.2026
Proj. Nr. 225349

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
M.Sc. Jan Philipp Seitz

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 liegt im Süden der Ortslage Fürstenau südlich der B 214 „Fröhlkingstraße“, umfasst eine Fläche von rd. 1,51 ha und ist Teil des Gewerbegebiets „Koppelkamp“.



Übersichtsplan ohne Maßstab *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Die EDEKA plant den Verbrauchermarkt in Fürstenau durch eine Standortverlagerung zu modernisieren und zu erweitern. Hierzu soll die aktuelle Verkaufsfläche von ca. 1.300 qm auf insgesamt ca. 2.300 qm zzgl. Backshop-Café erweitert werden, um somit die Anforderungen an die aktuelle Marktlage zu erfüllen und langfristig den Fortbestand des Nahversorgungsbetriebes in der Stadt Fürstenau zu sichern. Da eine Erweiterung am derzeitigen Standort nicht möglich ist, wird eine Realisierung des Neubaus am Standort des früheren Raiffeisen-Baumarktes angestrebt.

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 22 „Koppelkamp“ für diesen Bereich ein Gewerbegebiet ausweist und in diesem Bauleitplanverfahren die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb angestrebt werden, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Fürstenau hat am ……. beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 22 „Koppelkamp“, 3. Änderung aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Parallel dazu wird die 74. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

In einem ersten Verfahrensschritt wird in der Zeit vom …… bis …… die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Für die Bürger besteht im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich diesbezüglich zu äußern.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs werden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom ……. bis …… veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Fürstenau und umfasst in der Flur 11die Flurstücke 94/6, 361/91, 362/91, 385 und 386/3 vollständig sowie 95/6 und 95/8 teilweise

4 Bestandsituation

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Fürstenau südlich der B 214 „Fröhlkingstraße“, umfasst eine Fläche von rd. 1,51 ha und ist Teil des Gewerbegebiets „Koppelkamp“. Das Plangebiet selbst wird überwiegend durch gewerbliche bauliche Anlagen geprägt, welche teilweise leer stehen und ist weitgehend versiegelt. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend gewerbliche sowie vereinzelt Wohnnutzungen.



Luftbild ohne Maßstab

5 Einordnung der Planung

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2025 ist kürzlich in Kraft getreten. In diesem wird das Plangebiet dem Zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Fürstenau zugehörig dargestellt. Nördlich grenzt die B 214 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße an. Aufgrund der Darstellungen im RROP und den hier angestrebten Planungszielen sind keine Zielkonflikte zu erwarten.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Samtgemeinde Fürstenau als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Da künftig die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets vorgesehen ist, ist eine Änderung erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs- 3 BauGB durchgeführt.

5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 22 „Koppelkamp" inkl. seiner 1. Änderung. Dieser setzt für diesen Bereich Gewerbegebiete fest.

6 Planungserfordernis und städtebauliche Planungsziele

Planungsanlass ist die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung des bestehenden EDEKA-Lebensmittelmarktes in Fürstenau. Der bisherige Standort im Aue-Center an der „Werner-von-Siemens Straße“ entspricht hinsichtlich Verkaufsflächengröße und betrieblicher Rahmenbedingungen nicht mehr den Anforderungen an einen heutigen Lebensmittelvollsortimenter. Mit der Planung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Markt an einem geeigneten Standort zu modernisieren und den Nahversorgungsbetrieb langfristig im Stadtgebiet zu sichern.

Der vorgesehene neue Standort im südlichen Bereich der Kernstadt Fürstenau ist verkehrlich gut erreichbar und zugleich räumlich stärker an die bestehenden Siedlungsbereiche angebunden als der bisherige Standort. Damit bietet er geeignete Voraussetzungen, ein zeitgemäßes Nahversorgungsangebot bereitzustellen und die vorhandene Einzelhandels- und Versorgungsstruktur im Stadtgebiet sinnvoll zu ergänzen.

Zugleich greift die Planung die veränderte Versorgungssituation in Fürstenau auf. Nach der Aufgabe des ehemaligen NETTO-Marktes im Bereich der Innenstadt fehlt dort ein entsprechender Nahversorgungsbetrieb. Die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes im innenstadtnahen Umfeld kann dazu beitragen, dieses Angebot funktional zu ergänzen und die wohnortnahe Versorgung im Stadtgebiet langfristig zu sichern. Städtebauliches Ziel der Planung ist damit die Sicherung und Weiterentwicklung eines zeitgemäßen Nahversorgungsstandortes in geeigneter Lage.

7 Städtebauliche Festsetzungen

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans dienen dem Zweck, dass sich die Bebauung möglichst sowohl maßstäblich als auch baugestalterisch in das Siedlungsumfeld und das Landschaftsbild einfügt.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Planungsziele wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets ist mit „Lebensmittelmärkte“ hinreichend präzise festgesetzt, denn die möglichen Auswirkungen des Vorhabens sind hiernach klar zu bewerten. Die städtebauliche und einzelhandelsbezogene Verträglichkeit des Vorhabens wurde gutachterlich untersucht (s. Anlage). Danach konnte in der ökonomischen Wirkungsanalyse dargelegt werden, dass sich die geplante Realisierung neuer Verkaufsflächen als verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen darstellt.

Um die raumordnerische Verträglichkeit sicherzustellen, wird die Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte auf höchstens 2.300 m² begrenzt. Darüber hinaus können Backshop-Cafés mit einer Verkaufsfläche von maximal 75 m² sowie einem Sitzbereich innerhalb von Gebäuden von maximal 70 m² errichtet werden. Außensitzbereich sind zulässig. Zur Begrenzung der

raumordnerischen Auswirkungen des Planvorhabens dürfen zentrenrelevante Sortimente gemäß „Fürstenauer Liste“ nur als Randsortiment bis maximal 10 % der Verkaufsfläche geführt werden. Innerhalb des Sondergebiets sind außerdem die zur Ausübung der festgesetzten Nutzungen notwendigen Büro-, Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume sowie sonstige Nebenräume allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht dem Orientierungswert der BauNVO und ist aufgrund der versiegelten Freiflächen z. B. für die erforderlichen Stellplätze erforderlich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt ist. Die Festsetzung der Orientierungswerte soll sicherstellen, dass bei nicht unerheblichem Erschließungsaufwand ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungsverhältnis von Bruttobauland und nutzbarer Grundstücksfläche (Nettobauland) erreicht wird.

Um zu vermeiden, dass die Gebäude untypisch hoch aus dem Gelände herausragen und damit das Orts- und Landschaftsbild stören, ist die maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Sie orientiert sich an der Topographie. Die Höhen im Plangebiet werden so festgesetzt, dass in etwa eine Gebäudehöhe von 10,00 m über Gelände realisiert werden kann.

Bauweise / überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Da im Sondergebiet für den Lebensmittelmarkt auch längere Baukörper erforderlich sind, ist hier die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Grenzabstände richten sich nach der niedersächsischen Bauordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet ist an die vorgesehene Position des Lebensmittelmarktes angepasst.

8 Immissionsschutz

8.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden klassifizierten Straßen, insbesondere der B 214 „Fröhlkingstraße“ sowie der K 114 „Hollensteder Straße“, beeinflusst. Von diesen Verkehrswegen gehen Lärmemissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Im Plangebiet ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen. Bei dieser Nutzung steht kein dauerhafter Aufenthalt im Sinne einer Wohn- oder vergleichbar schutzbedürftigen Nutzung im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund sind trotz der Lage an den angrenzenden klassifizierten Straßen keine relevanten Konflikte durch Verkehrslärm zu erwarten. Besondere Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher nicht erforderlich.

8.2 Gewerbelärm

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um einen großflächigen Lebensmittelmarkt innerhalb eines gewerblich geprägten Standortbereichs. Das Plangebiet ist überwiegend von gewerblichen, gemischten und sonstigen Sonderbauflächen umgeben, sodass die Nutzung grundsätzlich in das vorhandene städtebauliche Umfeld eingebunden ist. Aufgrund dieser Vorprägung ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung immissionsschutzrechtliche Betroffenheiten in der Nachbarschaft ausgelöst werden.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll hauptsächlich über die B 214 „Föhlkingstraße“ und die K 114 „Hollensteder Straße“ erschlossen werden. Hierfür sind zwei Zufahrten zur geplanten Stellplatzanlage im nördlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Im südlichen Bereich des Plangebiets ist an der K 114 eine weitere Zufahrt zum Plangebiet für den An- und Ablieferverkehr angedacht. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den klassifizierten Straßen nicht zu beeinträchtigen, sind für die übrigen Bereiche Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der zur Bundes- und Kreisstraßen zugewandten Grenzen des Geltungsbereiches festgesetzt.

9.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung – sonstige Versorgungsmedien

Die Elektrizitäts- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

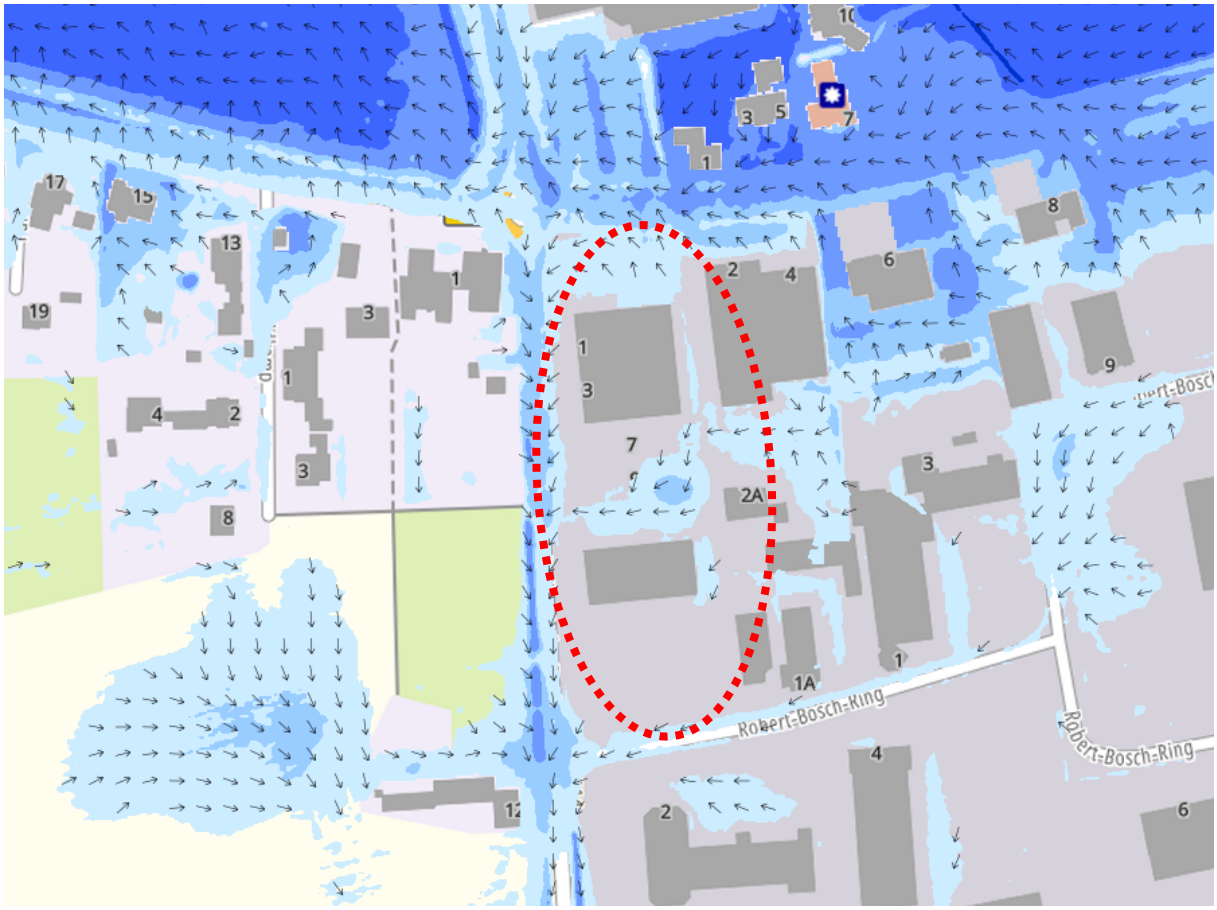
Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets soll wie bisher über einen Anschluss an die bestehende Regenwasserkanalisation erfolgen. Da das Plangebiet bereits überwiegend versiegelt ist, ist nicht von einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss auszugehen.

Überflutungsschutz - Schadenspotenzialanalyse

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren zeigt Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien. Die hier dargestellten Daten enthalten maximale Überflutungstiefen für ein extremes Niederschlagsereignis (hN = 100 mm/h). Die Darstellung verdeutlicht, dass für weite Teile des Gebiets bei Starkregenereignisse keine Betroffenheit besteht.



***Extremes Niederschlagsereignis** (hN = 100 mm/qm/h © Umweltkarten-Niedersachsen)*

Grundsätzlich sind die Gebäude über dem Straßenniveau zu errichten und die Grundstücksentwässerungen an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Damit ist eine Überflutung der Baugrundstücke weitestgehend ausgeschlossen.

Gemäß DIN 1986-100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ ist der Überflutungsnachweis für Grundstücke > 800 m² befestigter Fläche mit dem mindestens 30-jährlichen Regenereignis zu führen. Durch den Überflutungsnachweis soll sichergestellt werden, dass Regenwasser, welches nicht durch die Grundstücksentwässerungsanlage abgeleitet oder versickert werden kann, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird. Eine unschädliche Überflutung kann beispielsweise durch Hochborde, Mulden oder andere Rückhalteräume wie z.B. Rückhaltebecken, erreicht werden.

Schmutzwasserentsorgung

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwassermengen werden wie bisher an die Kanalisation angeschlossen. Die geringen Schmutzwassermengen können im öffentlichen Schmutzwasserkanal aufgenommen werden.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Osnabrück.

Vorbeugender Brandschutz

Da es sich um ein bereits vollständig erschlossenes Gebiet handelt, wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist. Sofern erforderlich, werden zusätzliche Maßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Osnabrück und der Ortsfeuerwehr festgelegt.

10 Umweltbelange

10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Nr. 22, 3. Änderung wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bis zur Veröffentlichung eine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht - als Bestandteil der Begründung - dokumentiert wird.

Die vorliegenden Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den notwendigen Inhalten der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichts zu erhalten.

10.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

(wird bis zur Veröffentlichung ergänzt)

10.3 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.

Hinsichtlich der Planung ist zu berücksichtigen, dass die Fläche bereits weitgehend versiegelt ist und durch die Planung keine zusätzliche Versiegelung bedingt wird. Die weiterhin starke Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet kann hier nicht vermieden werden, da in diesem Fall insbesondere die Belange der Nahversorgung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen höher gewichtet werden.

Je angefangene 8 Stellplätze ist auf dem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer (heimischer) Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, um den Aufheizeffekt zu reduzieren und die innere Durchgrünung zu fördern. Daneben kann eine Begrünung durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität beitragen. Die Verpflichtung entfällt für die Stellplätze, die mit Solarenergieanlagen überdacht werden. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zu klären, ob für die vorgesehenen

Stellplätze eine Verpflichtung zur Installation von Solarenergieanlagen nach § 32a Abs. 3 NBauO besteht. Dabei ist insbesondere § 32a Abs. 3 Satz 3 NBauO zu berücksichtigen, wonach die Verpflichtung für Stellplätze nicht gilt, die unmittelbar entlang öffentlicher Straßen angeordnet sind. Diese Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass aufgeständerte Solarenergieanlagen über Stellplatzflächen in solchen Lagen das Straßen- und Ortsbild stärker beeinflussen können. Da die Stellplätze im Plangebiet unmittelbar an der B 214 „Fröhlkingstraße“ sowie der K 114 „Hollensteder Straße“ vorgesehen sind, könnte eine Überdachung mit aufgeständerten PV-Anlagen hier städtebaulich als nicht passend bewertet werden.

10.4 Besonderer Artenschutz

(wird bis zur Veröffentlichung ergänzt)

10.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

(wird bis zur Veröffentlichung ergänzt)

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten

Nach Kenntnisstand der Stadt Fürstenau befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näheren Umgebung Altstandorte oder Altablagerungen.

11.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmale / Archäologie

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 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Koppelkamp“, 3. Änderung einschließlich Begründung wird in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 23.07.2026
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

……...
Desmarowitz

……...
Bürgermeister