

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: 150/2014			
Beratung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Zwischen Overbergstraße und Priggenhagener Straße" Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Verwaltungsausschuss	22.04.2014	nicht öffentlich	Vorberatung	
Stadtrat Bersenbrück	22.04.2014	öffentlich	Entscheidung	

Anlage: Planzeichnung der 1. Änderung des B-planes Nr. 90

Beschlussvorschlag:

a) **Abwägungsbeschluss:**

„Die in den Stellungnahmen zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Zwischen Overbergstraße und Priggenhagener Straße“ enthaltenen Anregungen werden wie folgt abgewägt:

Eingabe:

Rat der Stadt Bersenbrück:

Landkreis Osnabrück vom 18.11.2013:

Regionalplanung

Aus regionalpolitischer Sicht verweise ich auf die raumordnerische Beurteilung zu diesem Vorhaben vom 12.11.2013: Die Raumordnerische Beurteilung vom 12.11.2013 wird nachfolgend aufgeführt.

Raumordnerische Beurteilung, vom 12.11.2013:

Erweiterung eines Verbrauchermarktes (Netto-Markt) auf dem Grundstück Bramscher Straße 59 in der Stadt Bersenbrück, SG Bersenbrück, Landkreis Osnabrück. In der Raumordnerischen Beurteilung wird abschließend festgestellt:

Die Stadt Bersenbrück hat mir mit *„Das Ansiedlungsvorhaben entspricht somit unter Zugrundelegung des landesplanerischen Beeinträchtigungsverbotes, Konzentrations-, Abstimmungs- und Integrationsgebotes der raumordnerischen planerischen*

Schreiben vom 22. Oktober 2013 nach § 16 Nieders. Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes an der Bramscher Straße Nr. 59 in der Stadt Bersenbrück mitgeteilt.

Es ist vorgesehen, die Bestandsverkaufsfläche von derzeit 702 m² des Netto-Verbrauchermarktes auf ca. 1.230 m² zu erweitern.

Hierzu ist die Ausweisung einer Sondergebietsausweisung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 90 vorgesehen.

Zur Vorbereitung meiner raumordnerischen Stellungnahme habe ich die Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland und den Handelsverband Einzelhandel Osnabrück-Emsland e.V. beteiligt.

Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland:

Die IHK sieht in ihrer Bewertung des geplanten Vorhabens das raumordnerische Abstimmungsgebot, das Konzentrationsangebot und das Integrationsgebot als eingehalten an.

Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wird festgestellt, dass nach Prüfung der Unterlagen und der gutachterlichen Ausführungen sowie unter Berücksichtigung der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes durch das Büro GMA für die Stadt Bersenbrück die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes, insbesondere auch im Hinblick auf Zielsetzungen im Einzugsbereich des Vorhabens liegender Ortsteile/Kommunen zur Sicherung und Entwicklung ihrer Zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten ist.

Bezüglich der Bewertung des landesplanerischen Kongruenzgebotes wird auf das im Überarbeitungsprozess befindliche LROP und dem Urteil des OVG Lüneburg vom 15. März 2012 verwiesen.

Versorgungsfunktion des Grundzentrums in der Samtgemeinde Bersenbrück.

Die dieser raumordnerischen Beurteilung zugrunde liegenden Verkaufsflächengrößen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.“

Die der raumordnerischen Beurteilung zugrundeliegenden Verkaufsflächengrößen wurden, durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen, verbindlich in den Bebauungsplan übernommen.

Insgesamt wird damit in der vorliegenden Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Genüge geleistet.

Insgesamt werden gegen die Zulässigkeit des Erweiterungsvorhabens in der Stadt Bersenbrück keine Bedenken erhoben. Eine wettbewerbsschädigende Beeinträchtigung vorhandener Versorgungsstrukturen sei durch eine geringfügige Überschreitung des Schwellenwertes für den periodischen Bedarf von 0,75 m² VKF nicht zu erwarten. Mit der marktgerechten Arrondierung wird die Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung gestärkt.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, den Planstandort im Rahmen einer Sondergebietsausweisung „Großflächiger Einzelhandel“ für eine Feinsteuerung von Einzelhandelsstrukturen zu überplanen, wird befürwortet.

Handelsverband Einzelhandel Osnabrück-Emsland:

Der Handelsverband verweist in seiner Stellungnahme auf die im RROP für den Landkreis Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 festgelegten Schwellenwerte und legt für die Stadt Bersenbrück eine Einwohnerzahl von 7.894 Einwohnern (Stand 31.05.2012) zugrunde. Durch die Ansiedlung sei von einer Steigerung der Verkaufsflächen für den periodischen Bedarf in Bersenbrück von derzeit 5.521 m² auf dann 6.050 m² auszugehen. Der im RROP Teilfortschreibung Einzelhandel aufgeführte Schwellenwert von 0,75 m²/EW würde mit denn 0,77 m²/EW geringfügig überschritten. Zusammenfassend wird daher eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche empfohlen.

Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens:

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 / Zeichnerische Darstellung soll die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche

des Netto - Verbrauchermarktes um 528 m² auf 1.230 m² innerhalb des festgelegten Versorgungskerns durchgeführt werden.

Im Raumordnerischen Sinne haben Versorgungskerne eine zentrale Versorgungsbedeutung für ihren jeweiligen Siedlungs- und Verflechtungsbereich.

Einzelhandelsgroßprojekte sollen hier konzentriert werden.

Daraus ergibt sich die Anwendung der RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 mit dem raumordnerischen Grundsatz D 1.6 03 Sätze 13 und 14.

Auszug RROP TF Einzelhandel 2010, D 1.6 03, Seite 4:

„13 In den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Versorgungskernen ist eine Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsprojekten raumordnerisch verträglich, sofern das Vorhaben der jeweiligen grund- und mittelzentralen Versorgungsfunktion entspricht und durch das Vorhaben bzgl.

- Des periodischen Bedarfs in Mittelzentren insgesamt die Verkaufsflächendichte von 1,1 m² VKF/EW und in Grundzentren von 0,9 m² VKF/EW und bzgl.*
- Des aperiodischen Bedarfs in Mittelzentren insgesamt die gesamte Verkaufsflächendichte von 2,3 m² VKF/EW und in Grundzentren von 1,5 m² VKF/EW*

nicht überschritten wird.

14 Dabei ist für die Berechnung dieses Schwellenwertes das jeweilige gesamte Gemeindegebiet maßgeblich.“

Die Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsprojekten innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Versorgungskernen ist unter Berücksichtigung des vorgenannten

Grundsatzes raumordnerisch verträglich, sofern das Vorhaben der grundzentralen Versorgungsfunktion Bersenbrücks entspricht und durch das Vorhaben bzgl. des periodischen Bedarfs die Verkaufsflächendichte von $0,9 \text{ m}^2/\text{EW}$ nicht überschritten wird.

Für die Berechnung dieses Schwellenwertes ist das jeweilige gesamte Gemeindegebiet maßgeblich. Im Einzelhandelsgutachten (CIMA 2011) wurde für die Stadt Bersenbrück eine Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf von insgesamt 7.385 m^2 ermittelt. Unter Zugrundelegung von ca. 7.900 Einwohnern kann daher von einem Schwellenwert von ca. $0,9 \text{ m}^2/\text{EW}$ ausgegangen werden.

(Bei dem von der Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim und dem Handelsverband Osnabrück-Emsland e.V. zugrunde gelegten Wert von $0,75 \text{ m}^2/\text{EW}$ für den periodischen Bedarf in Grundzentren handelt es sich um im begründeten Textteil erfasste Mittelwerte innerhalb des Landkreises Osnabrück (siehe hierzu RROP-TF Einzelhandel S. 8).

Aus raumordnerischer Sicht ist daher bei einer Verkaufsflächendichte von $0,9 \text{ m}^2 \text{ VKF}/\text{EW}$ keine deutliche Überschreitung des periodischen Schwellenwertes festzustellen.

Das Ansiedlungsvorhaben entspricht somit unter Zugrundelegung des landesplanerischen Beeinträchtigungsverbotes, Konzentrations-, Abstimmungs- und Integrationsgebotes der raumordnerischen planerischen Versorgungsfunktion des Grundzentrums in der Samtgemeinde Bersenbrück.

Die dieser raumordnerischen Beurteilung zugrunde liegenden Verkaufsflächengrößen sind bei der

Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Bauleitplanung

Da der Bebauungsplan in Teilen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu benötige ich unmittelbar nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine beglaubigte Abschrift, die die bisherigen und aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans dokumentiert.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan (B-Plan), der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (F-Plan) abweicht, aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist. Der F-Plan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Zuständig für die Berichtigung des F-Planes ist die Samtgemeinde Bersenbrück. Der Hinweis auf Berichtigung wird daher an die Samtgemeinde weitergeleitet.

Aus der Planzeichnung bzw. der Planzeichenerklärung geht nicht klar hervor, welcher Bereich des Plangebietes mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel/Lebensmittel“ versehen ist. Die bisherige Darstellung könnte dahingehend missverstanden werden, dass nur der überbaubare Bereich für die o.g. Nutzungsart vorgesehen ist. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche wird jedoch zu Recht die gesamte Fläche (4.736 m² - vergleiche Kapitel 12 der Begründung „Flächenbilanz“) abzüglich der Wasserfläche zugrunde gelegt.

Im Planentwurf der Bebauungsplanänderung werden die Flächen des Sondergebietes eindeutig bestimmt. Dabei werden im Sondergebiet die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) gefasst (Baufenster für Hauptgebäude /-anlagen). Aus Gründen der Planklarheit wird dieses Baufenster in der Schraffur bzw. Farbe für Sondergebiete gemäß Planzeichenverordnung dargestellt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen - dies sind die Flächen, die außerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen liegen - werden in der Farbvariante des Planes in einem hellen Grün gekennzeichnet.

Da im vorliegenden Planungsfall die geplanten bzw. gewünschten Stellplätze tlw. lagemäßig bereits eindeutig bestimmt waren, wurden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zusätzlich noch Flächen für Stellplätze gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Stellplätze und Garagen sind

- a) in allen Baugebieten (§ 12 BauNVO) und
- b) in den nicht überbaubaren

Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) zulässig.

Daraus wird ersichtlich, dass das SO insgesamt aus den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie aus den Stellplatzflächen (als spezifizierter Teilbereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) besteht.

Bei sich tlw. überlagernden Flächendarstellungen besteht - besonders dann, wenn die Überlagerungen kleinräumlich sind - aufgrund der Planzeichenverdichtung die Gefahr der Unübersichtlichkeit von Bauleitplänen. Dies kann leider nicht gänzlich vermieden werden.

Die Planung wird unverändert beibehalten.

In diesem Zusammenhang weise ich auch darauf hin, dass auf Seite 8 der Begründung von 10.976 m² Baugrundstücksfläche die Rede ist. Dies bitte ich ebenfalls zu korrigieren.

Die Anregung wird aufgegriffen und Seite 8 der Begründung wird entsprechend korrigiert.

Auf der Planzeichnung ist nur die nördlichste der Ein- bzw. Ausfahrten auch als solche gekennzeichnet.

Die Kennzeichnung der Ein- bzw. Ausfahrt im Norden des Plangebietes steht im Zusammenhang mit der dort gekennzeichneten Fläche für Stellplätze und soll lediglich als ergänzende Information dienen.

Die Planung wird unverändert beibehalten.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Falls weitere Rückfragen bestehen sollten, stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Landwirtschaftskammer
Niedersachsen, Bezirksstelle
Osnabrück, Außenstelle Bersenbrück
vom 11.10.2013:**

Der etwa 0,48 ha große Änderungsbereich umfasst den Bereich der Ausführungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht

nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Er ist bereits bebaut, Teilflächen werden als Verkehrsfläche genutzt. Um die geplante bauliche Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen, ist die Ausweisung des bisher als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Änderungsbereiches als Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel/Lebensmittel“ vorgesehen.

Zusätzliche naturschutzrechtliche Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen, durch welche ggf. landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen würden, sind laut Entwurfsbegründung nicht erforderlich.

Aus den o.g. Gründen werden landwirtschaftliche Belange durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 der Stadt Bersenbrück nicht nachteilig berührt. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück vom 20.09.2013:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht durchgeführt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können.

Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

RWE WESTNETZ GmbH, Osnabrück

vom 25.09.2013:

Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit unserem Netzbetrieb Bersenbrück, Telefon 05439 6074-0, in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.

Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht durchgeführt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können.

Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wasserverband Bersenbrück vom 24.09.2013:

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Die Hausanschlussleitung verläuft von der Bramscher Straße quer über das Grundstück und führt an der Ostseite in das vorhandene Gebäude. Diese Leitung darf nicht überbaut werden. Sollte die Gebäudeerweiterung im Bereich der vorhandenen Wasserleitung erfolgen, müsste diese auf Kosten des Veranlassers umgelegt werden.

Sollten hinsichtlich der Löschwasserversorgung noch erhöhte Anforderungen gestellt werden, sollten mir diese rechtzeitig mitgeteilt werden. Falls eine Verstärkung der Trinkwasserleitungen erforderlich werden

Ob die bestehende Hausanschlussleitung durch bauliche Erweiterungen überplant werden soll, ist derzeit noch nicht bekannt.

Die Sofern dies der Fall sein sollte, soll rechtzeitig eine Umlegung der Trinkwasserleitung auf Kosten des Veranlassers vorgenommen werden.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht durchgeführt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können.

Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Die weiteren Hinweise werden zur

sollte, um den erhöhten Kenntnis genommen. Bedenken werden Löschwasserbedarf sicher zu stellen, sind von Seiten des Eingebers nicht die Kosten hierfür vom örtlichen Träger vorgebracht. des Feuerschutzes zu übernehmen.

Das Plangebiet ist bereits an den öffentlichen Schmutzkanal angeschlossen und das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird zur Zentralkläranlage Bersenbrück abgeleitet und dort behandelt und beseitigt.

Ein Anschluss an den öffentlichen Regenkanal ist nicht vorhanden und wird somit hier bekannt ist auch nicht benötigt. Das innerhalb des Plangebietes anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird in das im nördlichen Bereich das Plangebiet querenden Gewässers II. Ordnung „Bokeler Bach“ eingeleitet.

Gegen die vorliegende Planung und deren Durchführung bestehen meinerseits keine Bedenken.

Darüber hinaus wurden weder von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange noch von privater Seite Anregungen zur Änderung des Bebauungsplanes vorgebracht.“

b) Satzungsbeschluss:

„Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Zwischen Overbergstraße und Priggenhagener Straße, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen, wird als Satzung beschlossen und die Begründung dazu anerkannt.“

2. Beteiligte Stellen:

Sachverhalt:

Für die geplante Erweiterung des Netto-Marktes auf dem Grundstück Bramscher Straße 59 von derzeit 702 m² Verkaufsfläche auf ca. 1.230 m² ist eine Änderung des Bebauungsplanes dahingehend erforderlich, das Mischgebiet umzuwandeln und hier ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel“ auszuweisen. Der Verwaltungsausschuss hat aufgrund der Empfehlung des Bauausschusses vom 14.11.2012 in seiner Sitzung am 21.11.2012 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Verwaltung hat daraufhin das nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) vorgeschriebene Aufstellungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Parallel wurde durch den Landkreis Osnabrück eine raumordnerische Beurteilung für dieses Erweiterungsvorhaben durchgeführt mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Zugrundelegung der landesplanerischen Kriterien für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Bersenbrück entspricht.

Um das Verfahren abzuschließen, ist nunmehr die Abwägung der in den Stellungnahmen enthaltenen Anregungen vorzunehmen und im Anschluss daran kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

gez. i.V. Koop
(Stadtdirektor)

gez. i.A. Rohde
(Fachdienstleiter)