

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: 237/2014			
Beratung über den Bebauungsplan Nr. 99 "Bramscher Straße/Eckelkamp" Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt	24.09.2014	öffentlich	Vorberatung	
Verwaltungsausschuss	06.10.2014	nicht öffentlich	Vorberatung	
Stadtrat Bersenbrück	20.10.2014	öffentlich	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

a) Abwägungsbeschluss

Die in den Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan Nr. 99 „Bramscher Straße/Eckelkamp“ enthaltenden Anregungen werden wie folgt abgewägt:

Eingaben:

Rat der Stadt Bersenbrück:

Landkreis Osnabrück vom 13.06.2014:

Regional- und Bauleitplanung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung entspricht der raumordnerischen Beurteilung vom 24.03.2014 und damit den Festsetzungen des rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück - Teilbereich Einzelhandel 2010.

Der Hinweis auf den im RROP dargestellten regional bedeutsamen

Ich weise darauf hin, dass nach RROP 2004 im Westen angrenzend an das Plangebiet ein regional bedeutsamer Wanderweg (Fahrrad) (D 3.8.03) verläuft.

Wanderweg wird zur Kenntnis genommen. Dieser Wanderweg wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren sind laut planungsrechtlicher Festsetzung im Bebauungsplan max. 1.182 m² Verkaufsfläche zulässig. Der raumordnerischen Beurteilung des

Die Differenz zwischen den Angaben der Verkaufsflächen ist der im B-Plan festgesetzten Verkaufsflächenzahl von 0,29 geschuldet, da eine überschießende Genauigkeit durch eine

Landkreises vom 24.03.2014 erfolgte, basierend auf den Angaben im Schreiben der Stadt Bersenbrück vom 14.02.2014 nach § 16 Nieders. Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG), hinsichtlich einer Verkaufsfläche von 1.153 m².

Verkaufsflächenzahl mit mehr als 2 Nachkommastellen vermieden werden sollte. Die so entstandene Erhöhung der ursprünglich angegebenen Verkaufsflächenzahl von 1.153 m² um 29 m² führt nicht zu erheblichen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen.

Zu Punkt 7.1 - Art der baulichen Nutzung merke ich an, dass die hier dargelegte Argumentation bezüglich der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zum jetzigen Zeitpunkt keine planungsrechtliche Wirkung entfaltet, sondern als Überlegungen und Empfehlungen zu werten sind. Aktuell planungsrechtlich relevant ist für das Eingreifen der Regelvermutung die Überschreitung der maßgeblichen Geschossfläche. Je deutlicher die Überschreitung ausfällt, desto größeres Gewicht hat die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und der Betrieb wird als sondergebietspflichtig angesehen; der Fall der Atypik eines großen Einzelhandelsprojekts stellt dabei eine Ausnahme dar und wird jeweils am Einzelfall festgestellt, wobei die Zentralität des Ansiedlungsortes und der zentrale Versorgungsbereich bzw. der Versorgungskern ein nicht unerhebliches Untersuchungsmerkmal darstellen.

Die vorliegende Bauleitplanung ist nach Auffassung der Stadt Bersenbrück nicht die richtige Plattform, um eine ausführliche fachplanerische Diskussion über die Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zu führen.

Der Hinweis unter Kapitel 7.1 der Begründung sollte lediglich darauf hinweisen, dass die bislang in der bauleitplanerischen Praxis angewendete Vermutungsregel derzeit im Auftrag des Deutschen Bundestages von Fachgremien gerade auch im Falle von nahversorgungsrelevanten Lebensmittelmärkten in städtebaulich integrierten Lagen erneut beurteilt wird. In Kapitel 7.1 wird ferner darauf hingewiesen, welche Empfehlungen hierzu bislang vorliegen und dass diese Empfehlungen auch jetzt schon eine bauleitplanerische Relevanz entfalten und damit zumindest erwähnenswert sind.

Da der Bebauungsplan 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. Dementsprechend ist der Hinweis im Kapitel Fachplanungen (Flächennutzungsplan) zu streichen, dass die Anpassung im Rahmen einer künftigen Änderung des

Eine zwingende Forderung, den Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB unmittelbar nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen lässt sich aus § 13a BauGB nicht ableiten. Auch in der einschlägigen Kommentierung und Rechtsprechung sind hierzu keine verbindlichen zeitlichen Vorgaben zu finden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das vorliegend ausgewiesene Sondergebiet auch aus der im F-Plan dargestellten gemischten Baufläche entwickelt werden kann. Siehe hierzu

Flächennutzungsplans erfolgen soll.

insbesondere das Urteil des OVG NRW (7 D 34/07 .NE, vom 13.03.2008) und den daraus nachfolgend zitierten Abschnitt:

„(...)

Die vom Flächennutzungsplan aufgrund seiner geringen Detailschärfe offen gelassenen Gestaltungsspielräume dürfen von der gemeindlichen Bebauungsplanung ausgefüllt werden, solange die Konzeption, die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegt, in sich schlüssig bleibt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.2.2004 - 4 BN 1.04 -, BRS 67 Nr. 55).

Gemessen hieran ist die im strittigen Bebauungsplan getroffene Sondergebietsausweisung noch vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt.

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Bereich des S.-Center als gemischte Baufläche dar. Eine weitere, nach § 1 Abs. 2 BauNVO durchaus zulässige Differenzierung, etwa durch Darstellung eines Mischgebiets (MI) oder Kerngebiets (MK), liegt hier nicht vor. Den vom Flächennutzungsplan damit eröffneten Gestaltungsspielraum konnte die Antragsgegnerin im Rahmen des Entwicklungsgebots nicht nur dadurch ausfüllen, dass sie durch Bebauungsplan ein Mischgebiet oder ein Kerngebiet festsetzte. Sie konnte sich vielmehr auch darauf beschränken, aus dem Spektrum der in diesen Baugebietstypen zulässigen Nutzungen - jedenfalls für den hier interessierenden Bereich des S.-Center - nur einzelne Nutzungsarten herauszugreifen und für sie ein Sondergebiet auszuweisen.

(...)“

Die Stadt Bersenbrück wird jedoch dennoch - aus Gründen der Planklarheit - die Samtgemeinde Bersenbrück darum bitten, den F-Plan zeitnah im Wege der Berichtigung anzupassen.

[Der Hinweis im Kapitel Fachplanung wird entsprechend der vorstehenden Ausführungen modifiziert.](#)

Die Argumentation zur Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (hier: GRZ) ist nachvollziehbar, zumal durch das Baufenster die überbaubare Fläche des Bebauungsplanes insgesamt eingeschränkt wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Bezug auf die Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1 wird angemerkt, dass

Für das geplante Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel“ wird im Bebauungsplan

die angesprochenen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe nur in untergeordneter Form zulässig sind. Die Hauptnutzung ist durch die Zweckbestimmung des Sondergebietes bereits festgelegt. Dies sollte auch in der Festsetzung deutlich gemacht oder zumindest im entsprechenden Kapitel der Begründung angesprochen werden (Kapitel 10).

textlich die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festgesetzt (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Durch diese textlichen Festsetzungen werden außer der geplanten Hauptnutzung noch weitere Nutzungen zugelassen die mit der Hauptnutzung harmonieren. Nach Auffassung der Stadt wird die Planungsabsicht hierzu in der Begründung hinreichend umfangreich dargelegt. Weitergehende Erläuterungen sind nicht erforderlich.

Untere Naturschutz- / Bodenschutzbehörde:

Grundsätzliche Bedenken werden aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erhoben.

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

Der hier diskutierte Bebauungsplan wird nach dem § 13a BauGB und somit ohne Umweltprüfung durchgeführt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie Minimierungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten wird nicht prognostiziert. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Das Bebauungsplangebiet bezieht sich unmittelbar auf einen ehemaligen Tankstellenstandort, der im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück unter der Nr. 459 010 620 5054 registriert ist. Im Bebauungsplan ist unter Ziffer 4.1 unter Altlasten/Altablagerungen daher folgender Hinweis aufzunehmen:

Die Ausführungen hinsichtlich der im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück registrierten ehemaligen Tankstellenstandortes (Nr. 4590106205054) wird beachtet. [Der gewünschte Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.](#)

„Aufgrund einer vormaligen Nutzung des Standortes als Tankstelle und Fahrzeugwerkstätte sind Bodenverunreinigungen am Standort nicht auszuschließen. Zudem besteht der Verdacht, dass auf dem Gelände

noch unterirdische Tankanlagen vorhanden sind.“

Brandschutz:

Die von hieraus wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als auszureichen anzusehen, sofern die Zugänglichkeit und die Löschwasserversorgung sowohl abhängiger als auch unabhängiger Art gewährleistet sind.

Zugänglichkeit

Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 4 BauNVO i.V.m. den §§ 1 und 2 DVO-NBauO zu berücksichtigen.

Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

Leitungsabhängige

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserentnahme stehen die vorhandenen Hydranten zur Verfügung.

Leitungsunabhängige

Löschwasserversorgung

Die leitungsunabhängige Versorgung mit Löschwasser kann über die in der Nähe verlaufende Hase sichergestellt werden.

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

Die Ausführungen zum Brandschutz werden insgesamt zur Kenntnis genommen.

Der ordnungsgemäße Brandschutz wird durch die Samtgemeinde Bersenbrück als Trägerin des Brandschutzes gewährleistet. Die erforderlichen Maßnahmen und Ausstattungen erfolgen gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und der fachtechnischen Regelwerke. Für die Sicherstellung der Löschwassermengen über die abhängige Löschwasserversorgung ist die nach dem Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) erforderliche Löschwassermenge bereitzustellen.

Durch die bestehende und geplante Verkehrserschließung sind für den Notfall hinreichende Zufahrtsmöglichkeiten gegeben.

Auch die unabhängige Löschwasserversorgung soll in einem hinreichenden Umfang gewährleistet werden.

Zur Verteilung und Dimensionierung der nötigen Hydranten bzw. unabhängigen Löschwasserstellen, wird rechtzeitig mit der hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück, der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband Bersenbrück der Kontakt aufgenommen. Die erforderlichen hydraulischen Nachweise sollen rechtzeitig erbracht werden.

Die weiteren Hinweise werden beachtet.

**Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
(LGLN), Regionaldirektion
Osnabrück, vom 12.05.2014:**

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planunterlage ist von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt worden. Die nach dem RdErl. erforderliche Bescheinigung auf dem Bebauungsplan ist von dem Planverfasser einzuholen.

Die nach dem RdErl. erforderliche Bescheinigung auf dem Bebauungsplan soll von dem beauftragten öffentlich rechtlich bestellten Vermessungsingenieur (Planverfasser) eingeholt werden.

**Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Region Nord, Hamburg vom
22.05.2014:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Wegen der von der benachbarten Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterungen) sind vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen - und letztendlich auf das Plangebiet einwirkende Immissionen - aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs, keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt werden können.

Die „benachbarten“ Bahnanlagen liegen mehr als 400 m entfernt, so dass hier insgesamt keine erheblichen Auswirkungen durch Bahnimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind.

Die sonstigen Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH,
Technik Niederlassung Nord,
Osnabrück vom 26.05.2014:

Bei der Bauausführung 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. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder

<mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bitte beachten Sie bei Ihren weiteren Planungen, dass die Telekom ggf. nicht verpflichtet ist, die Tierhaltungsanlage an ihr öffentliches Telekommunikationsnetz anzuschließen.

Änderungen an den Hausanschlussleitungen können bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beauftragt werden.

Bei Planänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Wasserverband Bersenbrück vom
21.05.2014:

Der Wasserverband ist im Bereich der Stadt Bersenbrück für öffentliche Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung zuständig. Das zur Ausweisung anstehende Plangebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgungsleitungen und an den Schmutz- und Regenkanal angeschlossen.

Gegen die geänderte Ausweisung des bereits bebauten Plangebietes bestehen

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht behandelt 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.

Die Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

somit seitens des Wasserverbandes Bersenbrück keine Bedenken.

Hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser ist zu gegebener Zeit noch eine nähere Abstimmung mit meiner Abteilung „Technik Trinkwasser“ - Herrn Dipl.-Ing. Ratermann, Tel: 05439 - 9406 39 erforderlich. Vorsorglich weise ich schon jetzt darauf hin, dass durch die Entnahme von Löschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsleitung die Versorgung der angeschlossenen Grundstücke und Betriebe nicht gefährdet oder gar gänzlich unterbrochen werden darf.

In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Leitungen des Wasserverbandes zur gefälligen Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung.

Im Zuge der Sanierung Mittelflach wurde die Trinkwasserleitung in der Straße Eichendorfstraße erneuert. Diese Leitung ist bisher noch nicht in der Örtlichkeit aufgemessen worden. Sobald mir genauere Bestandspläne der neuen Trinkwasserleitung vorliegen, werde ich Ihnen einen Bestandsplan der neuen Leitung zuleiten.

Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Bersenbrück, Rieste vom 12.06.2014:

Zu der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung besteht eine erhöhte Brandlast. Die erforderliche Einrichtung einer ausreichenden Löschwasserversorgung (sowohl unabhängige als auch abhängige

Der ordnungsgemäße Brandschutz wird durch die Samtgemeinde Bersenbrück als Trägerin des Brandschutzes gewährleistet. Die erforderlichen Maßnahmen und Ausstattungen erfolgen gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und der fachtechnischen Regelwerke. Für die Sicherstellung der Löschwassermengen über die abhängige Löschwasserversorgung ist die nach dem Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) erforderliche Löschwassermenge bereitzustellen.

Durch die bestehende und geplante Verkehrserschließung sind für den Notfall hinreichende Zufahrtsmöglichkeiten gegeben.

Auch die unabhängige Löschwasserversorgung soll in einem hinreichenden Umfang gewährleistet werden.

Zur Verteilung und Dimensionierung der nötigen Hydranten bzw. unabhängigen Löschwasserstellen, wird rechtzeitig mit der hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück, der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband Bersenbrück der Kontakt aufgenommen. Die erforderlichen hydraulischen Nachweise sollen rechtzeitig erbracht werden.

Die weiteren Hinweise werden beachtet.

Die Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Der ordnungsgemäße Brandschutz wird durch die Samtgemeinde Bersenbrück als Trägerin des Brandschutzes gewährleistet. Die erforderlichen Maßnahmen und

Löschwasserentnahmestellen) bitte ich rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Osnabrück sowie mit dem Ortsbrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr Bersenbrück abzustimmen.

Ausstattungen erfolgen gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und der fachtechnischen Regelwerke. Für die Sicherstellung der Löschwassermengen über die abhängige Löschwasserversorgung ist die nach dem Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) erforderliche Löschwassermenge bereitzustellen.

Durch die bestehende und geplante Verkehrserschließung sind für den Notfall hinreichende Zufahrtsmöglichkeiten gegeben.

Auch die unabhängige Löschwasserversorgung soll in einem hinreichenden Umfang gewährleistet werden.

Zur Verteilung und Dimensionierung der nötigen Hydranten bzw. unabhängigen Löschwasserstellen, wird rechtzeitig mit der hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück, der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband Bersenbrück der Kontakt aufgenommen. Die erforderlichen hydraulischen Nachweise sollen rechtzeitig erbracht werden.

Die weiteren Hinweise werden beachtet.

Darüber hinaus sind weder von öffentlichen noch von privater Seite Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

b) Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 99 „Bramscher Straße/Eckelkamp“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen wird als Satzung beschlossen und die Begründung dazu anerkannt.

1. Finanzielle Auswirkungen

Ja

Nein

2. Beteiligte Stellen:

Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/n Ziel/e

Sachverhalt:

Für die geplante Verlagerung des Aldi-Marktes auf das Grundstück „Bramscher Straße 46-48“ ist es erforderlich, über einen Bebauungsplan ein entsprechendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel/Lebensmittel auszuweisen. Dieses soll mit dem Bebauungsplan Nr. 99 vorgenommen werden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bersenbrück hat in seinen Sitzungen am 24.11.2009 und 04.03.2014 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Verkaufsfläche wird dabei auf max. 1.182 m² begrenzt.

Die Planzeichnung ist als Anlage beigefügt.

Nachdem das Aufstellungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden ist, kann nunmehr die Abwägung der vorgetragenen Anregungen vorgenommen und im Anschluss daran der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Gez. Dr. Baier
(Stadtdirektor)

gez. Heidemann
(Fachdienstleiter III)