

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: 335/2015/1			
Bebauungsplan Nr. 108 "Ankumer Straße / Lohbecker Straße" Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Verwaltungsausschuss	31.03.2015	nicht öffentlich	Vorberatung	
Stadtrat Bersenbrück	31.03.2015	öffentlich	Entscheidung	

Anlage 1: Stellungnahme der IHK vom 03.03.2015 zum Abwägungsvorschlag für die Stadtratsitzung am 11.03.2015

Anlage 2: Verfügung des ML vom 05.03.2015 zur beabsichtigten raumordnerischen Untersagung des B-planes Nr. 108

Anlage 3: Überarbeiteter Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 (Stand 11.03.2015)

Beschlussvorschlag:

a) Abwägungsbeschluss:

Die in den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 108 „Ankumer Straße / Lohbecker Straße“ enthaltenen Bedenken und sonstigen Anregungen werden wie folgt abgewägt:

Eingabe:

Stadtrat Bersenbrück:

Landkreis Osnabrück, vom 08.01.2015:

Regional- und Bauleitplanung:

Das Erweiterungsvorhaben entspricht, Der Hinweis wird zur Kenntnis gemäß der Raumordnerischen genommen. Beurteilung vom 06.01.2015, unter Zugrundelegung des landesplanerischen Beeinträchtigungsverbotes, Konzentrations-, Abstimmungs- und Integrationsgebotes den planerischen Zielen der Raumordnung.

Aus Sicht der Regionalplanung rege ich Die Anregung wird wie folgt aufgegriffen:

an, dass für das Sondergebiet, um die eigentliche Planungsabsicht nicht zu konterkarieren, von der originären Nutzung (Baumarkt, Gartencenter, Möbelmarkt) abweichende Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden sollten. Ebenso ist ein Ausschluss von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sinnvoll, da gerade hierfür die angrenzenden Gewerbegebiete prädestiniert sind. Hinsichtlich der Gewerbegebiete merke ich an – auch im Hinblick auf das genannte Ziel, Erweiterungsflächen für die angrenzenden Betriebe bereitzustellen –, dass durch textliche Festsetzung, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen werden können und gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmte Unterarten des Einzelhandels ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; beispielsweise, wenn sie im direkten Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerksbetrieben stehen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 10.11.2011 (BVerwG 4 CN 9.10). Dementsprechend kann unabhängig von der Großflächigkeit einzelner Betriebe auch eine Ansammlung nebeneinander liegender „kleiner“ Einzelhandelsbetriebe die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die städtebauliche Entwicklung insgesamt beeinträchtigen (Stichwort: Agglomeration).

Im Sondergebiet (SO) sowie in den Gewerbegebieten (GE) innerhalb des Plangebietes werden Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten / Warengruppen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen:

- Nahrungs- und Genussmittel;
- Tabakwaren, Reformwaren;
- Getränke;
- Drogerie- und Parfümeriewaren;
- Apothekerwaren;
- Schnittblumen;
- Schreib-, Papierwaren, Zeitschriften / Zeitungen;
- Sanitärwaren;
- Bücher, Spielwaren, Bastelartikel;
- Bekleidung, Wäsche;
- Kurzwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe;
- Schuhe, Lederwaren;
- Sportbekleidung;
- Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte;
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger;
- Computer / Zubehör;
- Telekommunikation;
- Foto / Zubehör;
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen;
- Haus- Tischwäsche, Bettwaren;
- Uhren, Schmuck, Optik, Akustik;
- Musikalien, Münzen, Pokale;
- Baby-/Kinderartikel.¹

Hierdurch sollen erhebliche nachteilige städtebauliche Auswirkungen im zentralen Einkaufs- und Versorgungsbereich der Stadt Bersenbrück vermieden werden. Der Sortimentsausschluss soll den innerstädtischen Einzelhandel stärken und damit zur Aufrechterhaltung der Vitalität in der Bersenbrücker Innenstadt beitragen.

Zu diesem Zweck werden im SO auch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente begrenzt. Diese sind nur zulässig, wenn sie 10 % der zulässigen Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs und 40 m²

¹ Die Sortimentsliste ist identisch mit der Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gemäß GMA Einzelhandelskonzept Stadt Bersenbrück, Entwurf 10/2014, Tabelle 9, S. 46

Verkaufsfläche je Warengruppe nicht überschreiten.

Eine Ausnahme vom generellen Ausschluss der o.g. nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment wird lediglich im GEE4 ermöglicht. In das GEE4 soll ein am Ostrand der Stadtgrenze Bersenbrücks, nördlich der Drehler Straße (K 166) bestehender Elektro-/Elektronikfachbetrieb mit Handel und Werkstatt umgesiedelt werden, da nach mehreren Anläufen festgestellt werden musste, dass eine Ansiedlung innerhalb des Ortskerns von Bersenbrück nicht sofort realisiert werden kann. Die Gründe hierfür sind insbesondere betriebswirtschaftliche Kriterien, teilweise fehlende Betriebsflächengrößen und fehlende kurzfristige Verfügbarkeit.

Im Vorfeld wurden folgende zentralere Standorte mit folgendem Ergebnis geprüft:

- 1) Ankumer Str. 5, Sanierungsgebiet, Flächen Baustoffhandel Hollenberg: kurzfristig nicht verfügbar, bebaubar frühestens ab Mitte 2016
- 2) Bramscher Straße 17-21, u.a. ehemalige Eisdielen: unzureichende Stellplatzflächen, fehlende Anfahrtsmöglichkeit für Lieferanten
- 3) Lindenstr. / Gerstlandstr. Bereich Nettomarkt: wegen baulicher Erweiterung Nettomarkt zu klein
- 4) Markt 4-6, ehemals NKD-Markt: unzureichende Stellplatzflächen, keine Werkstatt

Um einer Abwanderung des Betriebs vorzubeugen, soll dieser daher im GEE4 seinen neuen Standort erhalten. Mit der Vorgabe einer sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,33 wird sichergestellt, dass die maximale sortimentsbezogene Verkaufsflächen im GEE4 unter 800 m² bleibt (2.393 m² Gesamtfläche GEE4 x 0,33 = 790 m²). Die nahversorgungs- und

zentrenrelevanten Randsortimente werden auch in den GEE1-GEE4 auf maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche des jeweiligen sonstigen Einzelhandelsbetriebs begrenzt.

Ein genereller Einzelhandelsausschluss in den GE sowie ein genereller Ausschluss von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben ist nach Auffassung der Stadt Bersenbrück zu weitgehend und würde das durchaus wünschenswerte Entwicklungspotenzial in diesem zentrumsnahen Plangebiet übermäßig einschränken.

Wie in Kapitel 9 beschrieben, sollten die Ergebnisse der raumordnerischen Beurteilung in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und insbesondere in Bezug auf die städtebaulichen Kriterien (Stichwort: Beeinträchtigungsverbot) auch erläutert werden.

Die raumordnerische Beurteilung vom 06.01.2015, mit der darin enthaltenen Darlegung zum Beeinträchtigungsverbot, wird in die Begründung aufgenommen. Weitergehende Erläuterungen zum Beeinträchtigungsverbot sind nicht erforderlich.

Im Sinne des Bestimmtheitsgebots wird eine Auflistung der in der textlichen Festsetzung Nr. 2 angesprochenen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimente in der Begründung für sinnvoll gehalten.

Bei Randsortimenten handelt es sich i.d.R. um Warengruppen, die in Anlehnung an das Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebs angeboten werden.

Randsortimente können dabei auch typische Angebote der Einzelhandelsbetriebe der Innenstadt und damit nahversorgungs- und zentrenrelevant sein.

Zur Verdeutlichung des Begriffs „Randsortiment“ wird auf die Definition des OVG NRW verwiesen:

„Hiernach kommen als "Randsortiment" nur solche Waren in Betracht, die - wie schon aus dem Begriff "Rand"sortiment folgt - zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein.“(OVG NRW, Urt. v. 27.04.2006, Az.: 7 D 35/05.NE).

Ein nahversorgungs- und

zentrenrelevantes Rand- und Nebensortiment wäre ein Sortiment, dass
a) dem Kernsortiment des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs zu- und untergeordnet werden kann und
b) der zentrenrelevanten Sortimentsliste der Stadt Bersenbrück (vgl. Einzelhandelskonzepts Bersenbrück“ - Entwurf 10/2014) bzw.
c) der nahversorgungsrelevanten Sortimentsliste der Stadt Bersenbrück (vgl. Einzelhandelskonzepts Bersenbrück“ -Entwurf 10/2014) zugeordnet werden kann.

Die bisherige textliche Festsetzung zu den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimenten soll durch die folgende Festsetzung ersetzt werden:

„Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente müssen mit dem Kernsortiment verwandt sein, dürfen dieses lediglich ergänzen und müssen diesem in Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente dürfen 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs und 40 m² Verkaufsfläche je Warengruppe nicht überschreiten.“

Eine konkrete und abschließende Zuordnung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimenten zu den jeweiligen Kernsortimenten der künftigen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich und würde auch den städtebaulich gebotenen Regelungsumfang des vorliegenden Bebauungsplans deutlich überschreiten. Daher wird auch weiterhin auf eine konkrete Sortimentsangabe verzichtet.

Da der Bebauungsplan von den Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Darstellungen des Flächennutzungsplans beschleunigten Verfahren ein abweicht, ist dieser gemäß § 13a Abs. 2 Bebauungsplan (B-Plan), der von den Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung Darstellungen des anzupassen. Hierzu benötige ich Flächennutzungsplanes (F-Plan) unmittelbar nach Abschluss des abweicht, aufgestellt werden, bevor der Bebauungsplanverfahrens eine F-Plan geändert oder ergänzt ist. Der F- beglaubigte Abschrift, die die bisherigen Plan ist im Wege der Berichtigung und aktuellen Darstellungen des anzupassen.

Flächennutzungsplans dokumentiert.

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.

Zuständig für die Berichtigung des F-Planes ist die Samtgemeinde Bersenbrück. Die Stadt Bersenbrück wird die Samtgemeinde Bersenbrück darum bitten, den F-Plan zeitnah im Wege der Berichtigung anzupassen.

Brandschutz:

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

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.

Zugänglichkeit

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

Durch die bereits vorhandene sowie die geplante Verkehrserschließung sind hinreichende Zufahrtsmöglichkeiten für Not- und Rettungsfahrzeuge gegeben.

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

Leitungsabhängige

Löschwasserversorgung

Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

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

Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen

Zur Verteilung und Dimensionierung der nötigen Hydranten bzw. unabhängigen Löschwasserstellen, wird rechtzeitig mit

entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gemäß Niedersächsisches Brandschutzgesetz sicherzustellen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (Volumen pro Zeiteinheit) sind unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach DVGW – Arbeitsblatt W 405 – zu ermitteln. Als Löschwasserentnahmestellen sind Hydranten nach Din 3222/Din3221 in das Wasserrohrnetz in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW – Arbeitsblatt W 331, einzubinden. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist durch Vorlage der dafür erforderlichen geprüften hydraulischen Berechnung nachzuweisen.

Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer, der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen.

Leitungsunabhängige Löschwasserversorgung

Die Gefahrenabwehr im Brandfall nur auf die leitungsabhängige Löschwasserversorgung auszurichten, ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich.

Die leitungsunabhängige Versorgung mit Löschwasser kann durch den vorhandenen Löschbrunnen in der Werner-von-Siemens-Straße unter der Voraussetzung sichergestellt werden, dass die Ergiebigkeit dem vorgegebenen Wert eines Brunnens nach DIN 14220 mindestens mittlerer Größe entspricht.

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.

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

**Industrie- und Handelskammer
Osnabrück – Emsland – Grafschaft
Bentheim, Osnabrück vom 18.12.2014**

Mit der o.g. Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Baumarktes mit bis zu 4.000 qm, eines Gartencenters mit bis zu 3.000 qm und eines Möbelmarktes mit bis zu 3.000 qm Verkaufsfläche geschaffen werden. Die Gesamtfläche soll auf max. 7.409 qm Verkaufsfläche begrenzt werden. Für innenstadtrelevante Rand- und Nebensortimente soll nach den textlichen Festsetzungen eine Obergrenze von bis zu maximal 10 % vorgesehen werden.

Da wegen der geplanten Verkaufsflächen die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO und die Vorgaben des Nds. LROP 2008, Abschnitt 2.3 Ziffer o3 bzw. des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 (siehe Abschnitt 1.6.03) – zu beachten sind, ist das Ansiedlungsvorhaben über eine raumordnerische Beurteilung (ROB) des Landkreis Osnabrück zu bewerten, über die raumordnerischen wie städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens geprüft werden (siehe dazu auch die Ausführungen in der Begründung zu B-Planaufstellung unter Nr. 6.2 „Fachplanungen“ sowie Nr. 9 „Raumordnerische Beurteilung“).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde beim Landkreis Osnabrück eine raumordnerische Beurteilung zu den im Sondergebiet geplanten Einzelhandelsnutzungen beantragt. Der Landkreis hat die raumordnerische Beurteilung mit Schreiben vom 06.01.2015 bekannt gegeben und kommt zu folgendem abschließendem Gesamtergebnis:

„Das Erweiterungsvorhaben entspricht somit unter Zugrundlegung des landesplanerischen Beeinträchtigungsverbotes, Konzentrations-, Abstimmungs- und Integrationsgebotes den planerischen Zielen der Raumordnung. Diese Beurteilung ergeht unter der Voraussetzung, dass eine Begrenzung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente von nicht mehr als 10 % stattfindet.“

Daraus wird deutlich, dass die vorliegende Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung entspricht, wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt wird. Dies wird

durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt.

Der Landkreis Osnabrück hat uns im Rahmen der Erstellung dieser ROB um eine raumordnerische wie städtebauliche Bewertung des Ansiedlungsvorhabens gebeten.

Wir haben mit Schreiben vom 15.10.2014 gegenüber dem Landkreis Osnabrück eine entsprechende Bewertung abgegeben. Wir zitieren aus dieser Stellungnahme die Textpassagen, die unsere bislang bestehenden Bedenken und Anregungen zum Planvorhaben zum Ausdruck bringen mit der Bitte, diese Bedenken und Anregungen für das weitere Planverfahren zu beachten:

Der Landkreis Osnabrück hat im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung (ROB) zur vorliegenden Bauleitplanung u.a. auch die Stellungnahme der IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim vom 15.10.2014 berücksichtigt. Das abschließende Ergebnis der ROB wurde bereits weiter oben wiedergegeben. Es bestehen dem gemäß keine raumordnerische Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

V. Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot hat im Unterschied zu den oben genannten Geboten keine aktive räumliche Steuerungswirkung. Es wirkt mit seinen Tatbestandsmerkmalen als Maßstab und Regulativ bei der Beurteilung der Auswirkungen von Warensortiment und Verkaufsflächengrößen der Einzelhandelsgroßprojekte auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung. Insbesondere die absatzwirtschaftlich relevanten Kennzahlen sind maßgeblich zu berücksichtigen. Somit verhindert dieses Verbot eine Verletzung der aufgeführten Gebote zur räumlichen Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten. Ziel sind die Herstellung bzw. Gewährleistung ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Zudem ermöglicht erst das Beeinträchtungsverbot als Prüfnorm Ausnahmen vom LROP.

Bezüglich der Bewertung zum raumordnerischen Beeinträchtungsverbot wird auf die Raumordnerische Beurteilung des Landkreises Osnabrück vom 06.01.2015 verwiesen:

„(...) Gemäß der Begründung zur raumordnerischen Zielsetzung im RROP - Teilfortschreibung Einzelhandel 2013, Standort Nr. 6.1.1 wird eine Folgenutzung mit nicht zentrenrelevantem Sortiment für den Bereich Möbel mit 8.000 m² Verkaufsfläche als verträglich angesehen. Die beabsichtigte Planung liegt mit 7.000 m² Verkaufsfläche deutlich unter diesem Wert. Die beabsichtigte Festsetzung für innenstadtrelevante Randsortimente von maximal 15 % wird, wie auch von der IHK und dem Handelsverband, als kritisch angesehen. Unter Bezugnahme des LROP 2012 2.3 03, Satz 8 darf die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % und höchstens 800 m². (hier: analog dazu 700 m²) von der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, um hinsichtlich der für diese Branchen bedeutsamen Randsortimente eine Konkurrenz zum Einzelhandel innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen auf ein hinnehmbares Maß zu begrenzen. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im zumeist sehr großen Einzugsbereich solcher hier beabsichtigten Betriebe und auf die Funktion und Entwicklung zentraler Orte und integrierter Versorgungsstandorte sind unter Anwendung der

Ergebnis: Nach Prüfung der Planunterlagen stellen wir fest, dass die

Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes insbesondere auch im Hinblick auf Zielsetzungen im Einzugsbereich des Vorhabens liegender Ortsteile/Kommunen zur Sicherung und Entwicklung ihrer Versorgungsbereiche nicht zu beurteilen ist. Vorhandene Marktdaten werden nicht angegeben und berücksichtigt. Die Einhaltung des Gebots ist zum jetzigen Zeitpunkt damit nicht abschließend zu bewerten.

oben genannten Regelung zu den Randsortimenten nicht zu erwarten. Dies spiegelt sich auch in den Stellungnahmen der beteiligten Samtgemeinden und das Stadt Bramsche wieder, welche keine Bedenken geäußert haben. Daher kann aus Sicht des Landkreises von einer gutachterlichen Prüfung abgesehen werden.

Hinsichtlich der in der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 definierten Schwellenwerte, welche eine Wirkung als Grundsatz der Raumordnung entfalten, ist festzuhalten, dass diese zwar im Bereich des aperiodischen Bedarfs (1,5 m² VKF/EW) für das Gemeindegebiet des Grundzentrums Bersenbrück überschritten werden, mit diesen festgelegten Werte aber die Absicht verfolgt wird, einen Hinweis für eine entsprechende Versorgungsabdeckung mit Gütern im Gemeindegebiet zu liefern, um so eine mögliche Überversorgung frühzeitig erkennen zu können. Dabei ist das originäre Ziel, insbesondere mögliche Überversorgungen im Bereich des periodischen Bedarfs zu erkennen, um einer ungleichen Verteilung des Versorgungsangebotes im Landkreis entgegenzuwirken.

Die vorliegende Ansiedlungsplanung umfasst Betriebe, welche im Bereich des aperiodischen Bedarfs im Besonderen ein großvolumiges, nicht zentrenrelevantes Kernsortiment offerieren, welches zwangsläufig zu einer erheblichen Steigerung der Verkaufsfläche/Einwohner führt, ohne das von einer deutlichen Überversorgung gesprochen werden kann. Auch weisen diese Art der Betriebe einen zumeist sehr großen Einzugsbereich auf, so dass Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche weniger zu erwarten sind (s.o.); zumindest dann, wenn die Betriebe sich auf ein schmales Randsortiment beschränken < 10 % von der Gesamtverkaufsfläche.“

Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen

Die Zulässigkeit des o. g. Ansiedlungsvorhabens in der Stadt Bersenbrück ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht feststellbar. Um eine verträgliche bzw. mögliche Realisierung des Projektvorhabens im Sinne aller Marktteilnehmer und unter raumordnerischen wie städtebaulichen Kriterien zu gewährleisten, regen wir folgende weitere Vorgehensweise an:

- 1. Gutachterliche Prüfung des Bestands und des Planvorhabens:*

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereitete Ansiedlung verschiedener zentrenrelevanter Einzelhandelbetriebe wurde durch den Landkreis Osnabrück raumordnerisch beurteilt. Der Landkreis kommt zu dem Ergebnis, dass keine raumordnerischen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung vorliegen, wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt wird. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung

*Es sich die Auswirkungen und im Bebauungsplan sichergestellt.
Machbarkeiten – auch unter Eine weitergehende gutachterliche
Berücksichtigung einer plausiblen Prüfung wird weder von Seiten des
Begründung zur Einhaltung des Landkreises Osnabrück noch von der
Beeinträchtigungsverbots – des Stadt Bersenbrück für erforderlich
Planvorhabens gutachterlich zu gehalten.
eruiieren und zu erläutern. Dabei
sollten konkrete
Entwicklungsperspektiven
bestehender Wettbewerber im
Marktgebiet in die Ausarbeitung
einfließen.*

- 2. Begründung und Prüfung der Realisierbarkeit eines Anteils innenstadtrelevanten Randsortimente von 15 %. Bei negativer Prüfung ist eine Reduzierung des Anteils innenstadtrelevanten Sortimente auf 10 % oder 800 qm VKF vorzunehmen und festzuschreiben.*
- 3. Realisierung eines Erörterungsgesprächs: Im Sinne eines konsensualen Vorgehens begrüßen wir, die u.a. vorgenannten Empfehlungen und weiteren Anregungen im Rahmen eines gemeinsamen Gesprächs bei Vorlage einer gutachterlichen Bewertung beim Landkreis Osnabrück mit den betroffenen Stellen zu erörtern. Im Nachgang wäre eine abschließende und eindeutige raumordnerische Beurteilung aus unserer Sicht möglich.*

Wir geben Ihnen unsere raumordnerische wie städtebauliche Bewertung vom 15.10.2014 mit der Bitte um Beachtung im weiteren Planverfahren in Gänze zur Kenntnis.

Da der Landkreis Osnabrück bis heute noch keine raumordnerische Beurteilung (ROB) verfasst hat, regen wir an, die Erstellung dieser ROB abzuwarten, da sie in das Bauleitplanverfahren als „landesplanerische Vorgabe“ mit

Der Landkreis Osnabrück hat im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung (ROB) zur vorliegenden Bauleitplanung u.a. auch die Stellungnahme der IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim vom 15.10.2014 berücksichtigt.

Das abschließende Ergebnis der ROB wurde bereits weiter oben wiedergegeben. Es bestehen dem gemäß keine raumordnerische Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

aufgenommen werden muss.

Die Planung wird unverändert beibehalten.

Wir bitten daher darum, uns in diesem Planverfahren erneut zu beteiligen, wenn die ROB in das Planverfahren eingepflegt worden ist und sich daraus ggf. Änderungen für das Planvorhaben (textl. Festsetzungen etc.) ergeben.

Landkreis Vechta , Amt für Planung und Bauordnung vom 25.11.2014:

Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da die für uns bedeutsame raumordnerische Beurteilung erst noch eingepflegt werden soll. Auswirkungen des Sondergebietes auf die Umgebung sind nicht dargelegt. Weitere von mir wahrzunehmende Belange sind nicht berührt.

Parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde beim Landkreis Osnabrück eine raumordnerische Beurteilung zu den im Sondergebiet geplanten Einzelhandelsnutzungen beantragt. Der Landkreis hat die raumordnerische Beurteilung mit Schreiben vom 06.01.2015 bekannt gegeben und kommt zu folgendem abschließendem Gesamtergebnis:

„Das Erweiterungsvorhaben entspricht somit unter Zugrundlegung des landesplanerischen Beeinträchtigungsverbotes, Konzentrations-, Abstimmungs- und Integrationsgebotes den planerischen Zielen der Raumordnung. Diese Beurteilung ergeht unter der Voraussetzung, dass eine Begrenzung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente von nicht mehr als 10 % stattfindet.“

Daraus wird deutlich, dass die vorliegende Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung entspricht, wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt wird. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt.

Samtgemeinde Artland, vom 13.01.2015:

Zu dem mit o.a. Bebauungsplan geplanten Einzelhandelsstandort wurde mit Schreiben des Landkreises Osnabrück vom 15.09.2014 eine raumordnerische Beurteilung eingeleitet. Dieses Verfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Mit Schreiben des

Gemäß der Begründung zur raumordnerischen Zielsetzung im RROP (Teilfortschreibung Einzelhandel 2010, Standort Nr. 6.1.1), wird für das Plangebiet bzw. für den hier ehemals ansässigen Möbelhandel eine Folgenutzung mit nicht zentrenrelevantem Sortiment und

Landkreises Osnabrück vom 06.01.2015 wird das Einzelhandelsvorhaben als raumordnerisch verträglich eingestuft, wenn sich die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente auf max. 10 % beschränkt.

Im Rahmen der Raumordnerischen Beurteilung hatte ich nach anwaltlicher Beratung keine Bedenken und Anregungen vorgebracht, wenn das Projekt, wie im Anschreiben des Landkreises vom 15.09.2014 beschrieben, durchgeführt wird. Im Anschreiben wurde ausdrücklich ausgeführt, dass auch für die einzelnen Sortimente Verkaufsflächenobergrenzen festgelegt werden sollen. „Diese soll für den Baumarkt bei 4.000 m², für das Gartencenter bei 3.000 m² und den Möbelmarkt ebenfalls bei 3.000 m² liegen.“ Von diesen Obergrenzen ist jedoch weder im Schreiben des Landkreises vom 06.01.2015 noch im Bebauungsplanentwurf die Rede.

Insofern ist das Abstimmungsgebot nicht beachtet. Einem Markt mit einer Verkaufsfläche von 7.000 m² (für eines der genannten Sortimente) würde darüber hinaus dem Beeinträchtigungsverbot nicht entsprechen.

maximal 8.000 m² Verkaufsfläche als verträglich angesehen.

Die vorliegende Bauleitplanung begrenzt die Verkaufsfläche (VF) für das Sondergebiet über eine absolute Verkaufsflächenzahl (VKZ) auf 7.049 m². Diese Verkaufsflächenbegrenzung liegt damit deutlich unter dem zulässigen Wert gemäß RROP-Teilfortschreibung Einzelhandel 2010.

Ferner werden mit den geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzungen „Baumarkt“, „Gartencenter“ und „Möbelmarkt“ nur nicht-zentrenrelevante Sortimente zugelassen. Zudem dürfen nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente 10 % der zulässigen VF des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs und 40 m² VF je Warengruppe nicht überschreiten.

Die VF des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes (Baumarkt, Gartencenter, Möbelmarkt) steht noch nicht konkret fest.

In Übereinstimmung mit der raumordnerischen Beurteilung des Landkreises Osnabrück vom 06.01.2015 sollen nunmehr maximale sortimentsbezogene VKZ vorgegeben werden. Hierdurch soll der Baumarkt auf maximal ca. 4.000 m² VF, das Gartencenter und der Möbelmarkt auf jeweils maximal ca. 3.000 m² VF begrenzt werden.

Die bislang vorgegebene absolute VKZ von 0,6 und die sich daraus ergebende maximale VF von ca. 7.049 m² ist weiterhin zwingend einzuhalten.

Die von der Samtgemeinde Artland vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Möglichkeit der Ansiedlung eines Betriebes bzw. Sortimentes mit 7.000 m² VF sind damit gegenstandslos.

**Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr,
Geschäftsbereich Osnabrück vom
12.12.2014:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. genommen.

Das Planungsgebiet grenzt im Süden von Stat. 957 bis Stat. 897, Abschn. 185, an die von hier betreute Bundesstraße 214 außerhalb einer nach § 5 Abs. 4 FStrG zusammenhängend bebauten Ortslage an. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet worden. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass Erdbewegungen größeren Umfangs (Abgrabungen oder Aufschüttungen) ebenfalls unter die Verbote des § 9 FStrG fallen. Der Hinweis wird beachtet.

Gem. der Begründung zum Bebauungsplan Pkt. 10.3 „Verkehrerschließung“ soll zur Optimierung der Verkehrerschließung ein Ausbau des Kreuzungsbereiches B 214/Lohbecker Straße/Otto-Hahn-Straße erfolgen. Diese Straßenausbauplanung ist weitestgehend mit meinem Hause abgestimmt. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Straßenausbaumaßnahme wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die auszubauenden Straßengrundstücke erweitert, so dass der Bebauungsplan das sonst für die planungsrechtliche Absicherung erforderliche Planfeststellungsverfahren gem. FStrG ersetzen kann. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Damit sowohl die Bürger wie auch andere Träger öffentlicher Belange die eigentlich vorgesehene Straßenausbauplanung im Detail erkennen können, empfehle ich, eine Kopie des beigefügten Planausschnittes des Straßenentwurfes als Anlage in der Begründung des Bebauungsplanes mit aufzunehmen. Zu ergänzen wäre auch noch der Hinweis, dass die Kreuzungsanlage signalisiert wird. Die Anregung wird aufgegriffen. Der dem geplanten Kreuzungsbau zugrundeliegende und mit der Landesbehörde abgestimmte Straßenentwurf wird in die Begründung zur vorliegenden Bauleitplanung integriert. Ferner soll in der Begründung darauf hingewiesen werden, dass die Kreuzungsanlage eine Lichtzeichenanlage (Ampel) erhält.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass es Absicht und Aufgabe der Straßenbauverwaltung ist, mit dieser Straßenplanung die Neuherstellung von Geh- und Radwegen entlang der Bundesstraße 214 zu ermöglichen. Aus diesem Grund beteiligt sich der Bund an den Kosten für den Um- und Ausbau der Kreuzungsanlage.

Eine entsprechende Kreuzungsvereinbarung ist zwischen der Stadt Bersenbrück und der Straßenbauverwaltung abzuschließen.

Ferner ist zwischen Stadt und Geschäftsbereich Osnabrück für die Neuanlage einer direkten Zufahrt zur Bundesstraße 214 abgestimmt worden. Der Standort der Zufahrt ist im Bebauungsplan richtig dargestellt.

Voraussetzung bzw. Bedingung für die Genehmigung dieser Zufahrt ist, dass ausschließlich die auf dem Eckgrundstück Bundesstraße 214/Lohbecker Straße geplante Tankstelle über diese Zufahrt erschlossen wird. Es muss auf den Flächen zum Sondergebiet „Garten- und Baucenter“ eine bauliche Trennung erfolgen der Art, dass die Erreichbarkeit der Stellplätze des Sondergebietes über die Zufahrt zur Bundesstraße 214 ausgeschlossen ist.

Ferner darf auf der Zufahrt des zukünftigen Tankstellengeländes nicht links in die Bundesstraße 214 eingebogen werden. Eine entsprechende Beschilderung ist im Einmündungsbereich vorzunehmen. Um die Möglichkeit des Linkseinbiegens baulich soweit wie möglich zu unterbinden, ist der Einbau einer Mittelinsel im Zuge des Linksabbiegestreifens der Bundesstraße 214 vorgesehen (vgl. beigefügten Planausschnitt).

Diese Vorgaben für den Betrieb der Zufahrt zur Bundesstraße 214 müssen in geeigneter Form (textlich und/oder

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die für den Kreuzungsausbau erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Bersenbrück und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau sollen rechtzeitig abgeschlossen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die mit der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau vereinbarten Bedingungen für die abgestimmte neue direkte Zufahrt von der B 214 sollen grundsätzlich eingehalten und - soweit erforderlich - durch Beschilderungen und sonstige bautechnische Maßnahmen gesichert werden.

Diese besonderen Bedingungen sollen in die Begründung sowie in die Hinweise auf dem Bebauungsplan übernommen werden.

bildlich) im Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Im Einmündungsbereich der Zufahrt zum Gewerbegebiet sowie der Lohbecker und der Otto-Hahn-Straße in die Bundesstraße 214 sind die gem. RAST-06 erforderlichen Sichtfelder von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Die Schenkellänge der Sichtfelder beträgt auf der Bundesstraße 214 70 m, die Länge/Tiefe des Sichtfeldes in den untergeordneten Straßen beträgt 5,0 m. Ob die Sichtfelder im Bebauungsplan eingetragen werden sollen, bitte ich von dort zu entscheiden.

Ferner bitte ich um Übernahme des folgenden Hinweises im Bebauungsplan:

Von der Bundesstraße 214 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Emissionsschutz geltend gemacht werden.

Zur Geschäftserleichterung habe ich zwei Durchschriften dieser Stellungnahme beigefügt.

Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung Ihrer Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.

Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

Polizeiinspektion Osnabrück vom 26.11.2014:

Aus den einzusehenden / zur Verfügung gestellten Unterlagen ergeben sich derzeit polizeilich und verkehrlich folgende Bedenken:

Es ist vorgesehen für das Gewerbegebiet

Auf die Darstellung der Sichtfelder wurde bislang verzichtet, da sie nahezu vollständig innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Die Sichtfelder sollen nunmehr jedoch aus Gründen der Planklarheit im Bebauungsplan dargestellt werden. Sie sollen grundsätzlich von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anregung wird entsprochen und der gewünschte Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die neu geplante direkte Zufahrt von der B 214 in das Plangebiet wurde mit der

Teil GEE3 eine Zufahrt von der Ankumer Straße (B 214) aus zu schaffen. Da sie in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungsbereich Ankumer Straße / Lohbecker Straße Otto-Hahn-Straße liegt, halte ich das für bedenklich. Eine dort befindliche Zufahrt könnte verkehrlich zu Irritationen und zu erhöhten Gefahrensituationen führen. Gleichfalls könnten Linksabbieger falsch eingeschätzt werden. Ebenso könnten sie den Verkehrsfluss behindern. Von hier aus wird von der Schaffung einer Zufahrt von der B 214 aus abgeraten. Besser wäre eine Zufahrt von der Lohbecker Straße aus zu realisieren.

Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück, abgestimmt. Hierzu wurden insbesondere auch aus Gründen der Verkehrssicherheit folgenden Bedingungen vereinbart:

1. Die Zufahrt erschließt ausschließlich die geplante Tankstelle auf dem Eckgrundstück Bundesstraße 214/Lohbecker Straße.

2. Das Grundstück der geplanten Tankstelle muss baulich von den Flächen des geplanten Sondergebiets „Baumarkt/Gartencenter/Möbelmarkt“ getrennt werden, damit die Erreichbarkeit der Stellplätze des Sondergebietes über die Zufahrt von der B 214 ausgeschlossen ist.

3. Von der Zufahrt des zukünftigen Tankstellengeländes darf nicht links in die B 214 eingebogen werden. Eine entsprechende Beschilderung ist im Einmündungsbereich vorzunehmen.

Ferner ist, um die Möglichkeit des Linkseinbiegens baulich soweit wie möglich zu unterbinden, der Einbau einer Mittelinsel im Zuge des Linksabbiegestreifens der Bundesstraße 214 vorgesehen.

Sofern diese vereinbarten Bedingungen eingehalten bzw. baulich realisiert werden, sind keine erhöhten Verkehrsgefährdungen zu erwarten.

Diese Bedingungen sollen in die Begründung sowie in die Hinweise auf den Bebauungsplan übernommen werden.

Die Planung wird ansonsten unverändert beibehalten.

28.11.2014:

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.

Der sogenannte Richtigkeitsvermerk zur verwendeten Planunterlage wird bei dem beauftragten öffentlich bestellten Vermessungsingenieur eingeholt.

Archäologische Denkmalpflege Stadt- und Kreisarchäologie, Stadt Osnabrück vom 25.11.2014:

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen den Plan **keine Bedenken**, da im Zusammenhang mit einer früheren Bebauungsplanaufstellung im Plangebiet im Jahr 2011 bereits archäologische Sondageuntersuchungen stattgefunden haben. Archäologische Funde und Befunde wurden dabei nicht beobachtet.

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

Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden nach § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes wird auf der Planunterlage und in der Entwurfsbegründung hingewiesen.

VLO Verkehrsgemeinschaft Landkreis Osnabrück GmbH, Bohmte vom 18.12.2014:

Nach Durchsicht der Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 108 der Stadt Bersenbrück teilen wir Ihnen mit, dass wir dieser Änderung zustimmen, da Belange der in unserem Zuständigkeitsbereich befindlichen Eisenbahnstrecke von Bersenbrück nach Ankum nicht betroffen sind.

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

Wir weisen allerdings darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der Grenze zum Bahngrund der Ankum-

Ein Eingriff in die Grundstücksfläche der Ankum-Bersenbrücker Eisenbahn GmbH ist nicht vorgesehen und erfolgt durch

Bersenbrücker Eisenbahn GmbH enden muss, da es sich um planfestgestellten Bahngrund handelt, der nicht überplant werden darf. Dieses bitten wir entsprechend zu berücksichtigen, da im südlichen Bereich die Grenze zur Bahn nicht eindeutig erkennbar ist.

den vorliegenden Bebauungsplan nicht.

**LEA Gesellschaft für
Landeseisenbahnaufsicht mbH,
Hannover vom 04.12.2014:**

Die Unterlagen zu der o.g. Bauleitplanung der Stadt Osnabrück haben wir durchgesehen. Südlich des Geltungsbereiches verlaufen die Bahnanlagen der Ankum-Bersenbrücker Eisenbahn GmbH (ABE). Die Belange dieser nichtbundeseigenen Eisenbahn werden durch diese Bauleitplanung nicht berührt.

Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen seitens der LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH gegen den Bebauungsplan Nr. 108 „Ankumer Straße / Lohbecker Straße“ keine Einwände.

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

**Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Region Nord, Hamburg vom
26.11.2014:**

Angrenzend zum Plangebiet verläuft die Bahnstrecke 9160 Bersenbrück – Ankum. Da die Ankum-Bersenbrücker-Eisenbahn GmbH für die Eisenbahninfrastruktur verantwortlich ist, möchten wir darauf hinweisen die ABE dringend zu beteiligen und eine Stellungnahme der ABE einzuholen.

Die für die Ankum-Bersenbrück Eisenbahn GmbH zuständige Verkehrsgemeinschaft Landkreis Osnabrück GmbH (VLO) sowie die Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH (LEA) wurden am Verfahren beteiligt. Bedenken wurden von dort gegen die vorliegende Planung nicht vorgebracht.

Ansonsten bestehen gegen das geplante Vorhaben aus Sicht der DB AB und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Planungsgebiet befindet sich in ca. 254 m Entfernung zu unserer o.g. Bahnanlage Strecke 1502 Oldenburg – Osnabrück, aus diesem Grund bitten wir

Aufgrund des weiten Abstands zur

Sie folgendes zu beachten:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bahnstrecke 1502 Oldenburg- Osnabrück sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Bahnanlagen zu erwarten.

Ferner sind auch keine erheblichen Auswirkungen Schienenlärm von der Bahnstrecke Oldenburg - Osnabrück innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover vom 03.12.2014:

In unmittelbarer Nähe zum bzw. durch das Plangebiet verläuft eine erdverlegte Hochdruckleitung der

NOWEGA GmbH
Nevinghoff 20
48147 Münster

Bei dieser Leitung ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten.

Bitte beteiligen Sie das Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Nowega GmbH, Münster vom 08.12.2014:

Im Bereich Maßnahme/Planung betreiben wir keine Anlagen, zurzeit bestehen auch

Entsprechend der Anlegung des Landesamtes wurde die NOWEGA GmbH am Planverfahren beteiligt. Von dort wurde mitgeteilt, dass im Bereich des Plangebietes keine Anlagen der NOWEGA bestehen bzw. geplant sind. Bedenken gegen die Bauleitplanung wurden von der NOWEGA nicht vorgebracht.

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

keine Planungsabsichten.

Im beigefügten Quickplot ist ersichtlich, dass Ihre Maßnahme, die wir entsprechend in der Karte hinterlegt haben, mit unseren Anlagen nicht tangiert. Sollte sich an Ihrer Planung eine Veränderung ergeben, bitten wir Sie uns erneut anzufragen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freiwillige Feuerwehr,
Gemeindebrandmeister Wilhelm
Wernke, Rieste vom 22.12.2014:

Zu der Aufstellung des B-Planes Nr. 108 „Lohbecker Straße / Ankumer Straße“ 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 Löschwasserentnahmestellen) bitte ich rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Osnabrück sowie mit dem Ortsbrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr Bersenbrück abzustimmen.

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

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu berücksichtigen. Danach ist eine Löschwassermenge von 192 m³/h (53,3 Liter/Sekunde) bereitzustellen. Die erforderlichen Löschwasserkapazitäten können teilweise durch den Wasserverband Bersenbrück über die abhängige Löschwasserversorgung bereitgestellt werden. Ergänzend werden unabhängige Löschwasserentnahmestellen in ausreichender Dimensionierung vorgehalten. Notwendige Ausstattungen der abhängigen und unabhängigen Löschwasserversorgung werden mit dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau abgestimmt.

Deutsche Telekom Technik GmbH,
Osnabrück vom 17.12.2014:

Zu den o.a. Planungen haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen.

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

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.

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 rechtzeitig um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH soll rechtzeitig zusammen mit den anderen Versorgungsträgern zur Gewährleistung einer wirtschaftlichen und sicheren Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Leer vom 07.01.2015:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen / gesichert / wiederverlegt werden müssen, kann von uns zur Zeit nicht beurteilt werden.

Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Nach den vorliegenden Bestandsplänen liegend die bestehenden Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH überwiegend in öffentlichen Verkehrsflächen.

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 rechtzeitig um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Die Kabel Deutschland GmbH soll im Bedarfsfall rechtzeitig zusammen mit den anderen Versorgungsträgern zur Gewährleistung einer wirtschaftlichen und sicheren Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

**EWE NETZ GmbH, Netzregion
Cloppenburg vom 23.12.2014:**

In dem Plangebiet befinden sich Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen.

Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Lage der Leitungen und Kabel sich durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändern können. Es besteht daher die Pflicht, die genaue Tiefe und Lage durch Querschläge, Suchschlitze o.ä. festzustellen.

Arbeiten, die die Sicherheit unserer Leitungen gefährden könnten, dürfen nur unter Aufsicht eines unserer Beauftragten erfolgen. Den Anweisungen des Beauftragten zum Schutz unserer Leitungen ist Folge zu leisten. Die eigentliche Verantwortlichkeit Ihrer Bediensteten und Beauftragten wird dadurch nicht eingeschränkt.

Wir möchten Sie bitten, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sind die technische Vorgehensweise und die Kostenträgerschaft im Einzelnen nach den geltenden gesetzlichen Regelungen zu klären.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen

Nach den vorliegenden Bestandsplänen liegend die bestehenden Versorgungseinrichtungen der EWE NETZ GmbH überwiegend in öffentlichen Verkehrsflächen.

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 rechtzeitig um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Westnetz GmbH, Osnabrück vom 25.11.2014.

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

Im Plangebiet verlaufen im öffentlichen Bereich Niederspannungs-Erdkabel, ein 10kV-Erdkabel und eine MD-Erdgasleitung die der örtlichen Versorgung mit Elektrizität dienen. Eine Überbauung der erdverlegten Leitungen ist nicht zulässig.

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.

Der Anschluss des mit dem Bebauungsplan ausgewiesenen Gebietes an das Erdgasversorgungsnetz ist möglich.

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

Wasserverband Bersenbrück vom 03.12.2014:

Das Plangebiet war bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach den vorliegenden Bestandsplänen liegend die bestehenden Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH überwiegend in öffentlichen Verkehrsflächen.

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 rechtzeitig um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Bedenken werden

angeschlossen. Bei erneuter Bebauung von Seiten des Eingebers nicht können die neu zu errichtenden vorgebracht. Betriebsgebäude an die vorhandenen Leitungen wieder angeschlossen werden.

Die Frage der Löschwasserversorgung sollte jedoch noch nach genauer Ermittlung des Löschwasserbedarfs gesondert zwischen den zuständigen Stellen abgeklärt werden.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu berücksichtigen. Danach ist eine Löschwassermenge von 192 m³/h (53,3 Liter/Sekunde) bereitzustellen. Die erforderlichen Löschwasserkapazitäten können teilweise durch den Wasserverband Bersenbrück über die abhängige Löschwasserversorgung bereitgestellt werden. Ergänzend werden unabhängige Löschwasserentnahmestellen in ausreichender Dimensionierung vorgehalten. Notwendige Ausstattungen der abhängigen und unabhängigen Löschwasserversorgung werden mit dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau abgestimmt.

Auch der Wiederanschluss des Plangebietes an den öffentlichen Schmutzkanal ist möglich und das im Plangebiet anfallende häusliche Schmutzwasser kann der ausreichend dimensionierten Kläranlage Bersenbrück zugeführt werden und dort behandelt und beseitigt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet kann über die vorhandene Regenwasserkanalisation und das vorhandene Regenrückhaltebecken „Max-Planck-Straße“ in den Vorfluter abgeleitet werden. Die Wasserbehördliche Einleitungsgenehmigung hierfür liegt vor.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Über den südlichen Teil der Flurstücke 118/26 und 118/7 verläuft eine Schmutzkanalfreigefälleleitung DN 200, über die das westlich angrenzende Gewerbegebiet entwässert wird. Diese Schmutzkanalleitung wird für die

Der Anregung wird entsprochen. Die über den südlichen Teil der Flurstücke 118/26 und 118/7 verlaufende Schmutzkanalfreigefälleleitung DN 200 soll mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des

Entwässerung der angeschlossenen Wasserverbandes Bersenbrück im Plan Gewerbegebiete auch auf Dauer benötigt dargestellt werden. und sollte daher mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wasserverbandes Bersenbrück im Plan Die weiteren Hinweise werden zur dargestellt und mit dem entsprechenden Kenntnis genommen. Planzeichen versehen werden. Da die Leitung parallel der Südgrenze im nicht überbaubaren Bereich des Grundstücks verläuft, entstehen durch diese Festsetzungen keine Nachteile in der baulichen Ausnutzung der Grundstücke.

In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Trinkwasserleitungen und der Schmutz- und Regenkanalleitungen zur gefälligen Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung.

Ich bitte Sie, den Wasserverband am weiteren Verfahren zu beteiligen. Weiter dar ich unter Hinweis auf die Verwaltungsvorschriften zum BauGB Nr. 38 darum bitten, dem Wasserverband nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Abschrift des rechtsverbindlichen Planes mit der Entwurfsbegründung für seine Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Anregungen und Bedenken nach Abschluss der öffentlichen Auslegung und Anhörung

Erläuternde Hinweise:

Insbesondere auf Basis der raumordnerischen Stellungnahme des Landkreises Osnabrück hat die Stadt nach der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung (§§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB) eine erste Anpassung der textlichen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Einzelhandelnutzungen innerhalb des SO und der GEe 1-4 vorgenommen. Diese erste Anpassung erlaubte sowohl im SO als auch in den GEe noch Einzelhandelsbetriebe mit

bestimmten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, unterhalb der Großflächigkeit.

Diese erste Anpassung der textlichen Festsetzungen wurden der **IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim** mit der Bitte um Stellungnahme zugeleitet.

Die IHK hat daraufhin in ihrem Schreiben vom 03.03.2015 (**siehe Anlage 1**) diese erste Anpassung erheblich kritisiert und es wurde ein umfassender Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten angeregt.

Aufgrund erheblicher raumordnerischer Bedenken wurde auch vom **Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz** mit Schreiben vom 05.03.2015 die raumordnerische Untersagung des vorliegenden Bebauungsplans angedroht (gem. § 14 Abs. 1 ROG i.V.m. § 19 Abs. 3 NROG). Auch hier wurde der unzureichende Ausschluss der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kritisiert (**siehe Anlage 2**).

Die Stadt Bersenbrück hat die Bedenken der IHK und des Ministeriums aufgegriffen und die Festsetzungen erneut angepasst.

Diese erneute Anpassung der Festsetzungen entspricht der vorstehenden Abwägung und wurde der IHK, dem Ministerium und dem Landkreis Osnabrück mit der Bitte um erneute Stellungnahme vorgelegt. Die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen sind hierzu eingegangen:

Für das Ministerium:
Amt für regionale Landesentwicklung
Weser-Ems, Dezernat 2, vom
16.03.2015:

In Abstimmung mit der obersten Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Raumordnerische Bedenken,

Landesplanungsbehörde teile ich Ihnen zu dem mit u. g. Mail übermittelten überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 108 (Stand 11.3.2015) mit, dass vor dem Hintergrund der vorgenommenen Änderungen der textlichen Festsetzungen zur reduzierten Zulässigkeit von zentrenrelevanten Kern- und Randsortimenten eine weitere Veranlassung zur Untersagung von Verfahrensschritten gemäß § 14 Abs.1 ROG nicht gesehen wird. Diese Beurteilung erfolgt auch vor dem Hintergrund der erneuten Stellungnahme des Landkreises Osnabrück vom 13.3.2015.

die eine raumordnerische Untersagung erforderlich machen würden, liegen aufgrund der getroffenen Sortimentseinschränkungen nicht mehr vor.

Landkreis Osnabrück, vom 13.03.2015:

Mit Datum vom 12.03.2015 haben Sie mich gebeten, zum beigefügten überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf Nr. 108 „Ankumer Straße/Lohbecker Straße“ der Stadt Bersenbrück Stellung zu nehmen.

Grundsätzlich gilt weiterhin meine Stellungnahme vom 08.01.2015 zum Entwurf des v. g. Bebauungsplans sowie meine raumordnerische Beurteilung vom 06.01.2015 zu Ihrer Anfrage.

Insbesondere werden mit der von Ihnen vorgelegten Überarbeitung des Bebauungsplans zentrale Hinweise des Landkreises Osnabrück jetzt berücksichtigt:

„Aus Sicht der Regionalplanung rege ich an, dass für das Sondergebiet, um die eigentliche Planungsabsicht nicht zu konterkarieren, von der originären Nutzung (Baumarkt, Gartencenter, Möbelmarkt) abweichende Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden sollten. Ebenso ist ein Ausschluss von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sinnvoll, da gerade hierfür die angrenzenden Gewerbegebiete prädestiniert sind.

Hinsichtlich der Gewerbegebiete merke ich an – auch im Hinblick auf das genannte Ziel, Erweiterungsflächen für die angrenzenden Betriebe bereitzustellen –, dass durch textliche Festsetzung, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs.

Die Ausführungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Von Seiten des Landkreises Osnabrück wird der vorliegenden Planung, in der überarbeiteten Fassung, zugestimmt.

In das GEe4 soll ein am Ostrand der Stadtgrenze Bersenbrücks, nördlich der Drehler Straße (K 166) bestehender Elektro- /Elektronikfachbetrieb mit Handel und Werkstatt umgesiedelt werden, da nach mehreren Anläufen festgestellt werden musste, dass eine Ansiedlung innerhalb des Ortskerns von Bersenbrück nicht sofort realisiert werden kann. Die Gründe hierfür sind insbesondere betriebswirtschaftliche Kriterien, teilweise fehlende Betriebsflächengrößen und fehlende kurzfristige Verfügbarkeit.

Im Vorfeld wurden folgende zentralere Standorte mit folgendem Ergebnis geprüft:

- 1) Ankumer Str. 5, Sanierungsgebiet, Flächen Baustoffhandel Hollenberg: kurzfristig nicht verfügbar, bebaubar frühestens ab Mitte 2016
- 2) Bramscher Straße 17-21, u.a. ehemalige Eisdielen: unzureichende Stellplatzflächen, fehlende Anfahrtsmöglichkeit für

5 BauNVO im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen werden können und gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmte Unterarten des Einzelhandels ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; beispielsweise, wenn sie im direkten Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerksbetrieben stehen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 10.11.2011 (BVerwG 4 CN 9.10). Dementsprechend kann unabhängig von der Großflächigkeit einzelner Betriebe auch eine Ansammlung nebeneinander liegender „kleiner“ Einzelhandelsbetriebe die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die städtebauliche Entwicklung insgesamt beeinträchtigen (Stichwort: Agglomeration).

Wie in Kapitel 9 beschrieben, sollten die Ergebnisse der raumordnerischen Beurteilung in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und insbesondere in Bezug auf die städtebaulichen Kriterien (Stichwort: Beeinträchtungsverbot) auch erläutert werden.

Im Sinne des Bestimmtheitsgebots wird eine Auflistung der in der textlichen Festsetzung Nr. 2 angesprochenen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimente in der Begründung für sinnvoll gehalten“ (Auszug der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück vom 08.01.2015).

Ich weise darauf hin, dass die vorgesehenen Ausnahmen im geplanten Gewerbegebiet städtebaulich hinreichend genau zu begründen sind.

Abschließend stimme ich der überarbeiteten Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 108 „Ankumer Straße Lohbecker Straße“ zur Regelung und Konkretisierung der Sortimentsfestlegungen zu.

Alle weiteren Hinweise und Anregungen der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück vom 08.01.2015 bleiben davon unberührt.

**Industrie- und Handelskammer
Osnabrück – Emsland – Grafschaft
Bentheim, Osnabrück vom 18.03.2015**

Gerne nehmen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit wahr, zum o. g. Planvorhaben bzw. dem überarbeiteten

- Lieferanten
3) Lindenstr. / Gerstlandstr. Bereich Nettomarkt:
wegen baulicher Erweiterung Nettomarkt zu klein
4) Markt 4-6, ehemals NKD-Markt: unzureichende Stellplatzflächen, keine Werkstatt

Um einer Abwanderung des Betriebs vorzubeugen, soll dieser daher im GEE4 seinen neuen Standort erhalten. Mit der Vorgabe einer sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,33 wird sichergestellt, dass die maximale sortimentsbezogene Verkaufsflächen im GEE4 unter 800 m² bleibt (2.393 m² Gesamtfläche GEE4 x 0,33 = 790 m²). Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente werden auch in den GEE1-GEE4 auf maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche des jeweiligen sonstigen Einzelhandelsbetriebs begrenzt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan (Fassung vom 11. März 2015) in der Stadt Bersenbrück eine erneute Stellungnahme abzugeben.

In diesem Zusammenhang verweisen wir ebenfalls auf unsere raumordnerische Beurteilung vom 15. Oktober 2014, die wir dem Landkreis Osnabrück übermittelt haben, sowie auf unsere Stellungnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vom 3. März 2015 (per Email).

Unsere Anregungen – dargestellt in der Stellungnahme vom 3. März 2015 – halten wir im Kern für erfüllt und berücksichtigt. Die vorgenommenen Änderungen der textlichen Festsetzungen zur reduzierten Zulässigkeit von zentrenrelevanten Kern- und Randsortimenten begrüßen wir. Auch das im SO-Gebiet keine innenstadtrelevanten Hauptsortimente zulässig mehr sind, erfüllt unsere Anregungen und dient der Stärkung der Innenstadt.

Die Festsetzung, dass im GE4 zur Verlagerung des ortsansässigen Elektronikers ein Markt mit bis zu 800 qm VKF vorgesehen ist, ist entsprechend zu darzulegen. Die Vermutung, dass im Zentrum dafür keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen, ist aus unserer Sicht detailliert zu begründen (z.B. durch Auflistung geprüfter Potenzialstandorte und deren Bewertungen).

Dadurch würde auch eine Konformität mit den Zielen im Entwurf des kommunalen Einzelhandelskonzepts plausibel nachvollziehbar. In diesem Kontext regen wir ferner an, zu prüfen, ob eine „arbeitsteilige“ Variante, dass im GE4-Gebiet nur sog. „weiße Ware“ zzgl. 10% innenstadtrelevanter Sortimente (als Randsortimente) zugelassen werden kann. Übrige Artikel könnten aus dem Sortiment der Elektronik so in der Innenstadt zur Stärkung beitragen und sich ansiedeln.

Wir stehen für Nachfragen gerne zur Verfügung.

Die bisherigen Stellungnahmen der IHK zum vorliegenden Bauleitplanverfahren wurden berücksichtigt und mit der entsprechenden Gewichtung in die Abwägung eingestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzliche Bedenken gegen die aktuelle Fassung der textlichen Festsetzungen werden von Seiten der IHK nicht vorgebracht.

In das GEe4 soll ein am Ostrand der Stadtgrenze Bersenbrücks, nördlich der Drehler Straße (K 166) bestehender Elektro- /Elektronikfachbetrieb mit Handel und Werkstatt umgesiedelt werden, da nach mehreren Anläufen festgestellt werden musste, dass eine Ansiedlung innerhalb des Ortskerns von Bersenbrück nicht sofort realisiert werden kann. Die Gründe hierfür sind insbesondere betriebswirtschaftliche Kriterien, teilweise fehlende Betriebsflächengrößen und fehlende kurzfristige Verfügbarkeit.

Im Vorfeld wurden folgende zentralere Standorte mit folgendem Ergebnis geprüft:

- 1) Ankumer Str. 5, Sanierungsgebiet, Flächen Baustoffhandel Hollenberg: kurzfristig nicht verfügbar, bebaubar frühestens ab Mitte 2016
- 2) Bramscher Straße 17-21, u.a. ehemalige Eisdielen: unzureichende Stellplatzflächen, fehlende Anfahrtsmöglichkeit für Lieferanten
- 3) Lindenstr. / Gerstlandstr. Bereich

Eine Kopie unserer Stellungnahme erhalten zeitgleich der Handelsverband Osnabrück-Emsland e.V. und der Landkreis Osnabrück zur Kenntnisnahme.

Nettomarkt:
wegen baulicher Erweiterung
Nettomarkt zu klein
4) Markt 4-6, ehemals NKD-Markt:
unzureichende Stellplatzflächen, keine
Werkstatt

Um einer Abwanderung des Betriebs vorzubeugen, soll dieser daher im GEE4 seinen neuen Standort erhalten. Mit der Vorgabe einer sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,33 wird sichergestellt, dass die maximale sortimentsbezogene Verkaufsflächen im GEE4 unter 800 m² bleibt (2.393 m² Gesamtfläche GEE4 x 0,33 = 790 m²). Die Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente werden auch in den GEE1-GEE4 auf maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche des jeweiligen sonstigen Einzelhandelsbetriebs begrenzt.

Weitere Einschränkungen, wie von der IHK vorgeschlagen, mit einer Begrenzung auf „weiße Ware“ sind im anstehenden Umsiedlungsfall kontraproduktiv. Die sogenannte „weiße Ware“ (= elektrische Haushaltsgeräte) umfasst bei dem umzusiedelnden Betrieb derzeit nur einen geringen und untergeordneten Anteil des Gesamtwarenangebots. Sofern das Warenangebot nur auf „weiße Ware“ begrenzt würde, wäre eine Umsiedlung für den Betrieb uninteressant.

Die Planung wird daher in der aktuellen Fassung beibehalten.

Darüber hinaus sind keine Bedenken oder sonstigen Anregungen weder von privater Seite noch von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden.

b) Satzungsbeschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 108 „Ankumer Straße / Lohbecker Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen, wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung dazu anerkannt.

1. Finanzielle Auswirkungen

- Ja
 Nein

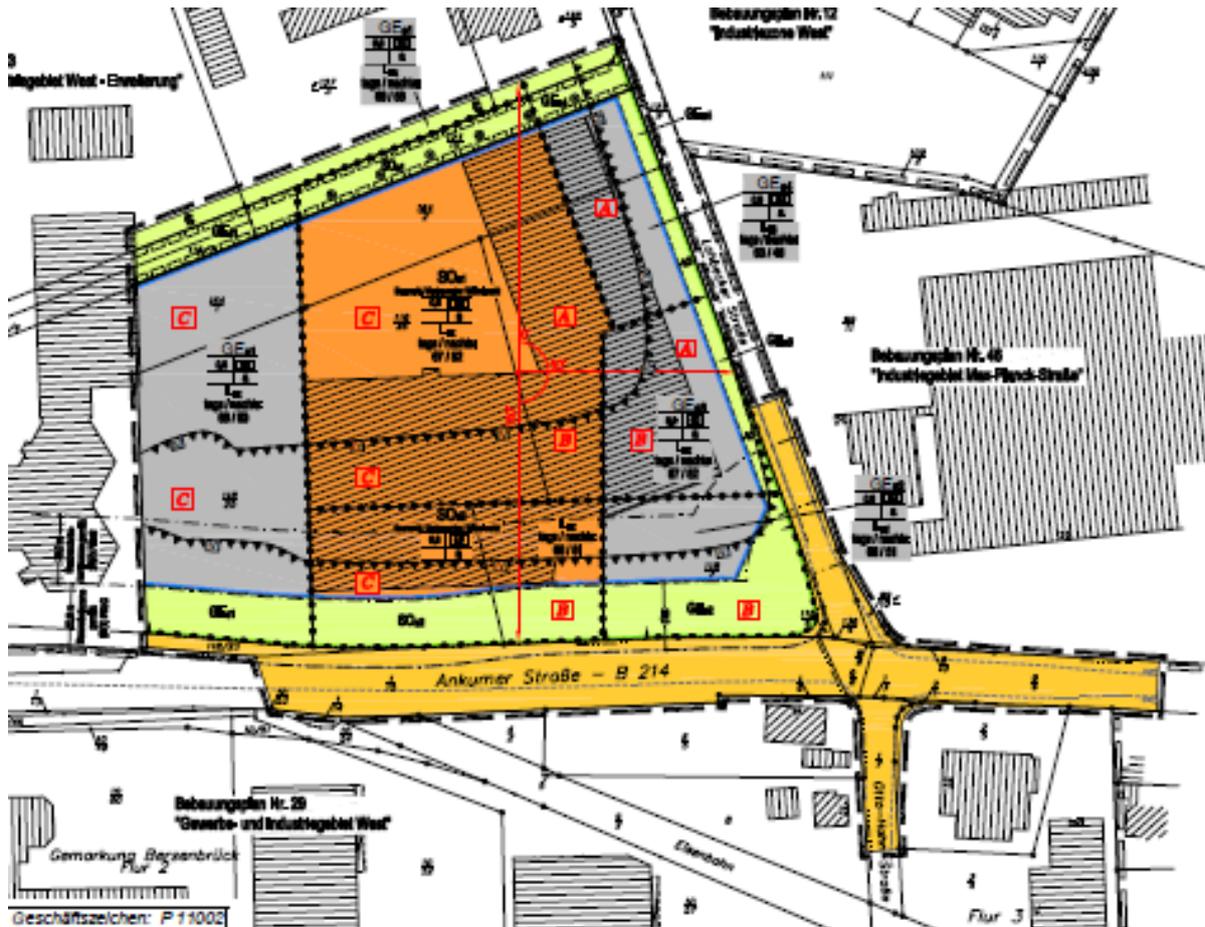
2. Beteiligte Stellen:

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Bersenbrück hat in seiner Sitzung am 02.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Ankumer Straße / Lohbecker Straße“ beschlossen. Ziel dieser Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Baumarkt/Gartencenter/Möbelmarkt“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 7.000 m². Innerhalb dieses Rahmens sollen sortimentsbezogen die maximale Verkaufsfläche für den Baumarkt auf rund 4.000 m² und für das Gartencenter und den Möbelmarkt jeweils auf rund 3.000 m² begrenzt werden. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente, die mit dem Kernsortiment verwandt sein müssen, sollen dabei nur bis max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig sein unter Einhaltung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche. Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Einzelhandels hat der Landkreis Osnabrück eine raumordnerische Beurteilung vorgenommen und mit Datum vom 06.01.2015 mitgeteilt, dass das Vorhaben den planerischen Zielen der Raumordnung entspricht.

Neben dem Sondergebiet sollen im Osten des Plangebietes entlang der Lohbecker Straße und im Westen im Übergang zum dortigen Autohaus Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 108 ist nachfolgend abgedruckt.



Die Verwaltung hat das nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs vorgeschriebene Aufstellungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden kann, durchgeführt.

Aufgrund der Anregung des Landkreises aus der Stellungnahme vom 08.01.2015, neben den Hauptsortimenten im Sondergebiet weiteren Einzelhandel im Plangebiet nicht zuzulassen, wurde ursprünglich für die Stadtratssitzung am 11.03.2015 zur Stärkung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt vorgeschlagen, bestimmte nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, die im Abwägungsvorschlag näher aufgeführt waren, auszuschließen. Danach waren nur noch die Sortimente zulässig, die in dem zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt nicht oder nur untergeordnet angeboten werden bzw. für die auch keine geeigneten Flächen verfügbar sind (Unterhaltungselektronik, Haus- und Tischwaren, Baby- und Kinderartikel, Textildiscounter, Drogerie- und Parfümwaren).

Die zu diesem Abwägungsvorschlag angeforderte neue Stellungnahme der IHK vom 03.03.2015 (**sh. Anlage 1**) enthielt sehr kritische Anmerkungen zu der Absicht, die vorstehend angegebenen zentrenrelevanten Sortimente weiterhin zuzulassen. Mit Datum vom 05.03.2011 ging der Stadt Bersenbrück vom Nieders. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML) die Ankündigung zu, dass von dort beabsichtigt sei, die Beschlussfassung zum B-plan Nr. 108 zu untersagen (**sh. Anlage 2**). Begründet wird diese Absicht mit einem möglichen Verstoß gegen

die Raumordnung, da gewisse zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen, auch wenn sie jeweils einzeln betrachtet nicht großflächig sein dürfen, also bis max. 800 m² Verkaufsfläche (VK). Es könnte jedoch zu einer Ansiedlung mehrere Fachmärkte kommen und durch eine solche Agglomeration könnten die Wirkungen großflächigen Einzelhandels entstehen, die mit der Raumordnung nicht vereinbar sind, da sich dieses Gebiet nicht in der städtebaulich integrierten Lage befindet.

Daraufhin wurde in der Ratssitzung am 11.03.2015 die Beschlussfassung vertagt und parallel wurden Gespräche mit den Vertretern des Ministeriums und des Landkreises Osnabrück geführt. Dabei wurde deutlich gemacht, dass es bei dem Sortiment „Elektronik“ darum geht, dem Inhaber eines alteingesessenen Bersenbrücker Fachgeschäftes die Möglichkeit zu geben, seinen Betrieb aus dem Außenbereich im OT Hastrup in die bebaute Ortslage zu verlegen und ihm damit eine bessere Zukunftsperspektive in Bersenbrück zu verschaffen. Geeignete Flächen im zentralen Versorgungsbereich stehen dafür aufgrund der benötigten Flächengröße einschl. der erforderlichen Parkplätze derzeit nicht zur Verfügung. Daraufhin wurde vom Ministerium signalisiert, dass dem Bebauungsplan zugestimmt würde, wenn die Zulässigkeit des Elektronikfachbetriebes entsprechend begründet wird, alle weiteren zentrenrelevanten Sortimente jedoch ausgeschlossen werden, damit keine Agglomeration mit weiteren Geschäften stattfinden kann.

Der nunmehr vorliegende Entwurf des B-planes Nr. 108, Stand 11.03.2015, (**sh. Anlage 3**) beinhaltet diese Vorgabe. Danach ist gem. textl. Festsetzung Nr. 3, 2. Absatz, nur noch das Sortimentsspektrum „Elektroklein- und Elektrogroßgeräte, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikation usw.“ bis ca. 790 m² im Gewerbegebiet an der Lohbecker Straße (GEe4) zulässig. Alle weiteren zentrenrelevanten Sortimente gemäß dem Katalog aus dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes werden mit der textl. Festsetzung Nr. 2 und Nr. 3, 1. Absatz, sowohl im Sonder- als auch im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Mit dem überarbeiteten Entwurf des B-planes wurden erneut Stellungnahmen vom Ministerium, vom Landkreis und von der IHK angefordert. Diese Dienststellen haben eine positive Rückmeldung gegeben. Der genaue Wortlaut ist dem Abwägungsvorschlag zu entnehmen. Zu der weiteren Anregung der IHK, zu prüfen, ob im Plangebiet nur sogenannte „weiße Ware“ zugelassen wird, ist festzustellen, dass dann die beabsichtigte Betriebsverlagerung nicht durchführbar wäre, da die Hauptsortimente dieses Betriebes die Bereiche „Unterhaltungselektronik, Ton- / Bildträger, Computer und Telekommunikation“ umfassen.

gez. Dr. Baier
Stadtdirektor

gez. Heidemann
Fachdienstleiter III

