

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landkreis Osnabrück	vom 08.10.2009
<p>zu dem im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) vorgelegten Entwurf der o.a. 3. Änderung nehme ich gemäß § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB wie folgt Stellung:</p> <p><u>Regionalplanung</u> Zu der vorliegenden Planung habe ich mit Schreiben vom 05.10.2009 eine raumordnerische Beurteilung abgegeben. Ich bitte diese im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.</p> <p><u>Bauleitplanung/Bauaufsicht</u> Das Vorhaben liegt in einer Eingangssituation im Eckbereich B 214 (Frühlingstr.) und Burgstraße, die unmittelbar in die Altstadt von Fürstenau führt. Auf diesem Vorhabenstandort befinden sich derzeit ein Einzelhandelsbetrieb einer „Postenbörse“ mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 qm und ein Blumengeschäft. Das Vorhaben soll darin bestehen, anstelle des jetzt vorhandenen Baukörpers ein neues Geschäftsgebäude mit einer etwa gleichgroßen „Postenbörse“ und einem Textilbereich mit 450 qm, einer Drogerie mit 400 qm sowie einem Blumengeschäft mit ca. 100 qm Verkaufsfläche zu errichten. Nach dem Einzelhandelsgutachten vom Januar 2006 für Fürstenau wird dieser Standort als lb-Lage, die als Randgebiet der Innenstadt beschrieben wird, definiert. Das Vorhabengrundstück liegt auch in einem räumlich abgegrenzten Bereich, für den die Stadt Fürstenau „Vorbereitende Untersuchungen für die Innenstadt“ erarbeiten lassen hat, um eine Innenstadtsanierung durchzuführen. Aus der räumlichen Situation, lässt sich dieser Standort städtebaulich durchaus der Innenstadt zuordnen, während die funktionalen Auswirkungen in Bezug zur Altstadt, insbesondere was die geplante Ansiedlung der Ge-</p>	<p>Nicht zuletzt aufgrund der kritischen Anmerkungen hierzu im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung sowie der hier im Bauleitplanverfahren mehrfach vorgetragenen Kritik an diesen Nutzungen (siehe z.B. Stellungnahme</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>schäfte „Textil“ und „Drogerie“ angeht, nicht gerade positiv zu bewerten sind. So wird sicherlich ein „Mehr“ an innenstadtrelevanten Sortimentsangeboten im Umfeld der Altstadt negative Auswirkungen auf die städtebaulich sehr problematischen „Leerstände“ im Altstadtbereich haben.</p> <p>Ziel der städtebaulichen Entwicklung und damit auch der Sanierung sollte für die Stadt Fürstenau daher sein, die Altstadt vor der Neuansiedlung von Märkten mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Umfeld zur Altstadt zu schützen.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht, aber auch aus baugestalterischen Gründen sollte die geplante Neubebauung gerade an dieser Eingangssituation zur Innenstadt architektonisch attraktiv dem Altstadtbild angepasst werden. Dazu sollten Stilelemente der Kleinteiligkeit den geplanten Baukörper gliedern und in der Maßstäblichkeit den Gebäudefassaden der Innenstadt angeglichen werden.</p> <p>In der Planzeichenerklärung bitte ich, für das Sondergebiet den § 11 der BauNVO anzuführen und die Konkretisierung zu benennen. Dabei sollte klarer erkennbar werden, dass der überbaubare Bereich von Baugrenzen umgeben ist und außerhalb dieser der nicht überbaubare Bereich des Grundstücks gelegen ist.</p> <p><u>Wasserrecht und -Wirtschaft</u></p> <p>Gegen die Ausweisung des v.g. B-Planes bestehen aus Sicht des Gewässerschutzes keine Bedenken.</p> <p>Durch das Plangebiet verläuft in westlicher Richtung der „Entwässerungsgraben Koppelwiesen“, ein verrohrtes Gewässer 3. Ordnung. Die geplante Verlegung des v.g. Gewässers im Plangebiet bedarf der vorherigen Durchführung eines Plangenehmigungsverfahrens gemäß §§ 119,128 NWG.</p> <p>Für die geplante Einleitung des Mehrabflusses des Oberflächenwassers in das verrohrte Gewässer ist vor Beginn der Benutzung eine Erlaubnis gemäß § 10 NWG beim Landkreis Osnabrück - untere Wasserbehörde - zu beantragen.</p>	<p>der IHK, u.a.), wird auf die Zulässigkeit der Sortimente Drogeriewaren und Blumen an diesem Standort verzichtet. Da im Bereich der Altstadt keine zusammenhängende Verkaufsfläche für Textilien in der beabsichtigten Größenordnung mehr verfügbar ist, wird dieses Sortiment beibehalten. Aus Sicht der Stadt Fürstenau relativieren sich aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit sowie der geringen Entfernung zum Altstadtbereich die kritischen Anmerkungen der Fachbehörden hierzu. Bei der Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Textilgeschäft um eine Betriebsverlagerung – etwa in derselben Größenordnung wie bisher - handelt. Der derzeitige Standort befindet sich östlich des Plangebiets an der B 214.</p> <p>Dies ist auch aus Sicht der Stadt Fürstenau wünschenswert. Da aber eine große Bandbreite unterschiedlichster Gestaltungsansätze vorstellbar ist, die zu einer guten Architektur an dieser exponierten Stelle führen, sollen durch den Bebauungsplan keine zwingenden Vorgaben getroffen werden.</p> <p>Die Planzeichnung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Diese Hinweise betreffen nicht die Bauleitplanung sondern die nachfolgende Entwurfs- und Ausführungsplanung für das Bauvorhaben. Die erforderlichen hydraulischen Nachweise und wasserrechtlichen Genehmigungen sind rechtzeitig vom Vorhabenträger einzuholen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

Ebenfalls ist der Nachweis gemäß W-BBauG vom 10.02.1983 -14.17.3 - dritter Absatz - über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu erbringen.

Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten

Da Gefährdungen über den Ablagerungsbereich hinaus reichen können, sind Altstandorte i.S. von § 2 Abs. 5 Ziff. 1 BBodSchG bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wenn sie im Plangebiet selbst oder in einer Entfernung bis zu 500 m Luftlinie liegen und Fernwirkungen über den Boden-, Luft- oder Wasserpfad auf das Plangebiet nicht auszuschließen sind.

Folgender Altstandort ist damit relevant:

Altstandort (Katasternummer)	Name	Postalische An-	Lage im Plangebiet	Entfernung (LL) vom Plangebiet (m/Richtung)
459 017 720 5045	Burgstraße	35 Baustoffhandel H. &W. Hustede	Südliches Drittel	

Somit ist es erforderlich, vor Verabschiedung der Planung festzustellen, ob sich auf o.g. Altstandort tatsächlich Kontaminationen des Bodens oder einer Bausubstanz befinden und danach ggf. eine adäquate nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vornehmen zu lassen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im Geltungsbereich der 3. Änderung des BBP Nr. 21 und in dessen Nachbarschaft bis zu 500 m LL Entfernung kein Altablagerungen und kein Rüstungsalstandort bekannt ist, von der bzw. von dem eine Beeinträchtigung oder Gefährdung für das überplante Gebiet ausgehen könnte. Für Rückfragen bezüglich dieser Stellungnahme „Altlasten“ steht Dr. Laufkötter, FD 7, Tel.: 0541 501-4001, e-mail laufkoetter@lkos.de gerne zur Verfügung

Die Stadt Fürstenau hat hierzu in Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück eine historische Recherche über die bisherige Nutzung der Plangebietsfläche durchgeführt. Dazu wurden Gespräche mit dem Heimatverein sowie mit dem ehemaligen Betriebsinhaber, Herrn Hermann Hustede, geführt und entsprechend dokumentiert.

Insbesondere da potentiell bodengefährdende Stoffe wie z.B. Heizöl, Kunstdünger, etc. nicht am Standort Burgstraße sondern am Bahnhof gelagert und verkauft wurden, kann nach Einschätzung der Stadt Fürstenau eine Bodenverunreinigung am Standort Burgstraße mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Auf Nachfrage beim Landkreis Osnabrück ist mitgeteilt worden, dass diese Einschätzung auch von dort geteilt wird.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>2. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 15.09.2009</p> <p>I. Gegen die 3. Änderung des o.a. Bebauungsplanes werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung grenzt im Süden zwischen dem Netzknotenpunkt 3412004 und dem Netzknotenpunkt 3412006 von Station 0 bis Station 45 an die von hier betreute Bundesstraße 214 innerhalb einer nach § 5 (4) FStrG zusammenhängend bebauten Ortslage an. Mit der Festsetzung der Baugrenzen bin ich einverstanden. Der Darstellung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt stimme ich zu.</p> <p>II. Folgenden nachrichtlichen Hinweis bitte ich in den Bebauungsplan aufzunehmen: Von der Bundesstraße 214 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.</p> <p>III. Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigefügt. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über Ihre Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen, Bedenken und geforderten Auflagen vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>3. Polizeiinspektion Osnabrück vom 04.09.2009</p>	
<p>Grundsätzlich bestehen von hier aus keine Bedenken gegen die Planung. Zu der geplanten verkehrlichen Erschließung ist folgendes zu sagen:</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Aus hiesiger Sicht sollte die Zufahrt zu den Verkaufsmärkten vornehmlich über die Burgstraße erfolgen. Dort möglichst auch im nördlichsten Bereich, soweit wie möglich weg vom Kreisverkehrsplatz an der Bundesstraße 214. Das Ein- und Ausfahren zu den Geschäften wird dadurch entzerrt und wirkt sich kaum auf den starken Verkehrsfluss auf der B 214 aus.</p> <p>Die vorhandene Zufahrt von der B 214 aus sollte möglichst geringfügig oder gar nicht genutzt werden, da sie sich in unmittelbarer Nähe zum Kreisverkehrsplatz befindet und negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auf der B 214 haben dürfte. Sollte diese Zufahrt weiterhin Bestand haben sollen, wird von hier aus als bedingt praktikabel die Fahrbeziehung -rechts rein - rechts raus- gesehen. Ein Linksabbiegen von der Bundesstraße 214 in die Zufahrt sowie ein Linksabbiegen aus der Zufahrt auf die Bundesstraße sollte unbedingt vermieden werden und wird von hier aus nicht mitgetragen, da dadurch die Verkehrsgefahren und die Unfallträchtigkeit erheblich anstiegen. Zudem sollten auf dem Grundstück ausreichend Stellflächen vorhanden sein, um ein Parken auf den Straßen, insbesondere der Bundesstraße, zu vermeiden</p>	<p>Das ist auch so vorgesehen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechendes Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, das sich ca. 35 m in die „Burgstraße“ hineinzieht.</p> <p>Die bestehende (derzeit abgesperrte / nicht benutzbare) Zufahrt zur Bundesstraße soll lediglich in ihrem Bestand gesichert werden. Eine eventuelle Reaktivierung wird nur in Abstimmung mit der Polizei und der NLStBV erfolgen (z.B. im Rahmen der Verkehrsschau). Da die Hauptzu- und -abfahrt zum Sondergebiet – wie bereits heute - an der „Burgstraße“ vorgesehen ist, wäre ein Linksabbiegeverbot im Bereich der Bundesstraße unproblematisch.</p> <p>Der Stellplatznachweis nach der Niedersächsischen Bauordnung ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu führen.</p>
<p>4. Wasserverband Bersenbrück vom 10.09.2009</p>	
<p>der Entwurf des o. a. Bebauungsplanes mit der Entwurfsbegründung wurde mir mit o. a. Schreiben gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt. Durch diesen Änderungsplan wird auf den Grundstücken Burgstraße 31 und 33 ein Sondergebiet gemäß § 10 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Der Wasserverband ist im Bereich der Stadt Fürstenau für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung zuständig. Beide Grundstücke im Plangebiet sind an die vorhandene Trinkwasserversorgung des Wasserverbandes angeschlossen. Auch nach in Kraft treten des Bebauungsplanes kann die Trinkwasserversorgung des Plangebietes durch die vorhandene Infrastruktur des Wasserverbandes sichergestellt werden.</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Das Grundstück Burgstraße 31 ist an den vorhandenen Schmutzkanal in der Burgstraße angeschlossen. Das Grundstück Burgstraße 33, Ecke Fröhlingstraße, ist an den vorhandenen Schmutzkanal in der Fröhlingstraße angeschlossen. Sollte nach in Kraft treten des Bebauungsplanes die bauliche Nutzung der Grundstücke geändert werden, so wären erneut Entwässerungsanträge beim Wasserverband einzureichen. Im Zuge deren Genehmigung wird dann entschieden, wie die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke erfolgen muss.</p> <p>Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist anzumerken, dass das Grundstück Burgstraße 31 das anfallende Niederschlagswasser in ein über dieses Grundstück verlaufendes Gewässer (verrohrt) einleitet. Ein Regenkanal ist vor dem Grundstück in der Burgstraße nicht vorhanden. Sollten die vorhandenen Bauwerke wesentlich erweitert werden, so wäre in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde gegebenenfalls eine Umliegung und Sicherung des vorhandenen Gewässers auf dem Grundstück erforderlich.</p> <p>In der Fröhlingstraße verläuft unmittelbar vor dem Grundstück Burgstraße 33 ein Regenkanal DN 600. Bei Bedarf kann von dem im Änderungsplan festgesetzten Stellplatzbereich das Niederschlagswasser in diesen Regenkanal eingeleitet werden. Hierfür ist jedoch ein entsprechender Entwässerungsantrag und eine Entwässerungsgenehmigung durch den Wasserverband erforderlich.</p> <p>In der Anlage erhalten Sie Bestandsplanauszüge der Trinkwasserleitungen sowie Schmutz- und Regenkanalleitungen zur gefälligen Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung und Berücksichtigung bei der weiteren Planung und Plandurchführung.</p> <p>Gegen die Durchführung der Planung bestehen seitens des Wasserverbandes keine Bedenken. Ich darf Sie jedoch bitten, den Wasserverband am weiteren Verfahren zu beteiligen und nach in Kraft treten des Änderungsplanes eine rechtsverbindliche Ausfertigung für seine Unterlagen zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Aufgrund der geplanten Baukörperanordnung ist es erforderlich, dieses Gewässer – weiterhin verrohrt – an den Rand des Grundstücks zu verlegen. Entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Unterhaltung dieses Gewässers sind im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Ansonsten betreffen diese Hinweise nicht die Bauleitplanung sondern die nachfolgende Entwurfs- und Ausführungsplanung für das Bauvorhaben. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind rechtzeitig vom Vorhabenträger einzuholen.</p> <p>Die vom Wasserverband beigefügten Bestandspläne zeigen, dass - abgesehen von den einzelnen Hausanschlüssen – alle Leitungen innerhalb des öffentlichen Straßenraums verlegt sind. Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>5. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“ vom 01.09.2009</p>	
<p>Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 "Grosse Aa" keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird. Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung (Fürstenauer Mühlenbach) zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 10 NWG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.</p>	<p>Der Hinweis des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbands Nr. 94 betrifft nicht die Bauleitplanung, sondern ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten.</p>
<p>6. NLWKN Cloppenburg vom 09.09.2009</p>	
<p>Die Unterlagen zum o.g. Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, haben sich keine Bedenken ergeben, es sollte jedoch folgender Hinweis beachtet werden: Das Gebiet liegt in Nähe des Fürstenauer Mühlenbaches. Es handelt sich dabei um ein Gewässer bzw. einen Gewässerabschnitt, der Bestandteil der Verordnung gemäß § 92a Abs. 2 NWG ist. Hier wird von den Wasserbehörden durch Verordnung ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt werden, da bei diesem Gewässer bzw. Gewässerabschnitt durch Hochwasser nicht nur geringfügige Schäden entstehen können.</p>	<p>Der „Fürstenauer Mühlenbach“ weist nach Beendigung der derzeit (Oktober 2009) durchgeführten Baumaßnahmen eine hydraulische Leistungsfähigkeit für die bordvolle Abführung eines 50-jährlichen Hochwasserereignisses auf. Somit ist die Gefahr tatsächlicher Überflutungen im Bereich des Plangebiets so gut wie ausgeschlossen. Hierauf wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.</p>
<p>7. RWE Osnabrück vom 10.09.2009</p>	
<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.08.2009 und teilen Ihnen mit, dass wir die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der RWE Rheinland Westfalen Netz AG durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken. 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</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise der RWE Osnabrück betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>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 vor Ort angezeigt werden kann.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>Die uns übersandten Unterlagen haben wir zu unseren Akten genommen. Diese Stellungnahme erfolgt im Namen der RWE Rheinland Westfalen Netz AG.</p>	
<p>8. Industrie- und Handelskammer</p>	<p>vom 14.10.2009</p>
<p>vielen Dank für Ihr Schreiben vom 28. August 2009, mit dem Sie uns als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit geben, zur Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplanes eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Im Rahmen unserer Stellungnahme gegenüber dem Landkreis Osnabrück vom 21. September 2009 zur raumordnerischen Beurteilung der Planung haben wir uns auch zu den städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens geäußert, die auch Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens sind.</p> <p>Wir zitieren daher unsere Stellungnahme vom 21.09.2009 mit der Bitte, diese mit in das Abwägungsmaterial für das Bauleitplanverfahren aufzunehmen:</p> <p>„Beschreibung des Vorhabens</p> <p>Geplant ist, den auf dem Grundstück an der Burgstr. 31-33 eine bereits vorhandene Postenbörse mit ca. 1.500 qm zu verlegen und neu zu errichten. Mit dem Neubau der Postenbörse sollen im direkten Anschluss auch ein Drogerie- und Textilfachmarkt mit 400 qm bzw. 450 qm Verkaufsfläche (VKF) sowie ein bereits auch jetzt schon vorhandenes Blumenfachgeschäft mit einer VKF von 100 qm angesiedelt werden.</p> <p>In der Postenbörse mit einer Gesamt-VKF von 1.500 qm soll laut Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf folgende Flächenaufteilung erfolgen: Lebensmittel 200 qm, Spielwaren 100 qm, Schreibwaren 100 qm, Texti-</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>lien/Heimtextilien/Schuhe 110 qm, Drogerie- und Haushaltsprodukte 100 qm, Saisonartikel 260 qm, Haushaltswaren 200 qm, Tiernahrung 40 qm, Geschenkartikel/Glaswaren 110 qm sowie Gartenzubehör/Baumarktartikel 280 qm.</p> <p>Bislang ist die Vorhabenfläche im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bzw. im Bebauungsplan Nr. 21 „Koppelstraße West“ als Mischgebiet ausgewiesen. Die Stadt Fürstenau plant, für den Standort ein Sondergebiet gemäß §11 Abs. 3 BauNVO „Großflächiger Einzelhandel“ auszuweisen. Das entsprechende Bauleitplanverfahren ist zwischenzeitlich mit dem Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Koppelstraße West, 3. Änderung“ eröffnet worden. Allgemeine Vorgaben nach Landesplanerischon (LROP 2008/RROP 2004 LK Osnabrück) und städtebaulichen Bestimmungen (BauGB/BauNVO 1990)</p> <p>Zur Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens sind die Bestimmungen des §11 Abs. 3 BauNutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) und die in der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP Niedersachsen 2008) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 (RROP Landkreis Osnabrück 2004) niedergelegten Vorschriften heranzuziehen.</p> <p>LROP Niedersachsen 2008 /RROP Landkreis Osnabrück 2004</p> <p>Die wesentlichen Ziele zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen sind in Abschnitt Z3 des LROP Niedersachsen 2008 bzw. Abschnitt D 1.6 des RROP Landkreis Osnabrück 2004 aufgeführt. Die raumordnerischen Anforderungen gelten sowohl für neue Vorhaben als auch für die Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte.</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990</p> <p>Nach §11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festge-</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>setzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen z. B. auf den Verkehr und/oder die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der o. g. Betriebe und/oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind i. d R. anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1200 qm überschreitet (entspricht nach neuerer Rechtsprechung 800 qm Verkaufsfläche).</p> <p>Bestimmungen des LROP Niedersachsen 2008/RRÖP Landkreis Osnabrück 2004 bzw. der BauNVO1990 zum Abstimmungs-, Konzentrations-, Integrations-, Kongruenzgebot sowie Beeinträchtungsverbot im Rahmen der Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten</p> <p>I. <u>Abstimmungsangebot</u> Das Abstimmungsgebot verfügt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte interkommunal abzustimmen sind.</p> <p>II. <u>Konzentrationsangebot</u> Das Konzentrationsgebot bestimmt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig sind.</p> <p>III. <u>Integrationsgebot</u> Das Integrationsgebot fordert, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind nicht mehr als 10% und höchstens 800 qm der Gesamtverkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig, es sei denn, dass sich aus</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.</p> <p>Diese Bestimmung soll eine Anbindung an die Siedlungsstruktur und eine gute Erreichbarkeit gewährleisten. Eine Verletzung des Integrationsgebotes ist nicht auszuschließen, wenn Vorhaben auf der „grünen Wiese“ ohne ausreichende infrastrukturelle Anbindung errichtet werden sollen.</p> <p><u>IV. Kongruenzangebot:</u></p> <p>Das Kongruenzgebot bestimmt, dass Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion eines Grund-, Mittel- oder Oberzentrums und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen müssen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.</p> <p>Diese Bestimmung soll die zentralörtliche Stufung in Grund-, Mittel- und Oberzentren sichern, die eine effiziente Versorgung der Bevölkerung ermöglicht. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes ist nicht auszuschließen, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Allerdings können die Träger der Regionalplanung in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte jenseits der Gemeindegrenze des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.</p> <p>Ein Grundzentrum hat die Aufgabe, zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen täglichen Bedarfs für ihre Bürger bereitzuhalten. Die Entwicklung von Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs aus dem Bestand her-</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>aus ist damit aber nicht ausgeschlossen; es dürfen jedoch damit ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>V. <u>Beeinträchtungsverbot</u> Das Beeinträchtungsverbot bestimmt, dass durch neue Einzelhandelsgroßprojekte ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Die vorgenannten Bestimmungen sollen sicherstellen, dass die Zentralen Orte ihre räumlich-funktionalen Aufgaben erfüllen können. Eine wesentliche Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen und ihrer Verwirklichung, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist nicht auszuschließen, wenn aufgrund der Umsatzumverteilung durch Realisierung des Vorhabens in erheblichem Umfang Geschäftsaufgaben drohen.</p> <p><u>Bewertung des Erweiterungsvorhabens unter den vorgenannten raumordnerischen und städtebaulichen Kriterien:</u></p> <p>I. Nach dem <u>Abstimmungsgebot</u>: Wir gehen davon aus, dass das Vorhaben interkommunal abgestimmt ist.</p> <p>II. Nach dem <u>Konzentrations-</u> und III. <u>Integrationsgebot</u> Das Planvorhaben liegt städtebaulich im Eingangsbereich zum Stadtkern von Fürstenau mit noch fußläufiger Anbindung an den Ortskern und die umgebenden Siedlungsbereiche. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist ebenfalls gegeben.</p>	<p>Die Nachbarkommunen sind im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung über die Planungsabsichten der Stadt Fürstenau informiert und um eine Stellungnahme gebeten worden. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgebracht.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>IV. Nach dem <u>Kongruenzgebot</u> und V. <u>Beeinträchtungsverbot</u>:</p> <p>Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück weist die Stadt Fürstenau als Grundzentrum aus. Als Grundzentrum hat die Stadt Fürstenau die Aufgabe, zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen täglichen Bedarfs für ihre Bürger bereitzuhalten.</p> <p>Postenbörsen zeichnen sich durch schnell wechselnde Sortimente aus; die hauptsächlich aus sogenannten Partie-Waren (Waren aus Versicherungsschäden, Rest- oder Überhangbeständen, Sonderproduktionen, Saisonartikel) bestehen und daher in der Regel im unteren Preissegment und nur befristet angeboten werden. Eine qualitative Vergleichbarkeit mit Sortimenten bereits etablierter Anbieter ist daher schwierig.</p> <p>Der Standort der Postenbörse mit den kurzfristig wechselnden Sortimenten ist in Fürstenau mittlerweile etabliert und trägt zur Versorgung der Bürger mit Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs bei</p> <p>Nach den uns vorliegenden Kaufkraft- und Umsatzzahlen ist die weitere Ansiedlung eines Drogeriemarktes sowie eines Blumenfachgeschäftes unbedenklich.</p> <p>Die Ansiedlung eines weiteren Textilmarktes stößt jedoch auf Bedenken, da das vorhandene sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial in der Samtgemeinde Fürstenau durch die bereits am Ort vorhandenen Marktteilnehmer gedeckt wird. Danach ist nach unserer Flächenerhebung aus dem Jahre 2007 (ohne Aue-Center) mindestens ein großflächiger Textilanbieter (Takko) vorhanden. Dazu kommen nach der Flächenerhebung der Stadt Fürstenau aus dem Jahre 2009 weitere ca. 20 Anbieter, die auf einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 7.600 qm im Haupt- und Nebensortiment Textil und Bekleidung führen.</p> <p>Textilgeschäfte und Textildiscounter, die in Fürstenau bereits vorhanden sind (wie z.B. NKD, KIK, Ernsting's Family usw.) liegen alle unterhalb der Großflächigkeitsgrenze (600 qm). Die Summe aller Textilverkaufsflächen unter entsprechender Zuweisung der jeweiligen Flächenproduktivitäten fassen jedoch bereits jetzt schon eine Überversorgung in diesem Sortimentsbereich befürchten.</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Wir regen daher an, auf die Ansiedlung eines Textilmarktes. zu verzichten, um städtebauliche Fehlentwicklungen (weitere Verödung der Innenstadt durch Ladenleerstände) zu verhindern. Die Einhaltung des Kongruenzgebotes bzw. Beeinträchtigungsverbotes halten wir für den geplanten Textilmarkt für nicht gegeben.</p> <p>Zusammenfassende Bewertung Die Zulässigkeit des Planvorhabens ist - mit Ausnahme der geplanten Ansiedlung des Textilmarktes - auf Basis der uns derzeit vorliegenden Daten aus raumordnerischer Sicht gegeben, da eine Beeinträchtigung vorhandener Versorgungsstrukturen in der Stadt Fürstenau bei Beachtung oben genannten Empfehlungen und Anregungen durch die Erweiterungsplanung bzw. Neuansiedlung des Drogeriemarktes nicht zu erwarten ist.</p> <p>Städtebaulich befindet sich der Standort in einer Randlage am Ortseingang der Stadt Fürstenau. Die Schaffung der zusätzlichen Verkaufsflächen wird zu einer erheblichen Kaufkraftbindung am Planstandort führen, die kaum Ausstrahlungseffekte auf den Ortskern mit sich bringen wird. Die Postenbörse halten wir wegen ihres Flächenbedarfs, der in der Innenstadt nicht problemlos zu realisieren ist, an dem jetzigen Standort für unbedenklich. Der Drogeriemarkt und das Blumengeschäft haben einen Flächenbedarf von 400 qm bzw. 100 qm VKF. Diese Größenordnung bietet sich - insbesondere auch wegen der dortigen Leerstandsproblematik - für eine Ansiedlung im Ortskern an.</p> <p>Wir regen daher an, <u>am Planstandort auf den vorgesehenen Drogeriefachmarkt sowie das Blumenfachgeschäft zu verzichten</u>, um eine einseitige und die Strukturen im Ortskern gefährdende Konzentration der Kundenströme auf den Planstandort zu vermeiden. Dieses würde nicht nur der Behebung der Leerstandsproblematik dienen, sondern die Einzelhandelsstruktur - und damit die Verbundkräfte der verschiedenen Anbieter - im Ortszentrum von</p>	<p>Nicht zuletzt aufgrund der kritischen Anmerkungen hierzu im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung sowie der hier im Bauleitplanverfahren mehrfach vorgetragenen Kritik an diesen Nutzungen (siehe z.B. Stellungnahme des Landkreises, u.a.), wird auf die Zulässigkeit der Sortimente Drogeriewaren und Blumen an diesem Standort verzichtet. Da im Bereich der Altstadt keine zusammenhängende Verkaufsfläche für Textilien in der beabsichtigten Größenordnung mehr verfügbar ist, wird dieses Sortiment beibehalten. Aus Sicht der Stadt Fürstenau relativieren sich aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit sowie der geringen Entfernung zum Altstadtbereich die kritischen Anmerkungen der Fachbehörden hierzu. Bei der Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Textilgeschäft um eine Betriebsverlagerung – etwa in derselben Größenordnung wie bisher - handelt. Der derzeitige Standort befindet sich östlich des Plangebiets an der B 214.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Fürstenau stärken. Zum Textilmarkt haben wir uns bereits oben geäußert. Die Festsetzung des Vorhabenbereiches als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel -nahversorgung" ist gemäß §11 Abs. 3 BauNVO gesetzlich vorgegeben. Diese Festsetzung bietet die Möglichkeit, planungsrechtliche Flächen- wie Sortimentssteuerung vornehmen zu können, damit im Sinne eines wettbewerbsmäßig gestärkten Einzelhandelsbesatzes in der Stadt Fürstenau städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden." Wir betonen auch in diesem Bauleitplanverfahren noch einmal, dass wir - wie oben bereits erläutert - die Neuansiedlung eines Textilmarktes in Fürstenau sowohl nach den landesplanerischen (Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) wie auch städtebaulichen Vorgaben (§11 Abs. 3 BauNVO: negative Auswirkungen auf die vorhandene Versorgungsstruktur; hier: drohender Ladenleerstand durch Überversorgung) nicht befürworten können. Auch der Landkreis Osnabrück als untere Landesplanungsbehörde sieht die Ansiedlung eines weiteren Textilmarktes kritisch und kann nicht ausschließen, dass dadurch eine weitere Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Versorgungskerns von Fürstenau erfolgt (siehe S. 8, Absatz 7 der raumordnerischen Beurteilung vom 05.10.2009), Mit dem Integrationsgebot, dass als raumordnerisches Ziel die Sicherung und Entwicklung der Handelsfunktion vor allem der Innenstädte und Ortsmitten hat, ist eng verknüpft der städtebauliche Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (... Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). In diesem Sinne und mit Blick auf die bestehende Leerstandsproblematik im Ortskern von Fürstenau regen wir auch in diesem Verfahren noch einmal an, auf die Ansiedlung des Drogeriemarktes und des Blumengeschäftes an dem geplanten Standort zu verzichten und diese in den Stadtkern von Fürstenau zu platzieren. Auch der Landkreis Osnabrück befürwortet aus städtebaulichen Gründen in seiner raumordnerischen Beurteilung vom 05.10.2009 die Ansiedlung des Drogeriemarktes und Blumengeschäftes im Stadtkern von Fürstenau (siehe S. 8, Absätze 2 bis 7).</p>	<p>Im Bebauungsplan ist bereits ein „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer entsprechend differenzierten Sortimentsbeschreibung festgesetzt.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Bitte teilen Sie uns den Abwägungsvorschlag der Verwaltung und das Ergebnis der Abwägungsberatung in den städtischen Gremien mit.	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

Öffentlichkeit / Private

<p>1. Heinz-Jürgen Oldenhofe, Wietmarschen vom 21.09.2009</p> <p>im August dieses Jahres wurde ich Eigentümer des Grundstücks in der Fröhlkingstraße 1, Flur 9, Flurstück 203/9. Das Haus wird von mir nicht selbst genutzt. Mit der Übertragung des Grundstückes von meinem Vater Otto Oldenhofe auf mich, wurde für meine Eltern ein lebenslanges Wohnrecht im Grundbuch eingetragen. Das Haus wird daher zur Zeit von meinen Eltern und meiner Schwester bewohnt.</p> <p>In der mir vorliegenden Entwurfsbegründung im Verfahren gem. § 13 a BauGB der Ingenieurplanung Wallenhorst vom 27.08.2009 werden m. E. meine Interessen als Eigentümer gar nicht berücksichtigt. Durch den Verzicht auf eine vorgezogene Beteiligung war es mir im Vorfeld nicht möglich, Wünsche bzw. Bedenken vorzutragen.</p> <p>Unter lfd. Nr. 5 begründet der Planer die Anordnung der überbaubaren Fläche im nördlichen Bereich damit, Immissionen vom Stellplatzbereich von der angrenzenden Wohnbebauung abzuschirmen. Hierbei wird verkannt, dass auch mein süd-östlich gelegenes Grundstück (Fröhlkingstr. 1, Flur 9, Flst. 203/9) ebenso mit einem Wohnhaus bebaut ist, wie die benachbarten Grundstücke Exeler.</p> <p>Durch die geplante Zufahrt von der B 214 würden zudem zusätzlich nicht unerhebliche Immissionen auf mein Grundstück einwirken, führt die geplante Zufahrt doch unmittelbar an meiner westlichen Grundstücksgrenze vorbei. Entgegen der Angaben im Entwurf wird das Grundstück zur Zeit nicht von der Bundestrasse angefahren. Die hier vorhandene (genehmigte?) Zufahrt wird seit vielen Jahren nicht genutzt und ist mit Betonringen versperrt.</p> <p>Eine Zufahrt von der B 214 zum Grundstück der jetzt vorhandenen „Postenbörse“ ist durch die Bebauung nicht möglich! Der vorhandene Blumenladen wird lediglich von der Burgstraße angefahren.</p>	<p>Die Regelungen des § 13 a BauGB sehen ausdrücklich die Möglichkeit vor, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten. Außerdem kann gemäß § 13 a BauGB die Beteiligungsfrist verkürzt werden, wovon die Stadt Fürstenau hier aber keinen Gebrauch gemacht hat. Vielmehr wurde die Bebauungsplanänderung für die Dauer von 4 Wochen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt, um die Öffentlichkeit über den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestrahmen hinaus angemessen zu beteiligen.</p> <p>Die bestehende (derzeit abgesperrte / nicht benutzbare) Zufahrt zur Bundesstraße wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan lediglich in ihrem Bestand gesichert. Auch die vor kurzem erfolgte Umgestaltung der Bundesstraße berücksichtigt diese Zufahrt (Unterbrechung des Grünstreifens, abgesenkter Bordstein). Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) als Straßenbaulastträger hat dem Erhalt dieser Zufahrt nicht widersprochen (siehe Stellungnahme der NLStBV vom 15.09.2009). Eine eventuelle Reaktivierung wird nur in Abstimmung mit der Polizei und der NLStBV erfolgen (z.B. im Rahmen der Verkehrsschau). Eine uneingeschränkte Nutzung dieser Zufahrt ist aus Gründen der Verkehrssicherheit</p>
--	--

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Durch die geplante Zufahrt von der Bundesstraße zur „Postenbörse“, zum Textilgeschäfte, zur Drogerie und zum Blumenladen würden nicht unerhebliche Immissionen zusätzlich auf mein Wohnhaus einwirken. Außerdem würde m. E. eine zusätzliche Gefahrenquelle geschaffen; bereits jetzt ist es zeitweise sehr schwierig, mit dem Auto mein Grundstück zu verlassen bzw. anzufahren, da sich der Verkehr auf der vielbefahrenen B 214 vor dem Kreisel anstaut. Dieser Rückstau reicht zeitweise bis zur Polizeistation und noch weiter zurück.</p> <p>In der jetzigen Situation wird das Wohnen auf dem Grundstück bereits durch die vorhandene B 214 und das (zulässige?) Betreiben der Diskothek erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Die jetzt vorhandene Bebauung einschließlich der Begrünung stellt dagegen einen gewissen Schutz vor Immissionen, die vom Betrieb der „Postenbörse“ und dem Verkehr auf der stadteinwärts führenden Burgstraße ausgehen, dar. Durch den Abriss der Gebäude und die Neuordnung / Verlagerung der Stellplätze würden zukünftig erheblich mehr Schallimmissionen auf mein Grundstück einwirken. Der Neubau würde außerdem den Straßenlärm der Bundesstraße zurückwerfen, so dass mein Grundstück zusätzlich von Norden (Gartenseite) beschallt würde.</p> <p>Zudem droht eine zusätzliche „Vermüllung“ / „Verlärmung“ meines Grundstückes, da bekanntlich öffentliche Parkflächen mit Vorliebe am Wochenende und in den Abendstunden als Treffpunkt für die Jugend genutzt werden.</p>	<p>nicht möglich und daher auch nicht vorgesehen (siehe Stellungnahme der Polizeiinspektion vom 04.09.2009). Allenfalls wird hier ein Rechtsein- und -ausbiegen möglich sein.</p> <p>Die Hauptzu- und -abfahrt zum Sondergebiet ist – wie bereits heute vorhanden - an der „Burgstraße“ vorgesehen. Somit sind weder Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit noch unzulässige Schallimmissionen durch diese Zufahrt zu erwarten.</p> <p>Die Schallimmissionen von der B 214 sind als Immissionsvorbelastung zu bewerten, die hinzunehmen ist. Da sich die Nutzung des Plangebiets nicht grundsätzlich ändert und Erweiterungen nur in begrenztem Umfang möglich sind, ändert sich durch die Planung auch an dieser Vorbelastung nichts. Es handelt sich hier um eine gewachsene Situation, die sich aufgrund des allgemein gestiegenen Verkehrsaufkommens auf der B 214 so entwickelt hat. Mit der Schließung und dem Abriss der vorhandenen Diskothek ist eine eindeutige Verbesserung der Gesamt-Immissionssituation in den Nachtstunden verbunden.</p> <p>Aufgrund des Abstands von ca. 55 m zur „Burgstraße“ leisten die von hier ausgehenden Schallimmissionen keinen relevanten Beitrag am Wohngebäude „Fröhlingstraße“ 1. Auch heute befinden sich nordwestlich des Wohnhauses „Fröhlingstraße“ 1 Gebäude, die Schallimmissionen reflektieren können. Maßgeblichen Einfluss auf eine evtl. Schallreflektion hat letztlich die Bauausführung bzw. die Materialwahl, die aber nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt wird, sondern im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung. Diese Ausgangslage wird somit durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht wesentlich verändert.</p> <p>Diese Gefahr wird seitens der Stadt Fürstenau nicht gesehen, da es sich hierbei nicht um einen öffentlichen Parkplatz handelt, sondern um eine private Stellplatzfläche, die ausschließlich der Sondergebietsnutzung zugeordnet ist. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass es nicht zu</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Das Gebäude auf meinem Grundstück wurde bereits 1929 errichtet und wird somit wesentlich länger in seiner jetzigen Art genutzt als die benachbarten, gewerblich genutzten Flächen. Weshalb im Ursprungsplan die Festsetzung getroffen wurde, dass eine Wohnbebauung nur ausnahmsweise zulässig sein soll, ist aus heutiger Sicht nicht mehr nachzuvollziehen.</p> <p>Im Gegensatz zur Stadt Fürstenau halte ich daher ein Gutachten vor der Änderung des B-Planes für <u>zwingend erforderlich</u>. Entsprechende schalltechnische Berechnungen und Nachweise dürften nicht erst im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen sein, <u>um somit eine Konfliktlösung in unzulässiger Weise in nachfolgende Genehmigungsverfahren zu verlagern</u>.</p> <p>Durch die Neuansiedlung der Geschäfte ergeben sich zwangsläufig andere, d.h. längere Öffnungszeiten, was ebenfalls zu einem nicht unerheblichen Anstieg von negativen Auswirkungen führen würde. Die Schallimmissionen, hauptsächlich verursacht durch Zu- und Abfahrten der Zulieferer und Kunden sowie Türeenschlagen würden dann quasi „rund um die Uhr“ bis zu 7 Tagen in der Woche vom Westen und Norden auf mein Grundstück einwirken. Auch durch eine (jetzige) Festsetzung der zulässigen Sortimente im Bebauungsplan kann eine Nutzung des künftigen Sondergebietes mir und den anderen Anliegern keinen Schutz vor weiteren, zukünftigen Immissionen bieten. Gerade in der heutigen Zeit ändern sich durch Ladenschließungen und Firmenfusionen sehr schnell die Art der Nutzung von Ladenlokalen.</p> <p><u>Ich rege daher an, mein Grundstück und die benachbarten Grundstücke entsprechend mit in den Änderungen einzubeziehen, damit entsprechende Schallschutzmaßnahmen und die vorhandene bzw. neue Begrünung bereits im B-Plan festgelegt werden können !</u></p>	<p>unzulässigen Nutzungen bzw. Geräuschentwicklungen auf seinem Grundstück kommt.</p> <p>Aus der Begründung zum Ursprungsplan wird deutlich, dass die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohngebäuden im Nahbereich der B 214 aus der Immissionsvorbelastung durch den Verkehrslärm resultiert.</p> <p>In Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück wird ein schalltechnisches Gutachten zur Bebauungsplanänderung erarbeitet. Die errechneten Emissionskontingente (früher: „Flächenbezogene Schalleistungspegel“) werden im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Objektplanung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie im späteren Betrieb ist die Einhaltung dieser Werte durch geeignete bauliche oder organisatorische Maßnahmen nachzuweisen. Dass dies in der Praxis möglich ist, wurde in Abstimmung mit dem Investor im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen.</p> <p>Die beabsichtigten Öffnungszeiten wurden bei der Ausarbeitung des schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt.</p> <p>Aus städtebaulichen oder immissionsschutzrechtlichen Gründen ist eine Einbeziehung der Nachbargrundstücke in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich. Dadurch würden sich keine erkennbaren Vorteile für diese Grundstücke ergeben.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Nach dem zur Zeit gültigen Bebauungsplan wäre eine weitere Wohnbebauung / Teilung des Grundstückes 203/9 möglich. Die geplante Änderung und anschließende Bebauung würden somit auch eine nicht unerhebliche Wertminderung für mein Grundstück bedeuten.</p> <p>Im <u>rechtsverbindlichen</u> Bebauungsplan aus dem Jahre 1983 ist innerhalb des Plangebiets ein Mischgebiet (MI) mit einer GRZ für die Bebauung (0,4) festgesetzt. Warum trotz dieser Festsetzung eine (illegale?) Vollversiegelung erfolgt ist, kann ich nicht nachvollziehen. Zumindest wäre dann eine eventuell erfolgte Befreiung ohne Beteiligung der/des damaligen Grundstückseigentümers erfolgt. Warum dieser somit vermutlich rechtswidrige Zustand vom Planer auch für das geplante Sondergebiet übernommen wird, ist mir allerdings schleierhaft, ist hier doch eigentlich gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung eine <u>GRZ von max. 0,8</u> zulässig. Eine Begründung, dass „aufgrund der notwendigen Versiegelung des Grundstücks für Ausstellungsflächen, Stellplätze, Anlieferung, Feuerwehrumfahrt, u.a.“ die GRZ auf 1,0 festgesetzt wird, ist sicherlich <u>keine triftige Begründung</u> im Sinne der BauNVO von der zulässigen Festsetzung abzuweichen. Sind es doch aus meiner Sicht rein <u>wirtschaftliche Gründe des Investors</u>, da eine Vollversiegelung nur in seinem Interesse liegen kann! Bei kleiner geplanten Verkaufsflächen würden entsprechend weniger Stellplätze erforderlich, womit die GRZ von 0,8 eingehalten werden könnte. Aus stadtgestalterischen Gründen, aber auch um eine Durchgrünung sicherzustellen, wäre zudem eine begrünte Lärmschutzwand zu den Grenzen meines Grundstücks und zu den südlich angrenzenden Grundstücken möglich.</p> <p>Dass diese Planungsansätze unter Berücksichtigung der speziellen Rahmenbedingungen grundsätzlich für die Ausweisung dieses Standorts spre-</p>	<p>Die Bauungs- und Ausnutzungsmöglichkeiten für das Flurstück 203/9 werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht verändert. Dieses Flurstück ist nicht Bestandteil des Änderungsbereichs, so dass hier auch weiterhin die Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten. Gründe für eine durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ausgelöste Wertminderung des Flurstücks 203/9 sind objektiv nicht erkennbar. Im Gegenteil: durch die Aufgabe und den Abriss der Diskothek verbessert sich im Umfeld die Wohnqualität. Durch die festgesetzten Emissionskontingente sind unzulässige Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen ausgeschlossen.</p> <p>Da für den Ursprungsplan die Baunutzungsverordnung von 1977 gilt, war hier bisher - trotz eingeschränkter GRZ für die Bebauung (0,4) – eine Vollversiegelung des Grundstücks zulässig, die auch bereits vor Jahren so realisiert worden ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen BauNVO und nicht zuletzt auch aufgrund der von den Nachbarn vorgetragenen Anregungen wird die zulässige GRZ auf 0,8 reduziert.</p> <p>Aufgrund der vorgetragenen Anregungen ist eine 3,00 m breite private Grünfläche zu den angrenzenden Nachbargrundstücken festgesetzt worden. Soweit diese Fläche nicht als Feuerwehrumfahrt und für die Verlegung des vorhandenen Gewässers erforderlich ist, ist dieser Grünstreifen als Sichtschutzpflanzung anzulegen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>chen und somit der Umsetzung des „Konzeptes für die städtebaulich-räumliche Zuordnung der Einzelhandelsnutzungen“ von 2001 dienen, wird von mir ebenfalls in Frage gestellt. Im vorliegenden Fall wurde keineswegs in diesem Bereich vorhandene Wohnnutzung aufgegeben, so dass diese „freiwerdenden“ Baugrundstücke zu Geschäftszwecken, für Dienstleistungsnutzungen o.a. umgenutzt werden sollten. Im Gegenteil drängt sich hier der Verdacht auf, dass hier eine Verdrängung der jahrzehntelangen Wohnbebauung erfolgen soll. Bezweifelt werden darf auch, dass es der Stadt Fürstenau mit diesem Planungsziel gelingen wird, die Attraktivität der Innenstadt durch diese zusätzliche Geschäftsnutzung nachhaltig zu verbessern und den „Standort Innenstadt“ als zentralen Versorgungsbereich zu stärken. Dass er der Innenentwicklung dienen soll und somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, liegt einzig im Interesse des neuen Investors. Meine berechtigten Interessen und die der anderen benachbarten Bewohner werden somit einfach ignoriert.</p> <p>Sollte der Entwurf des B-Planes entsprechend als Satzung verabschiedet werden, ohne dass meine Interessen entsprechend Berücksichtigung finden, behalte ich mir ein Normenkontrollverfahren ausdrücklich vor.</p>	<p>Innerhalb des Plangebiets ist auch heute schon keine Wohnnutzung vorhanden, so dass von einer „Verdrängung der jahrzehntelangen Wohnbebauung“ hier keine Rede sein kann. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird lediglich die bereits an diesem Standort vorhandenen Einzelhandelsnutzung „Postenbörse“ neu auf dem Grundstück platziert und durch ein Textilgeschäft ergänzt.</p> <p>Aufgrund der von Herrn Heinz-Jürgen Oldenhofe sowie weiterer Nachbarn vorgetragene Anregungen wird die Planung in folgenden Punkten überarbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens - Festsetzung von Emissionskontingenten (früher: FSP) - Reduzierung der GRZ auf 0,8 - Reduzierung der Gebäudehöhe auf 6,50 m - Eingrünung an den Grundstücksgrenzen <p>Damit kommt die Stadt Fürstenau den Bedenken der Nachbarn weitgehend entgegen und stellt in der Gesamtabwägung einen gerechten Interessenausgleich der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander her.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

<p>2. Otto Oldenhofe, Fröhlkingstraße 1 vom 09.10.2009</p> <p>ich wohne seit vielen Jahren zusammen mit meiner Ehefrau und meiner Tochter auf dem Grundstück in der Fröhlkingstraße 1, Flur 9, Flurstück 203/9. Das Grundstück wurde im August auf meinen Sohn übertragen. Mit der Übertragung des Grundstückes wurde für meine Frau und mich ein lebenslanges Wohnrecht im Grundbuch eingetragen.</p> <p>In der uns vorliegenden Entwurfsbegründung im Verfahren gem. § 13 a BauGB der Ingenieurplanung Wallenhorst vom 27.08.2009 werden u. E. unsere Interessen als Bewohner gar nicht berücksichtigt. Durch den Verzicht auf eine vorgezogene Beteiligung war es uns im Vorfeld nicht möglich, Wünsche bzw. Bedenken vorzutragen.</p> <p>Unter lfd. Nr. 5 begründet der Planer die Anordnung der überbaubaren Fläche im nördlichen Bereich damit, Immissionen vom Stellplatzbereich von der angrenzenden Wohnbebauung abzuschirmen. Hierbei wird verkannt, dass auch das von uns bewohnte, süd-östlich gelegene Grundstück (Fröhlkingstr. 1, Flur 9, Flst. 203/9) ebenso mit einem Wohnhaus bebaut ist, wie die benachbarten Grundstücke Exeler. Durch die geplante Zufahrt von der B 214 würden zudem zusätzlich nicht unerhebliche Immissionen auf unser Grundstück einwirken, führt die geplante Zufahrt doch unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze vorbei. Entgegen der Angaben im Entwurf wird das Grundstück zurzeit nicht von der Bundesstrasse angefahren. Die hier vorhandene (genehmigte?) Zufahrt wird seit vielen Jahren nicht genutzt und ist mit Betonringen versperrt. Eine Zufahrt von der B 214 zum Grundstück der jetzt vorhandenen „Postenbörse“ ist durch die Bebauung nicht möglich! Der vorhandene Blumenladen wird lediglich von der Burgstraße angefahren. Durch die geplante Zufahrt von der Bundesstraße zur „Postenbörse“, zum Textilgeschäfte, zur Drogerie und zum Blumenladen würden nicht unerhebli-</p>	<p>Die Regelungen des § 13 a BauGB sehen ausdrücklich die Möglichkeit vor, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten. Außerdem kann gemäß § 13 a BauGB die Beteiligungsfrist verkürzt werden, wovon die Stadt Fürstenau hier aber keinen Gebrauch gemacht hat. Vielmehr wurde die Bebauungsplanänderung für die Dauer von 4 Wochen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt, um die Öffentlichkeit über den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestrahmen hinaus angemessen zu beteiligen.</p> <p>Die Schallimmissionen des Stellplatzbereichs werden durch die geplante Bebauung gegenüber den nördlich angrenzenden Wohngebäuden abgeschirmt. Die Situation für das Wohngebäude „Fröhlkingstraße“ 1 ändert sich diesbezüglich nicht wesentlich.</p> <p>Die bestehende (derzeit abgesperrte / nicht benutzbare) Zufahrt zur Bundesstraße wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan lediglich in ihrem Bestand gesichert. Auch die vor kurzem erfolgte Umgestaltung der Bundesstraße berücksichtigt diese Zufahrt (Unterbrechung des Grünstreifens, abgesenkter Bordstein). Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) als Straßenbaulastträger hat dem Erhalt dieser Zufahrt nicht widersprochen (siehe Stellungnahme der NLStBV vom 15.09.2009). Eine eventuelle Reaktivierung wird nur in Abstimmung mit der Polizei und der NLStBV erfolgen (z.B. im Rahmen der Verkehrsschau). Eine uneingeschränkte Nutzung dieser Zufahrt ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich und daher auch nicht vorgesehen (siehe Stellungnahme der</p>
--	--

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>che Immissionen zusätzlich auf unser Wohnhaus einwirken. Außerdem würde u. E. eine zusätzliche Gefahrenquelle geschaffen; bereits jetzt ist es zeitweise sehr schwierig, mit dem Auto unser Grundstück zu verlassen bzw. anzufahren, da sich der Verkehr auf der vielbefahrenen B 214 vor dem Kreisel anstaut. Dieser Rückstau reicht zeitweise bis zur Polizeistation und noch weiter zurück.</p> <p>In der jetzigen Situation wird das Wohnen auf dem Grundstück bereits durch die vorhandene B 214 und das (zulässige?) Betreiben der Diskothek erheblich beeinträchtigt. Die jetzt vorhandene Bebauung einschließlich der Begrünung stellt dagegen einen gewissen Schutz vor Immissionen, die vom Betrieb der „Postenbörse“ und dem Verkehr auf der stadteinwärts führenden Burgstraße ausgehen, dar. Durch den Abriss der Gebäude und die Neuordnung / Verlagerung der Stellplätze würden zukünftig erheblich mehr Schallimmissionen auf unser Grundstück einwirken. Der Neubau würde außerdem den Straßenlärm der Bundesstraße zurückwerfen, so dass unser Wohnhaus zusätzlich von Norden (Gartenseite) beschallt würde.</p> <p>Zudem droht eine zusätzliche „Vermüllung“ / „Verlärmung“ meines Grundstückes, da bekanntlich öffentliche Parkflächen mit Vorliebe am Wochenende und in den Abendstunden als Treffpunkt für die Jugend genutzt werden. Das Wohnhaus wurde bereits 1929 errichtet und wird somit wesentlich länger in seiner jetzigen Art genutzt als die benachbarten, gewerblich genutzten Flächen. Weshalb im Ursprungsplan die Festsetzung getroffen wurde, dass eine Wohnbebauung nur ausnahmsweise zulässig sein soll, ist aus heutiger Sicht nicht mehr nachzuvollziehen.</p>	<p>Polizeiinspektion vom 04.09.2009). Allenfalls wird hier ein Rechtsein- und -ausbiegen möglich sein.</p> <p>Die Hauptzu- und -abfahrt zum Sondergebiet ist – wie bereits heute vorhanden - an der „Burgstraße“ vorgesehen. Somit sind weder Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit noch unzulässige Schallimmissionen durch diese Zufahrt zu erwarten.</p> <p>Die Schallimmissionen von der B 214 sind als Immissionsvorbelastung zu bewerten, die hinzunehmen ist. Da sich die Nutzung des Plangebiets nicht grundsätzlich ändert und Erweiterungen nur in begrenztem Umfang möglich sind, ändert sich durch die Planung auch an dieser Vorbelastung nichts. Es handelt sich hier um eine gewachsene Situation, die sich aufgrund des allgemein gestiegenen Verkehrsaufkommens auf der B 214 so entwickelt hat. Mit der Schließung und dem Abriss der vorhandenen Diskothek ist eine eindeutige Verbesserung der Gesamt-Immissionssituation in den Nachtstunden verbunden.</p> <p>Aufgrund des Abstands von ca. 55 m zur „Burgstraße“ leisten die von hierausgehenden Schallimmissionen keinen relevanten Beitrag am Wohngebäude „Fröhlingstraße“ 1. Auch heute befinden sich nordwestlich des Wohnhauses „Fröhlingstraße“ 1 Gebäude, die Schallimmissionen reflektieren können. Maßgeblichen Einfluss auf eine evtl. Schallreflektion hat letztlich die Bauausführung bzw. die Materialwahl, die aber nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt wird, sondern im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung. Diese Ausgangslage wird somit durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht wesentlich verändert.</p> <p>Diese Gefahr wird seitens der Stadt Fürstenau nicht gesehen, da es sich hierbei nicht um einen öffentlichen Parkplatz handelt, sondern um eine private Stellplatzfläche, die ausschließlich der Sondergebietsnutzung zugeordnet ist. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass es nicht zu unzulässigen Nutzungen bzw. Geräuschentwicklungen auf seinem Grundstück kommt.</p> <p>Aus der Begründung zum Ursprungsplan wird deutlich, dass die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohngebäuden im Nahbereich der B 214 aus</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Im Gegensatz zur Stadt Fürstenau halten wir daher ein Gutachten vor einer Änderung des B-Planes für <u>zwingend erforderlich</u>. Entsprechende schalltechnische Berechnungen und Nachweise dürfen nicht erst im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen sein, um damit die Entscheidung auf die nächste Planungsebene zu verlagern.</p> <p>Durch die Neuansiedlung der Geschäfte ergeben sich zwangsläufig andere, d.h. längere Öffnungszeiten, was ebenfalls zu einem nicht unerheblichen Anstieg von negativen Auswirkungen führen würde. Die Schallimmissionen, hauptsächlich verursacht durch Zu- und Abfahrten der Zulieferer und Kunden sowie Türeenschlagen würden dann quasi „rund um die Uhr“ bis zu 7 Tagen in der Woche vom Westen und Norden auf das Grundstück einwirken. Auch durch eine (jetzige) Festsetzung der zulässigen Sortimente im Bebauungsplan kann eine Nutzung des künftigen Sondergebietes uns und den anderen Anliegern keinen Schutz vor weiteren, zukünftigen Immissionen bieten. Gerade in der heutigen Zeit ändern sich durch Ladenschließungen und Firmenfusionen sehr schnell die Art der Nutzung von Ladenlokalen.</p> <p><u>Wir regen daher an, das Grundstück und die benachbarten Grundstücke entsprechend mit in den Änderungen einzubeziehen. damit entsprechende Schallschutzmaßnahmen und die vorhandene bzw. neue Begrünung bereits im B-Plan festgelegt werden können!</u></p> <p>Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1983 ist innerhalb des Plangebiets ein Mischgebiet (MI) mit einer GRZ für die Bebauung (0,4) festgesetzt. Warum trotz dieser Festsetzung eine (illegale?) Vollversiegelung erfolgt ist, kann von hier nicht nachvollzogen werden. Zumindest wäre dann eine eventuell erfolgte Befreiung ohne meine Beteiligung als ehemaliger Grundstückseigentümers erfolgt. Warum dieser somit vermutlich rechtswidrige Zustand vom Planer auch für das geplante Sondergebiet übernommen wird, ist uns allerdings schleierhaft, ist hier doch eigentlich gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung eine <u>GRZ von max. 0,8</u> zulässig.</p> <p>Eine Begründung, dass „aufgrund der notwendigen Versiegelung des Grundstücks für Ausstellungsflächen, Stellplätze, Anlieferung, Feuerweh-</p>	<p>der Immissionsvorbelastung durch den Verkehrslärm resultiert. In Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück wird ein Schalltechnisches Gutachten zur Bebauungsplanänderung erarbeitet. Die errechneten Emissionskontingente (früher: „Flächenbezogene Schalleistungspegel“) werden im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Objektplanung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie im späteren Betrieb ist die Einhaltung dieser Werte durch geeignete bauliche oder organisatorische Maßnahmen nachzuweisen. Dass dies in der Praxis möglich ist, wurde in Abstimmung mit dem Investor im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen.</p> <p>Die beabsichtigten Öffnungszeiten wurden bei der Ausarbeitung des schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt.</p> <p>Aus städtebaulichen oder immissionsschutzrechtlichen Gründen ist eine Einbeziehung der Nachbargrundstücke in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich. Dadurch würden sich keine erkennbaren Vorteile für diese Grundstücke ergeben.</p> <p>Da für den Ursprungsplan die Baunutzungsverordnung von 1977 gilt, war hier bisher - trotz eingeschränkter GRZ für die Bebauung (0,4) – eine Vollversiegelung des Grundstücks zulässig, die auch bereits vor Jahren so realisiert worden ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen BauNVO und nicht zuletzt auch aufgrund der von den Nachbarn vorgetragenen Anregungen wird die zulässige GRZ auf 0,8 reduziert.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>rumfahrt, u.a." die GRZ auf 1,0 festgesetzt wird, ist sicherlich <u>keine triftige Begründung</u> im Sinne der BauNVO von der zulässigen Festsetzung abzuweichen. Sind es doch aus unserer Sicht rein <u>wirtschaftliche Gründe des Investors</u>, da eine Vollversiegelung nur in seinem Interesse liegen kann! Bei kleiner geplanten Verkaufsflächen würden entsprechend weniger Stellplätze erforderlich, womit die GRZ von 0,8 eingehalten werden könnte. Aus stadtgestalterischen Gründe, aber auch um eine Durchgrünung sicherzustellen, wäre zudem eine begrünte Lärmschutzwand zur Grenze des von uns bewohnten Grundstücks und der südlich angrenzenden Grundstücke möglich.</p> <p>Dass diese Planungsansätze unter Berücksichtigung der speziellen Rahmenbedingungen grundsätzlich für die Ausweisung dieses Standorts sprechen und somit der Umsetzung des „Konzeptes für die städtebaulich-räumliche Zuordnung der Einzelhandelsnutzungen“ von 2001 dienen, wird von hier ebenfalls in Frage gestellt. Im vorliegenden Fall wurde keineswegs in diesem Bereich vorhandene Wohnnutzung aufgegeben, so dass diese „freiwerdenden“ Baugrundstücke zu Geschäftszwecken, für Dienstleistungsnutzungen o.a. umgenutzt werden sollten. Im Gegenteil drängt sich hier der Verdacht auf, dass hier eine Verdrängung der jahrzehntelangen Wohnbebauung erfolgen soll. Bezweifelt werden darf auch, dass es der Stadt Fürstenau mit diesem Planungsziel gelingen wird, die Attraktivität der Innenstadt durch diese zusätzliche Geschäftsnutzung nachhaltig zu verbessern und den „Standort Innenstadt“ als zentralen Versorgungsbereich zu stärken. Dass er der Innenentwicklung dienen soll und somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, liegt einzig im Interesse des neuen Investors. Interessen der benachbarten Bewohner werden somit einfach ignoriert.</p> <p>Sollte der Entwurf des B-Planes entsprechend als Satzung verabschiedet werden, ohne dass unsere Interessen entsprechend Berücksichtigung finden, behalten wir uns ein Normenkontrollverfahren ausdrücklich vor.</p>	<p>Innerhalb des Plangebiets ist auch heute schon keine Wohnnutzung vorhanden, so dass von einer „<i>Verdrängung der jahrzehntelangen Wohnbebauung</i>“ hier keine Rede sein kann. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 werden lediglich die bereits an diesem Standort vorhandenen Einzelhandelsnutzungen neu geordnet (Postenbörse und Blumengeschäft) und in geringem Umfang ergänzt bzw. arrondiert (Drogeriemarkt).</p> <p>Aufgrund der von Herrn Otto Oldenhofe sowie weiterer Nachbarn vorgetragenen Anregungen wird die Planung in folgenden Punkten überarbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens - Festsetzung von Emissionskontingenten (früher: FSP) - Reduzierung der GRZ auf 0,8 - Reduzierung der Gebäudehöhe auf 6,50 m - Eingrünung an den Grundstücksgrenzen <p>Damit kommt die Stadt Fürstenau den Bedenken der Nachbarn weitgehend entgegen und stellt in der Gesamtabwägung einen gerechten Interessenausgleich der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander her.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

<p>3. Karl Exler, Fröhlingstraße 5 vom 12.10.2009</p> <p>zu der geplanten Änderung des Bebauungsplans „Koppelstraße West“ im beschleunigten Verfahren gem. 13.a BauGB möchte ich mich wie folgt äußern. Da mein Grundstück (Fröhlingstraße 5, Flurstück 203/5 direkt von der geplanten Änderung betroffen ist und rückwärtig an das Grundstück, das als Sondergebiet ausgewiesen werden soll angrenzt, sehe ich meine Belange durch die Planung nicht genügend berücksichtigt.</p> <p>Bisher sah die, als Gewerbemischgebiet ausgewiesene Fläche, Abstandsregeln zur Wohnbebauung, Bauhöhe, überbaubare Fläche etc. vor. Dieser Schutz für die Anwohner soll nun praktisch komplett aufgehoben werden.</p> <p>In der neuen Planung soll, soweit mir bekannt ist, fast die gesamte Fläche überbaubar sein, mit einer zugelassenen Bauhöhe von 9,00 Metern. Damit kann jeder Bauherr praktisch frei bauen ohne irgendwelche Vorgaben an Lage und Ausgestaltung der Gebäude.</p> <p>Dies würde bedeuten, dass nach der Änderung des Bebauungsplanes, das derzeit nur skizzierte Bauvorhaben „Geschäftszentrum Burgstraße/Neubau Postenbörse“, jederzeit geändert werden kann oder auch später, ggf. durch neue Eigentümer und Bauvorhaben fast ohne Einschränkung alle Bauten zulässig wären, ohne dass die Anwohner darauf noch einen Einfluss haben könnten. Damit kann ich mich nicht einverstanden erklären.</p> <p>Höhere Gebäude mit einer Bauhöhe bis zu 9,00 Metern würden mein Grundstück nicht nur im Wert beeinträchtigen, sondern vor allem auch zu einer höheren Lärmbelastung führen, verursacht durch den zurückgeworfenen Straßenlärm der Bundesstraße. Daher dürfte die Bauhöhe nicht über die des jetzt vorhandenen Gebäudes „Postenbörsen“ hinausgehen.</p>	<p>Auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 enthält differenzierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. z.B. sind die Bauhöhen zu den Nachbargrundstücken mit einem Abstand von mindestens 5,00 m – teilweise mehr - festgesetzt, um nicht nur den Mindestanforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (3,00 m) zu entsprechen. Die festgesetzte Höhe wird aufgrund der vorgetragenen Anregungen auf 6,50 m begrenzt. Dies entspricht in etwa der Höhe der heute vorhandenen Bebauung.</p> <p>Durch die Festsetzung eines Sondergebiets sind andere Nutzungen hier nicht zulässig. Änderungen von Art und Maß der baulichen Nutzung wären nur in einem förmlichen Änderungsverfahren möglich, bei dem immer eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden muss.</p> <p>Auch heute befinden sich nordwestlich des Wohnhauses „Fröhlingstraße“ 5 Gebäude, die Schallimmissionen reflektieren können. Maßgeblichen Einfluss auf eine evtl. Schallreflektion hat letztlich die Bauausführung bzw. die Materialwahl, die aber nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt wird, sondern im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung. Diese Ausgangslage wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht wesentlich verändert.</p>
--	--

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Soweit also das Gebiet tatsächlich als Sondergebiet im Bebauungsplan ausgewiesen werden soll, ist es zum Schutz der Anwohner dringend erforderlich, die Vorgaben in den Bebauungsplan selbst aufzunehmen.</p> <p>Da eine frühe Anwohnerbeteiligung nicht erfolgt ist, sollte es zumindest jetzt vor der Änderung des Bebauungsplans eine Erörterung mit den Anwohnern/Eigentümern der Nachbargrundstücke geben und nicht zuletzt auch deren Bedürfnisse bei der Planung in Betracht gezogen werden, da nach meinem Kenntnisstand auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgen soll.</p> <p>Mir ist auch nicht bekannt, ob eine Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren überhaupt zulässig ist, bzw. ob noch weitere Flächen einbezogen werden sollen.</p> <p>Soweit eine direkte Einfahrt von der Bundesstraße auf das Grundstück „Dobelman/Postenbörse“ vorgesehen ist, kann ich mir kaum vorstellen, dass dies genehmigungsfähig ist, denn gerade vor dem Kreiselpark auf der viel befahrenen Bundesstraße staut sich der Verkehr und die ein- oder ausbiegenden Fahrzeuge würden eine erhebliche Gefahr auch für Radfahrer und Fußgänger darstellen und die ohnehin vorhandenen Stauungen nur noch vergrößern.</p> <p>Die geplanten Änderungen entsprechen, soweit ich weiß, auch nicht dem bisherigen Flächennutzungsplan. Selbst wenn eine Anpassung ohne förmliches Verfahren möglich ist, so sollte doch die bisherige Planung eine gewisse Berücksichtigung finden.</p>	<p>Das Plangebiet ist im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt.</p> <p>Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen im Baugesetzbuch (BauGB). Danach ist ein Erörterungstermin nicht zwingend vorgesehen.</p> <p>Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor. Auch der Landkreis Osnabrück hat sich hierzu im Verfahren nicht anderslautend geäußert.</p> <p>Die bestehende (derzeit abgesperrte / nicht benutzbare) Zufahrt zur Bundesstraße wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan lediglich in ihrem Bestand gesichert. Auch die vor kurzem erfolgte Umgestaltung der Bundesstraße berücksichtigt diese Zufahrt (Unterbrechung des Grünstreifens, abgesenkter Bordstein). Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) als Straßenbaulastträger hat dem Erhalt dieser Zufahrt nicht widersprochen (siehe Stellungnahme der NLStBV vom 15.09.2009). Eine eventuelle Reaktivierung wird nur in Abstimmung mit der Polizei und der NLStBV erfolgen (z.B. im Rahmen der Verkehrsschau). Eine uneingeschränkte Nutzung dieser Zufahrt ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich und daher auch nicht vorgesehen (siehe Stellungnahme der Polizeiinspektion vom 04.09.2009). Allenfalls wird hier ein Rechtsein- und -ausbiegen möglich sein.</p> <p>Die Hauptzu- und -abfahrt zum Sondergebiet ist – wie bereits heute vorhanden - an der „Burgstraße“ vorgesehen. Somit sind weder Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit noch unzulässige Schallimmissionen durch diese Zufahrt zu erwarten.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches im Wege der Berichtigung angepasst.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Im Übrigen dürfte schon die derzeitige Bebauung mit der Postenbörse nicht den Vorgaben des geltenden Bebauungsplanes entsprechen. Eine Änderung wie sie jetzt geplant ist, wird daher kaum dem Bestandsschutz unterfallen. Da ich dem geplanten Bauvorhaben nicht grundsätzlich ablehnend gegenüberstehe, wäre es wünschenswert eine einvernehmliche Lösung zu finden.</p>	<p>Diese Einschätzung beruht auf einer Vermutung. Für die Bauleitplanung ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um eine zulässig ausgeübte Nutzung handelt.</p> <p>Aufgrund der von Herrn Karl Exeler sowie weiterer Nachbarn vorgetragenen Anregungen wird die Planung in folgenden Punkten überarbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens - Festsetzung von Emissionskontingenten (früher: FSP) - Reduzierung der GRZ auf 0,8 - Reduzierung der Gebäudehöhe auf 6,50 m - Eingrünung an den Grundstücksgrenzen <p>Damit kommt die Stadt Fürstenua den Bedenken der Nachbarn weitgehend entgegen und stellt in der Gesamtabwägung einen gerechten Interessenausgleich der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander her.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

<p>4. Reinhard Eder, Fröhlkingstraße 3 vom 10.10.2009</p> <p>in den Jahren 1968-69 baute mein Vater Bernhard Eder und sein Bruder Karl ein Wohnhaus an der Fröhlkingstraße. Die westliche Hälfte des Hauses habe ich nach seinem Tod 1987 geerbt und lebe heute mit meiner Familie in diesem Haus. Mein Vater ging bei der Planung des Hauses von einer sogenannten Süd und Ostangente der Bundesstraße 214 aus. Die Fröhlkingstraße ist ein Teil dieser Bundesstraße und würde durch diese Ortumgehungen von dieser starken Verkehrsbelastung befreit. Seit dieser Zeit hat der Straßenverkehr einen immer stärker werdenden Zuwachs bekommen. Demzufolge wurde statt Nord und Südumgehung der Stadt die 214 immer weiter ausgebaut. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße, im Süden baute Heinrich Gerdes seinen Möbelmarkt, der die Immissionen der Straße für uns noch zusätzlich verstärkt. Der Landhandel Hufstede im Westen unseres Hauses wurde zur Discothek. Nur auf unserer östlichen Hausseite konnten wir, durch unseren Einspruch verhindern, dass hier ein Schnellrestaurant statt der Polizeistation gebaut wurde. Nun plant Herr Dobelmann seine Postenbörse an der Burgstraße umzubauen. Der Geschäftsparkplatz grenzt an unseren Garten im Norden. Die einzige noch unbebaute Fläche in Hausnähe. Grundsätzlich begrüße ich das Bauvorhaben von Herrn Dobelmann, weil es unter anderem den Abriss der Discothek beinhaltet. Viele schlaflose Nächte bleiben mir erspart.</p> <p>Auf der anderen Seite steht die Bebauungsplanänderung. Diese würde eine Bebauung der kompletten Parkplatzfläche hinter unserem Garten, mit einem Grenzabstand von 5 m und einer Bauhöhe von 9 m erlauben. So ein Gebäude wirkt meiner Meinung nach wie eine Resonanzwand für die Lärm und Abgasimmissionen der Bundesstraße. Der Wohnwert unseres Hauses ist durch die geschilderte Lage schon jetzt stark eingeschränkt und würde durch diese Bebauung weiter geschädigt. Gesundheitliche und finanzielle Verschlechterungen sind zu befürchten. Ein weiterer Nachteil würde durch den neuen Parkplatz entstehen. Für diesen Parkplatz soll der Blumenladen</p>	<p>Die Schallimmissionen von der B 214 sind als Immissionsvorbelastung zu bewerten, die hinzunehmen ist. Da sich die Nutzung des Plangebiets nicht grundsätzlich ändert und Erweiterungen nur in begrenztem Umfang möglich sind, ändert sich durch die Planung auch an dieser Vorbelastung nichts. Es handelt sich hier um eine gewachsene Situation, die sich aufgrund des allgemein gestiegenen Verkehrsaufkommens auf der B 214 so entwickelt hat.</p> <p>Wie richtigerweise angemerkt, ist mit der Schließung und dem Abriss der vorhandenen Discothek eine eindeutige Verbesserung der Gesamt-Immissionssituation in den Nachtstunden verbunden.</p> <p>Auch heute befinden sich nordwestlich des Wohnhauses „Fröhlkingstraße“ 3 Gebäude, die Schallimmissionen reflektieren können. Maßgeblichen Einfluss auf eine eventuelle Schallreflektion hat letztlich die Bauausführung bzw. die Materialwahl, die aber nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt wird, sondern im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung. Diese Ausgangslage wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht wesentlich verändert.</p>
--	--

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>„Annemone“ abgerissen werden. Dieses Blumengeschäft befindet sich unmittelbar am Verkehrskreisel und bildet für uns einen Lärmschutz. Wenn die Bebauung so wie jetzt geplant durchgeführt wird, sollte man die Gebäudehöhe auf 5 m beschränken und an der östlichen Parkplatzgrenze eine möglich schalldämpfende Mauer errichten. Oder aber man lässt, idealer Weise, den alten Parkplatz wie er ist und baut die Geschäftsräume nach Süden bis zum Kreisel.</p> <p>Eine Zufahrt von der B 214 kann es meiner Meinung nach sowie so nicht geben. Die vorhandene Zufahrt ist nicht umsonst sofort nachdem sie eingerichtet wurde durch Betonteile wieder geschlossen worden. Die Benutzung dieser Zufahrt, direkt am stark befahrenen Kreisel, ist äußerst gefährlich und führt zu Verkehrsstauungen.</p> <p>Sollten meine Bedenken und Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Berücksichtigung finden, behalte ich mir rechtliche Schritte vor.</p>	<p>In Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück wird ein Schalltechnisches Gutachten zur Bebauungsplanänderung erarbeitet. Die errechneten Emissionskontingente (früher: „Flächenbezogene Schalleistungspegel“) werden im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Objektplanung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie im späteren Betrieb ist die Einhaltung dieser Werte durch geeignete bauliche oder organisatorische Maßnahmen nachzuweisen. Dass dies in der Praxis möglich ist, wurde in Abstimmung mit dem Investor im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen.</p> <p>Die bestehende (derzeit abgesperrte / nicht benutzbare) Zufahrt zur Bundesstraße wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan lediglich in ihrem Bestand gesichert. Auch die vor kurzem erfolgte Umgestaltung der Bundesstraße berücksichtigt diese Zufahrt (Unterbrechung des Grünstreifens, abgesenkter Bordstein). Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) als Straßenbaulastträger hat dem Erhalt dieser Zufahrt nicht widersprochen (siehe Stellungnahme der NLStBV vom 15.09.2009). Eine eventuelle Reaktivierung wird nur in Abstimmung mit der Polizei und der NLStBV erfolgen (z.B. im Rahmen der Verkehrsschau). Eine uneingeschränkte Nutzung dieser Zufahrt ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich und daher auch nicht vorgesehen (siehe Stellungnahme der Polizeiinspektion vom 04.09.2009). Allenfalls wird hier ein Rechtsein- und -ausbiegen möglich sein.</p> <p>Die Hauptzu- und -abfahrt zum Sondergebiet ist – wie bereits heute vorhanden - an der „Burgstraße“ vorgesehen. Somit sind weder Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit noch unzulässige Schallimmissionen durch diese Zufahrt zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der von Herrn Reinhard Eder sowie weiterer Nachbarn vorgetragenen Anregungen wird die Planung in folgenden Punkten überarbeitet:</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
	<ul style="list-style-type: none">- Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens- Festsetzung von Emissionskontingenten (früher: FSP)- Reduzierung der GRZ auf 0,8- Reduzierung der Gebäudehöhe auf 6,50 m- Eingrünung an den Grundstücksgrenzen <p>Damit kommt die Stadt Fürstenuau den Bedenken der Nachbarn weitgehend entgegen und stellt in der Gesamtabwägung einen gerechten Interessenausgleich der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander her.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
-------------------------	----------

<p>5. Stephan Selker, Wegemühlenweg 3, Fürstenau vom 16.10.2009</p> <p>Ich vertrete in dem o.a. B-Plan-Verfahren mich selbst und mehrere Anlieger und Eigentümer, die die dargestellten Punkte analog unterstützen. Eine entsprechende Unterschriftenliste werde ich mit separater Post übermitteln.</p> <p>Ich erhebe bezgl. des o.a. Planverfahrens die nachstehenden Hinweise, Anregungen und Bedenken und bitte höflich, diese bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.</p> <p>1. Gewässer III. O., Vorflutgraben: Auf dem Flurstück No. 200/2 („Postenbörse“) verläuft ein verrohrtes Gewässer III. O. (vgl. Anlage zu 1.). Der ausgelegt Plan weist hier lediglich eine Entw.-Leitung aus. Dies ist jedoch falsch. Tatsächlich handelt es sich hier um eine Gewässer.</p> <p>Dieses stellt für die ca. 10 Nachbargrundstücke die direkte Vorflut zum „Fürstenauer Mühlenbach“ a.d.. Burgstrasse her und dient gleichzeitig im Wege des Gemeingebrauchs als Entwässerungsvorfluter für die Flurstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 641/3, Wohngebäude „KOPP 8“, ▶ 640/4, Wohngebäude „KOPP 10“, ▶ 639/3, Polizei-Gebäude und 200/2 „Postenbörse“ (ca. 5.000,-qm) ▶ und die Flurstücke 203/5, 642, 197/1, 199/1, 199/2 und 326/ 197. ▶ Das gesamte Einzugsgebiet hat eine Fläche von A= ca. 14.000,-qm. <p>Das Gewässer hatte ursprünglich eine offene Führung und verlief an der östlichen und südlichen Grenze des Grundstücks „Postenbörse“. In den 70-ger/80-ger Jahren wurde das Gewässer verlegt und mit einer Betonrohr- Leitung DN- 300 verrohrt.</p> <p>Dieses Gewässer ist im B- Plan rechtlich und tatsächlich im Bestand zu sichern. Der B-Plan-Entwurf enthält jedoch keine verbindlichen Festsetzungen. Hier muss nachgebessert werden.</p>	<p>Zur Klarstellung wird der Bebauungsplan um den Hinweis ergänzt, dass es sich hierbei um ein Gewässer 3. Ordnung handelt.</p> <p>Für die neue Lage des Gewässers wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.</p>
--	---

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Der Verlauf des Gew.III.O. und die Entwässerungsfunktion ergibt sich aus dem Plan der Anlage 1.</p> <p>Die Entwässerungsfunktion darf durch das BV „Postenbörse“ nicht gestört werden und muss auf Dauer planungsrechtlich und bautechnisch gesichert werden. Der zu ändernde B- Plan sollte entsprechende Festsetzungen enthalten.</p> <p>Gleichzeitig ist zu prüfen, ob das Gewässer in der ursprünglichen, offenen Führung herzustellen ist. Hierfür sollte ein Gewässer- und Grünstreifen mit einer Mindestbreite B > 8,00 m entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden. Dieser könnte gleichzeitig als Schutzstreifen für die Wohnbebauung dienen. Es wird insoweit auf das einschlägige Planungsrecht verwiesen.</p> <p>Hinweis: Es existiert eine Ordnungsverfügung des Lk- Osnabrück vom 31.10. 2003. Hiernach ordnet der LK- OS an, das verrohrte Gewässer wieder zu öffnen und als freien Wasserlauf herzustellen. Es sollte diesbezüglich eine erneute Stellungnahme des LK- OS eingeholt werden. Sollte wiederum eine Verrohrung erfolgen, muss diese funktionsgerecht geplant und dimensioniert werden und folgende Kriterien erfüllen: lineare und direkte Vorflutführung mit freier Zugangs- und Wartungsmöglichkeit. Herstellung der bestehenden Grundstücksanschlüsse mit Schächten. Schächte begehbar mit D- 1,00 m. Leitung DN- 400 mm mit max. Haltungslänge Lmax = ca. 40,0 m.</p> <p>2. Ökologische Belange, Schutzzone: Unabhängig von der Gewässerfunktion (Ziff. 1) sollte ein Grün- und Schutzstreifen für die Wohnbebauung an der Ost- und Nordseite angeordnet werden. Hier könnte ein Versiegelungsausgleich und die Verbesserung des Mikroklimas erreicht werden.</p>	<p>Aus dem Planungsrecht ergibt sich kein Erfordernis für die Öffnung des vorhandenen verrohrten Gewässers. Der Landkreis Osnabrück - als zuständige untere Wasserbehörde - hat mit Schreiben vom 08.10.2009 zu der vorliegenden Planung Stellung genommen. Eine Öffnung des vorhandenen verrohrten Gewässers wurde darin nicht gefordert.</p> <p>Für die Verlegung des verrohrten Gewässers ist unabhängig von der Bauleitplanung ein entsprechender Wasserrechtsantrag (beim Landkreis Osnabrück) zu stellen. Darin werden auch Einzelheiten der Bauausführung geregelt.</p> <p>Aufgrund der vorgetragenen Anregungen wird zu den angrenzenden Grundstücken ein 3,00 m breiter Grünstreifen angelegt.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>3. Schalltechnik, Lärmtechnisches Gutachten: Es sollte ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden, das die erforderlichen Schutz- Auflagen (Lärmschutzwall/ -wand) festlegt. In den ruheempfindlichen Zeiten ist die Störung der umliegenden Wohnbebauung auszuschließen. Insbesondere sind für folgende, schalltechnisch relevanten Situationen Vorkehrungen zu treffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Lieferverkehr/ Be- u. Entladevorgänge; ▶ Kundenverkehr, Parkvorgänge; ▶ Emissionen (Schall, Gase, Stäube, Gerüche etc.) von Hausinstallation/ Kühlanlagen, Toren, und Türen etc.; <p>Der B-Plan-Entwurf enthält nur unzureichende, allgemeine Pauschal- Formulierungen. Diese sind nicht hinreichend.</p> <p>4. Überbaubare Bereiche: Gegenüber dem ursprünglichen B- Plan sind die überbaubaren Bereich überproportional erweitert worden. Hierdurch ergeben sich Beeinträchtigungen insbesondere für die nördlich und östlich liegende Wohnbebauung. Die dort festgelegten Abstände der überbaubaren Bereiche sollten analog übernommen werden. Die überbaubaren Bereiche für die Einkaufsmärkte und sonstigen Baulichen Anlagen sollten an der östlichen und nördlichen Seite (WA- Gebiete) insofern mindestens einen Abstand von A= 14,00 m von den Eigentumsgrenzen einhalten.</p> <p>5. Höhen- Festlegungen/ Abstandsregelungen, Gestaltung: Mit Rücksicht auf die Lage der tiefliegenden Wohngebäude an der Koppelstrasse und am Koppelweg sollten verträgliche Abstands- und Höhenfestlegungen erfolgen. Die vorhandenen Höhen ergeben sich wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Postenbörse, Parkplatz; NHN= 47,10 m; lokale Höhe: $H_{\text{lokal}} = \pm 0,00 \text{ m}$; ▶ Postenbörse, OK-Gebäude: NHN= 51,60 m; lokale Höhe: $H_{\text{lokal}} = +4,50 \text{ m}$; 	<p>In Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück wird ein Schalltechnisches Gutachten zur Bebauungsplanänderung erarbeitet. Die errechneten Emissionskontingente (früher: „Flächenbezogene Schalleistungspegel“) werden im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Objektplanung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie im späteren Betrieb ist die Einhaltung dieser Werte durch geeignete bauliche oder organisatorische Maßnahmen nachzuweisen. Dass dies in der Praxis möglich ist, wurde in Abstimmung mit dem Investor im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen.</p> <p>Die derzeit vorhandene Bebauung auf dem Grundstück umfasst eine Grundfläche von ca. 2.200 m². Die Vorplanung des Investors bewegt sich etwa in derselben Größenordnung. Die überbaubare Fläche ist - wie im Rahmen der Bauleitplanung üblich - etwas größer festgesetzt, damit ein gewisser Spielraum für die nachfolgende Objektplanung verbleibt. Auf der Grundlage der weiter konkretisierten Objektplanung werden die überbaubaren Flächen an der nördlichen Grundstücksseite gegenüber dem bisherigen Entwurf um 2,00 m bis 3,00 m zurückgenommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p> ▶ Koppelstrasse: NHN= 46,70 m; $H_{iM} = -0,40$ m; ▶ Koppelweg: NHN- 45,90 m; EUR -1,20 m </p> <p>Die neuen Gebäudehöhen sollten die vorhandenen Höhen nicht überschreiten. Dies ist durch Festsetzungen im B- Plan sicher zu stellen. Die neu geplanten Gebäudehöhen sind gegenüber der vorhandenen Bebauung fast doppelt so hoch. Hieraus ergibt sich ein potientielles Volumen des umbauten Raumes von $UR_{n<„}$ - ca. 33.000,- cbm gegenüber der vorhandenen Substanz mit $UR_{,h} = ca. 6.200,-$ cbm. Dieser überproportionale Steigerung des Volumens der baulichen Anlagen ist unverhältnismäßig und dem WA- Umfeld nicht angepasst. Die Abstandsfläche und das Bauvolumen (UR) sollten so bemessen sein, daß überall mindestens ein Abstand von $A > 14,00$ m zwischen den Gebäuden und Grundstücksgrenzen erfüllt ist. Unter Berücksichtigung der Grünstreifen ($B > 8,00$m) und der Feuerwehrezufahrten bzw. Erschließungswege ($B > 6,00$m) ergeben sich diese Abstände aus sich selbst. Der B-Plan-Entwurf enthält nur unzureichende Vorgaben, die nicht eindeutig sind. Es sollte eine eindeutige Höhenfestlegung nach NN- Höhen erfolgen. Weiterer Vortrag bleibt ausdrücklich vorbehalten.</p> <p>Ich bitte um eine schriftliche Eingangsbestätigung. Weiter bitte ich höflich, mich über den Verfahrensstand zu informieren und mir eine schriftliche Beantwortung zukommen zu lassen. Ich halte ggf. eine persönliche Rücksprache für sinnvoll.</p>	<p>Aufgrund der vorgetragenen Anregungen wird die Gebäudehöhe auf 6,50 m reduziert. Dies entspricht in etwa der vorhandenen Bebauung.</p> <p>Die Abstandsflächen ergeben sich letztlich – unabhängig von der Festsetzung im Bebauungsplan – aus den entsprechenden Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). In diesem Rahmen sind auch die erforderlichen Notfahr- und Rettungswege zu berücksichtigen. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante der angrenzenden „Burgstraße“ definiert. Da die „Burgstraße“ annähernd eben verläuft, ist diese Regelung im Sinne der „rechtlichen Bestimmtheit“ ausreichend. Zur Klarstellung wird ein bestimmter Bezugspunkt in der Fahrbahn der „Burgstraße“ zeichnerisch festgelegt.</p> <p>Aufgrund der von Herrn Reinhard Eder sowie weiterer Nachbarn vorgetragenen Anregungen wird die Planung in folgenden Punkten überarbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens - Festsetzung von Emissionskontingenten (früher: FSP) - Reduzierung der GRZ auf 0,8 - Reduzierung der Gebäudehöhe auf 6,50 m - Eingrünung an den Grundstücksgrenzen <p>Damit kommt die Stadt Fürstenau den Bedenken der Nachbarn weitgehend entgegen und stellt in der Gesamtabwägung einen gerechten Interessenausgleich der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander her.</p>