



Stadt Fürstenaue

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 22
„Koppelkamp“, 2. Änderung**

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Projektnummer 216511
Datum: 2017-08-22

IPW[■]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	4
3	Geltungsbereich	5
4	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück.....	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Bebauungspläne	7
5	Vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung	9
6	Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele.....	9
7	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	10
8	Erschließung	11
8.1	Verkehrliche Erschließung.....	11
8.2	Technische Erschließung	12
9	Immissionsschutz.....	12
10	Berücksichtigung der Umweltbelange	13
10.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	13
10.2	Eingriffsregelung	14
10.3	Artenschutz	14
10.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	15
11	Klimaschutz / Klimawandel.....	15
12	Abschließende Erläuterungen	15
12.1	Altlasten	15
12.2	Bodenfunde.....	16
12.3	Bodenordnung und Realisierung.....	16
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	16

ANLAGEN

- Umweltbericht (IPW vom 13.03.2017)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW vom 13.03.2017)
- Vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung
(GMA, Hamburg/Köln vom 25.04.2017)

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2017-08-22
Proj. Nr. 216511

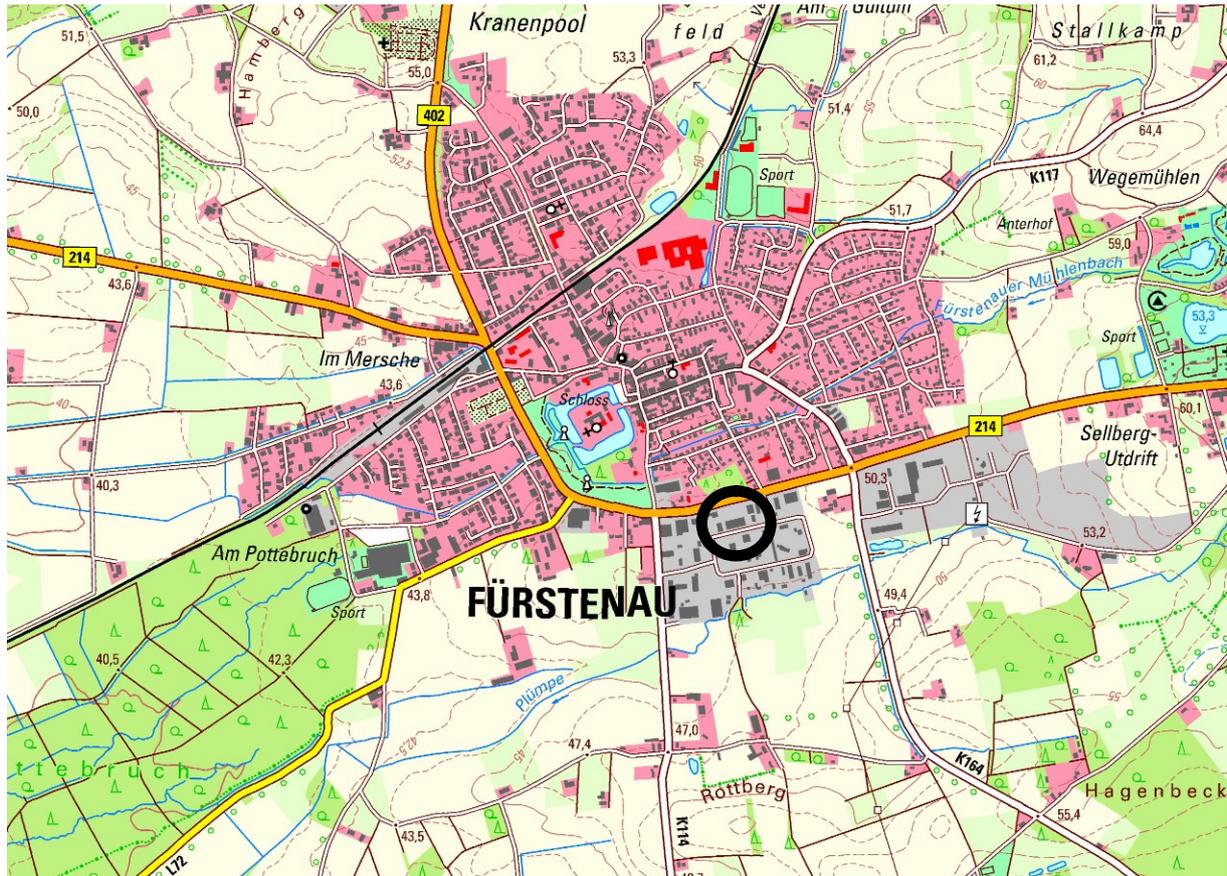
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Fürstenauer Innenstadt an der B 214 „Fröhlingstraße“ und umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,72 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 22 wird geändert, um einen im Gewerbegebiet „Utdrift“ vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkt an diesen Standort umzusiedeln. Die Verkaufsfläche soll von derzeit ca. 800 m² auf 1.300 m² erweitert werden.



Übersichtsplan (DTK25) Maßstab 1:50.000

© 2013  LGLN

Das Plangebiet ist annähernd eben und wurde bereits in der Vergangenheit durch einen Lebensmittelmarkt genutzt, der allerdings bereits seit längerem auf eine nahegelegene Fläche nördlich der B 214 umgesiedelt hat.

2 Verfahren / Abwägung

Der V.A. der Stadt Fürstenau hat in seiner Sitzung am 29.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 22 „Koppelkamp“, 2. Änderung aufzustellen.

Die Bebauungsplanänderung wird im zweistufigen Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer einmonatigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

In einem ersten Verfahrensschritt ist daher im März 2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Für die Bürger bestand im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen, sich über die Grundlagen, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zu informieren und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Bauamt der Stadt Fürstenau zu äußern. Seitens einzelner Bürger wurde von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht.

Parallel dazu hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden („Scoping“). Hierbei wurden seitens der zuständigen Industrie- und Handelskammer, des benachbarten Landkreises Emsland sowie der Nachbarkommunen Freren und Lengerich die Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen angesprochen.

1. Standortbegründung (= keine Flächenverfügbarkeit innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs)
2. Verstoß gegen die Ziele des Landes- und des Regionalen Raumordnungsprogramms
3. Nachnutzung am Altstandort im Gewerbegebiet „Utdrift“

Die Stadt Fürstenau hat diese Einwendungen im Einzelnen überprüft und ist im Rahmen ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis gekommen, dass durch die Ausweisung eines Sondergebiets für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² an diesem Standort keine unzulässigen Beeinträchtigungen der vorhandenen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Zu den Gründen im Einzelnen:

Zu 1 und 2:

Der Planstandort südlich der B 214 wird im regionalen Raumordnungsprogramm 2004, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 für den Landkreis Osnabrück (RROP) als solitär gelegener Einzelhandelsstandort bestimmt, für den die innerhalb der Tabelle zu Ziff. D 1.6 05 RROP besonders gekennzeichneten Standorte als raumordnerisch abgestimmt gelten. Der Planstandort wird in der genannten Tabelle unter Ziff. 11.4 mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² zur Bestandssicherung als raumordnerisch abgestimmt dargestellt und entspricht somit den raumordnerischen Vorgaben.

Zur Klarstellung ist in einer textlichen Festsetzung ergänzt worden, dass Waren und Sortimente des aperiodischen Bedarfs auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt sind.

Auch unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich in Kraft getretenen Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) ist das Integrationsgebot gewahrt. Es handelt sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit überwiegend periodischen Sortimenten, das auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Zentralen Ortes in räumlichem Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig ist. Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, kommt dem Gesichtspunkt der mangelnden Ansiedlungsmöglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen nur untergeordnete Bedeutung zu. Der Gesichtspunkt des Nachweises fehlender Ansiedlungsmöglichkeiten in der Innenstadtlage trägt daher nach Auffassung der Stadt Fürstenau nicht. Der Standort gilt unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes, von dem er Gebrauch macht, als raumordnerisch abgestimmt.

Zu 3:

Für den Altstandort setzt der Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdriff“ fest, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen nicht zulässig sind. Als zentrenrelevante Sortimente werden u.a. Lebensmittel, Getränke, Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren festgesetzt. Daraus ergibt sich, dass die Stadt Fürstenau bereits vorab planungsrechtliche Maßnahmen getroffen hat, die verhindern, dass der Altstandort des Lebensmitteldiscountmarktes perspektivisch für das Angebot von nah- und zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden kann.

Vor diesem Hintergrund sind daraufhin alle Unterlagen noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 29.05.2017 bis 30.06.2017 öffentlich ausgelegt worden.

Parallel dazu wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben. Hierbei wurden erneut seitens der zuständigen Industrie- und Handelskammer, des benachbarten Landkreises Emsland sowie der Nachbarkommunen Freren und Lengerich die Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen angesprochen, allerdings im Wesentlichen ohne neue Argumente gegenüber dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren.

Da sich somit aufgrund der Anregungen und Hinweise keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes ergeben haben, hat der Rat der Stadt Fürstenau in seiner Sitzung am den Satzungsbeschluss gefasst.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist Teil der Gemarkung Fürstenau, Flur 11 und umfasst die Flurstücke 390/1, 390/2, 391/5, 391/6, 391/7, 391/8, 391/9 und 405.

4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 ist Fürstenau als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ dargestellt.

In ihrer Funktion als Grundzentrum hat die Stadt Fürstenau darüber hinaus die erforderlichen zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen. Fürstenau erfüllt auch eine wichtige Versorgungsfunktion für das ländlich strukturierte Umland.

Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.

Im Jahr 2010 ist das RROP für den sachlichen Teilbereich „Einzelhandel“ geändert worden. Danach ist das Plangebiet als „nicht integrierter Sonderstandort“ bzw. „solitär gelegener Einzelhandelsstandort“ eingestuft.

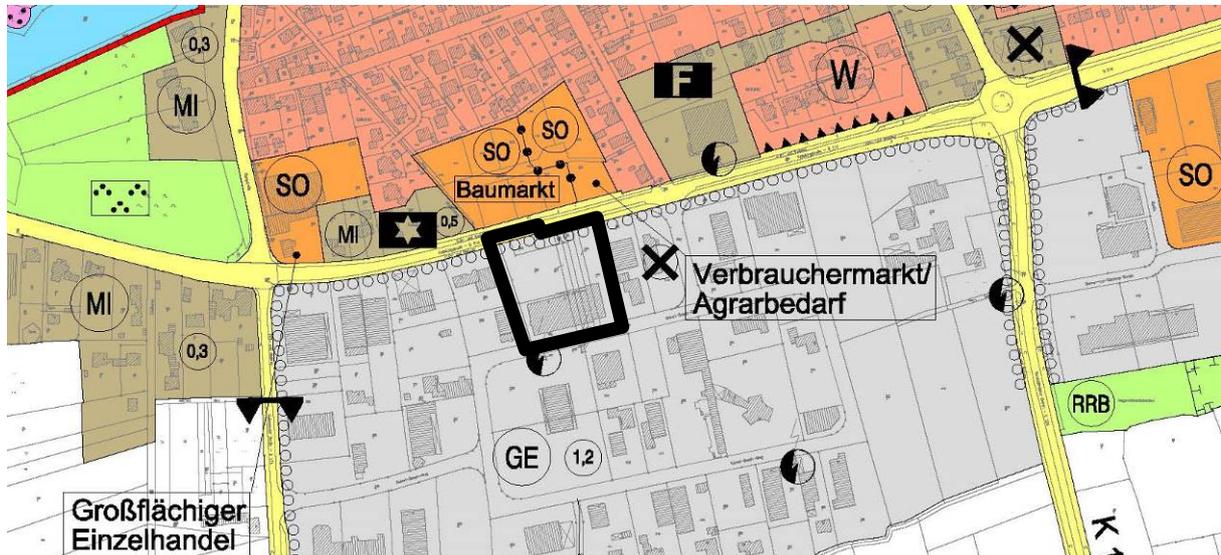


RROP Teilbereich Einzelhandel; ohne Maßstab

Unter Berücksichtigung der Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 in der Fassung der Teilfortschreibung Einzelhandel aus dem Jahr 2010 ist das geplante Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² als raumordnerisch abgestimmt anzusehen. Dies wird durch die raumordnerische Beurteilung des Landkreises Osnabrück (Schreiben vom 03.02.2017) bestätigt.

4.2 Flächennutzungsplan

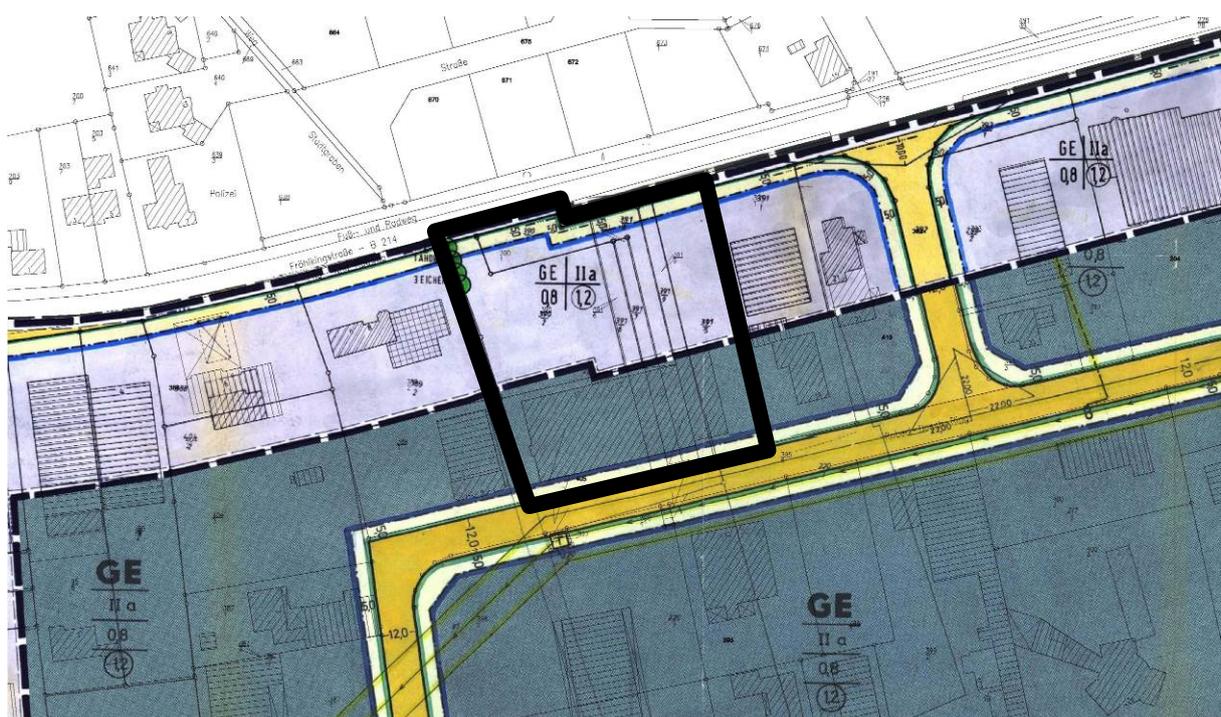
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.



Für die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ist die Umwidmung in eine Sonderbaufläche notwendig. Dies erfolgt im Parallelverfahren im Rahmen der 52. Flächennutzungsplanänderung.

4.3 Bebauungspläne

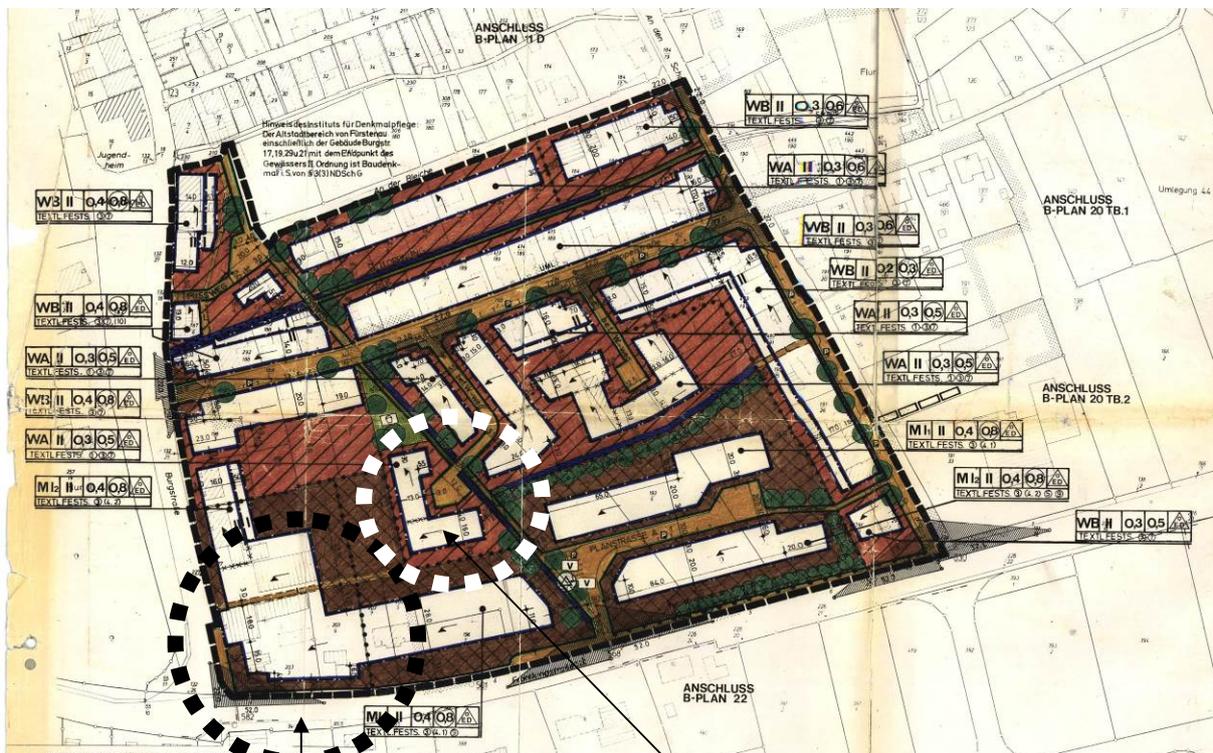
Für das Plangebiet besteht derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 22 „Koppelkamp“ einschließlich der 1. Änderung, die für den nördlichen Grundstücksteil gilt.



Durch die 2. Änderung werden in diesem Bereich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 „Koppelkamp“ überplant. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes unwirksam.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 „Koppelstraße West“ einschließlich der 1. und der 3. Änderung an. Ein begonnenes 2. Änderungsverfahren ist nicht zum Abschluss gekommen.

Die dem Plangebiet gegenüberliegenden Bereiche sind im Bebauungsplan Nr. 21 als Mischgebiet (MI) und als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt.



Bebauungsplan Nr. 21 „Koppelstraße West“ (Ursprungsplan)

*Bebauungsplan Nr. 21, 3. Änderung
(siehe nachstehende Abbildungen)*

Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung

**Bebauungsplan Nr. 21, 3. Änderung****Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung**

5 Vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung

Um die Auswirkungen des Lebensmitteldiscountmarktes auf die bestehenden Versorgungsstrukturen beurteilen zu können, ist ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg/Köln erarbeitet worden (siehe Anlage). Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass weder negative städtebauliche noch versorgungsstrukturelle oder raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind.

6 Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele

Im Zuge der Umsiedlung des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarktes an die B 214 „Fröhlkingstraße“ ist auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 800 m² auf 1.300 m² beabsichtigt. Dadurch wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) generell nur in Sondergebieten (SO) oder Kerngebieten (MK) zulässig sind, die Plangebietsgebietsfläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 aber als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt ist, besteht das Erfordernis, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Die Stadt Fürstenau beabsichtigt, hier ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auszuweisen.

Städtebauliches Planungsziel der Stadt Fürstenau ist es, durch die Umsiedlung des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarktes an die B 214 „Fröhlkingstraße“ und die damit einhergehende Erweiterung der Verkaufsfläche die Nahversorgung in der Innenstadt zu stärken und nachhaltig zu sichern. Damit sollen Angebotsdefizite und Kaufkraftabflüsse in die Umlandgemeinden vermieden werden. Mit der Umsiedlung an diesen Standort rückt der Lebensmitteldiscountmarkt näher an die Innenstadt heran und ersetzt einen an gleicher Stelle früher betriebenen Lebensmittelmarkt, der mittlerweile an einem anderen Standort im Stadtgebiet von Fürstenau betrieben wird.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Aufgrund der vorgenannten Planungsabsichten wird die Plangebietsfläche als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ sowie mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m² festgesetzt. Die auf dieser Verkaufsfläche in Anlehnung an das Regionale Raumordnungsprogramm und das Landesraumordnungsprogramm festgelegten Hauptsortimente aus der Warengruppe des periodischen Bedarfs sind:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Haushalts- und Körperpflegeartikel, Drogerie- und Apothekenwaren
- Blumen
- Zeitungen, Zeitschriften

Auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind auch andere periodische Sortimente sowie aperiodische Sortimente zulässig. Aperiodisch sind folgende Sortimente:

- Haushaltswaren
- Glas / Porzellan
- Teppiche
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung / Zooartikel
- Bücher, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst / Antiquitäten
- Baby- / Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektrohaushaltswaren
- Foto / Optik
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren / Sportartikel

Dass sich durch diese Sortimente und Verkaufsflächengrößen keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen innerhalb des Stadtgebiets und darüber hinaus ergeben, wurde im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung nachgewiesen (siehe Punkt 5).

Zur Klarstellung ist festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebiets auch die zur Ausübung der v.g. Einzelhandelsnutzung notwendigen Büro-/Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebenräume allgemein zulässig sind.

Die Grundflächenzahl GRZ ist gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,8 festgesetzt.

Die Geschosßflächenzahl (GFZ) entspricht mit 0,8 der GRZ in Verbindung mit der vorgesehenen eingeschossigen Bauweise.

Die Überbaubarkeit ist im östlichen Grundstücksbereich angeordnet, damit die erforderlichen Stellplätze in guter Zuordnung zu der bestehenden Ein- und Ausfahrt auf dem Grundstück angelegt werden können. Der Abstand der Baugrenzen zur nördlich angrenzenden B 214 „Fröhlkingstraße“ berücksichtigt die gemäß dem Bundesfernstraßengesetz zu beachtende Bauverbotszone von 20 m.

Die Gebäudehöhe ist auf eine Höhe von 54,00 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt, damit sich die Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Siedlungsbild einfügen und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild so weit wie möglich minimiert werden. Da das vorhandene Gelände etwa auf 47,00 m über NHN liegt - und davon auszugehen ist, dass das Gelände in seiner Höhenlage im Wesentlichen unverändert bleibt - kann damit eine Gebäudehöhe von ca. 7,00 m realisiert werden. Dies berücksichtigt die funktionalen Anforderungen an einen modernen Lebensmitteldiscountmarkt und entspricht ungefähr der Höhe des bereits heute vorhandenen Gebäudes.

Durch die abweichende Bauweise wird eine funktionsgerechte Gebäudelänge von mehr als 50 m ermöglicht, wobei die Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten sind.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz

Über die unmittelbar angrenzende B 214 „Fröhlkingstraße“ ist das Plangebiet gut mit dem örtlichen und dem überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt – wie bisher - über die vorhandene Grundstückszufahrt an der „Fröhlkingstraße“. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und um Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der B 214 „Fröhlkingstraße“ zu vermeiden, ist hier ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die vorhandene Ein- und Ausfahrt wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbereich mit ca. 100 Einstellplätzen ist zur „Fröhlkingstraße“ hin orientiert. Hier ist auch der Eingänge zum Lebensmitteldiscountmarkt vorgesehen.

Fußgänger und Radfahrer

Der geplante Lebensmitteldiscountmarkt ist aus den nördlich gelegenen Wohnsiedlungsbereichen der Innenstadt gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. In der B 214 „Fröhlkingstraße“ sind in diesem Bereich eine Mittelinsel und Überquerungshilfen für Fußgänger vorhanden.

ÖPNV

Das Plangebiet ist auch über den ÖPNV gut erschlossen. An der „Osnabrücker Straße“ befinden sich Bushaltestellen in beiden Fahrtrichtungen.

8.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Auf dem Grundstück sind Anschlüsse für alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird – wie bisher – in die städtische Kanalisation eingeleitet. Durch die 2. Änderung wird der zulässige Versiegelungsgrad des Bebauungsplangebiets Nr. 22 nicht verändert. Insofern besteht kein Erfordernis für weitergehende Untersuchungen oder hydraulische Berechnungen zur Oberflächenentwässerung.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur städtischen Kläranlage. Auch die zu erwartenden Abwassermengen verändern sich gegenüber der Bestandssituation nicht.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen in Trägerschaft des Landkreises Osnabrück.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt. Die einzelnen Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück und der Ortsfeuerwehr Fürstenau festgelegt.

Grundlage für die Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist die vom Ingenieurbüro Hans Tovar, Osnabrück durchgeführte Untersuchung „Unabhängige Löschwasserversorgung im Stadtgebiet Fürstenau“ vom 25.04.2001.

9 Immissionsschutz

In der Nachbarschaft des geplanten Sondergebiets sind verschiedene Wohngebäude vorhanden, die entsprechend der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen vor gewerblichen Schallimmissionen z.B. durch den Kundenverkehr, die Anlieferung, u.ä. zu schützen sind. Um nachzuweisen, dass durch diese Schallimmissionen keine unzulässigen Störungen verursacht werden, ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden (siehe Anlage). Die-

se kommt zu dem Ergebnis, dass im Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind.

Die Bestimmung der Immissionen in der Nachbarschaft des Plangebiets (infolge Gewerbelärm) hat bei den gewählten – aus Sicht der zu schützenden Nutzung ungünstigsten - Annahmen (bzgl. Stellplatzwechsel, Häufigkeit der Liefertätigkeit, Art des Parkplatzpflasters und Art der Einkaufswagen) ergeben, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes zu keinen Immissionsschutzkonflikten an den umliegenden Wohngebäuden führt. An keinem der untersuchten Immissionspunkte wurden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm festgestellt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an fast allen Immissionspunkten tags und nachts um mindestens 10 dB(A) deutlich unterschritten.

Eine Einhaltung der berechneten Immissionswerte ist gewährleistet, wenn bestimmte Parameter, die den Berechnungen zugrunde gelegt wurden, eingehalten werden. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind dazu folgende Regelungen zu treffen:

1. Eine Nachtanlieferung mit Lkw im Zeitbereich zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist nicht zulässig.
2. Die Öffnungszeiten sind von 08.00 bis 21.00 Uhr zulässig. Die Parkplatznutzung ist von 07.00 bis 22.00 Uhr zulässig.
3. Es sind lärmarme Einkaufswagen einzusetzen.
4. Die Außenaggregate dürfen die folgenden max. Schalleistungspegel nicht überschreiten (gemittelt über eine Stunde):
 - a. Molkereiprodukte: $L_{WA} = 61 \text{ dB(A)}$
 - b. Klimagerät 1: $L_{WA} = 65 \text{ dB(A)}$
 - c. Klimagerät 2: $L_{WA} = 65 \text{ dB(A)}$
 - d. TK-Aggregat: $L_{WA} = 75 \text{ dB(A)}$

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit einer Eingriffsbilanzierung erstellt worden.

Die zulässige Geschossfläche ist kleiner als 5.000 m², so dass eine generelle UVP-Pflicht nach Ziffer 18.6 der Anlage 1 zum UVPG nicht vorliegt. Insgesamt liegt die zulässige Geschossfläche jedoch über 1.200 m², so dass nach Ziffer 18.6 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

Hier entfällt jedoch gemäß § 17 (2) UVPG die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, da für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs - die zugleich den Anforderungen einer UVP entspricht - durchgeführt wird.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, „*dass die Umsetzung der Planung weder quantitativ, noch qualitativ zu positiven oder negativen Auswirkungen auf die Umwelt führt, da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 im Vergleich zur Ursprungsplanung weder eine Nutzungsintensivierung bedingt noch der Versiegelungsgrad erhöht wird. Da keine Wertelemente besonderer Bedeutung vorhanden sind und auch keine umweltrelevanten Änderungen vorliegen, sind umweltrelevanten Maßnahmen (Vermeidung/Verminderung von Beeinträchtigungen, Kompensation von Eingriffen gemäß Naturschutzgesetzgebung oder Überwachungsmaßnahmen) nicht erforderlich.*“

Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

10.2 Eingriffsregelung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 bedingt keine planungsrechtlichen Nutzungsintensivierungen, keine erheblichen Umweltauswirkungen und keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Da keine umweltrelevanten Änderungen vorliegen und auch keine Wertelemente besonderer Bedeutung vorhanden sind, sind umweltrelevante Maßnahmen (Vermeidung/Verminderung von Beeinträchtigungen, Kompensation von Eingriffen oder Überwachungsmaßnahmen) nicht erforderlich.

Lediglich die Festsetzung im aktuellen B-Plan, dass pro angefangene 10 Stellplätze auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist, ist als umweltrelevante Maßnahme zu nennen. Bei mindestens 100 zu erwartenden Stellplätzen, wären dies mindestens 10 Laubbäume, so dass im Rahmen der aktuellen Planung Bäume in einer größeren Anzahl angepflanzt werden als im Ursprungsplan festgesetzt wurden.

10.3 Artenschutz

Die Belange des besonderen Artenschutzes gelten unmittelbar. Hier sind nicht die Festsetzungen der Ursprungsplanung anzunehmen, sondern der tatsächliche Bestand vor Ort ist zu berücksichtigen. Um ein Eintreten der Verbotstatbestände (Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) zu verhindern, sind folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden sowie dem Fällen von Bäumen > 30 cm Brusthöhendurchmesser sind diese durch einen Fledermauskundler auf vorhandene Fledermausindividuen zu überprüfen. Die Arbeiten finden vorzugsweise im Oktober statt, da dann die Wochenstubezeit vorbei ist und die Tiere vor der Winterruhe noch eigenständig in der Lage sind, das Quartier zu wechseln. Die Kontrolle ist zu protokollieren und das Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- Baumfällarbeiten und die Entfernung von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten erfolgen. In Anlehnung an § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ist ein Roden von Gehölzen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Soll die Baufeldräumung zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen, ist unmittelbar vor den Rodungsarbeiten die betroffene Fläche durch einen Fachkundigen auf

vorhandene Fortpflanzungsstätten zu kontrollieren. Die Kontrolle ist zu protokollieren und das Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Sind besetzte Nester vorhanden, muss die Baufeldräumung verschoben werden.

10.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Fürstenau in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

11 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Bereits mit der Grundsatzentscheidung für eine Nachnutzung des vorhandenen Nahversorgungsbereichs an in kurzer Entfernung zum förmlich festgelegten „Zentralen Versorgungsbereichs“ greift die Stadt Fürstenau hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf, da dieser Standort aus vielen Siedlungsbereichen gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO₂-Ausstoß können gegenüber einem Standort „auf der grünen Wiese“ verringert werden.

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Stellplatzbereichen tragen zu einer Verschattung und damit zu einer verminderten Aufheizung der großflächig versiegelten Freiflächen bei. Durch diese Maßnahme wird das Kleinklima innerhalb der ansonsten eher dicht bebauten und versiegelten Ortslage von Fürstenau verbessert.

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen.

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (abgerufen im Dezember 2016) befindet sich ca. 60 m östlich des Plangebiets eine Altlastenverdachtsfläche. Die Stadt Fürstenau hat jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass hiervon negative Auswirkungen auf die Nutzung der Plangebietsfläche durch einen Lebensmitteldiscountmarkt ausgehen könnten.

Darüber hinaus befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in einem Umkreis von 250 m Altlasten oder weitere Altlastenverdachtsflächen.

12.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

12.3 Bodenordnung und Realisierung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die Plangebietsfläche im Eigentum des Investors befindet.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Koppelkamp“, 2. Änderung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenau ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2017-08-17

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Koppelkamp“, 2. Änderung hat gemäß § 9 (8) BauGB dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Fürstenau,

.....

Stadtdirektor