



**Samtgemeinde
Fürstenau**

Landkreis Osnabrück

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

**Gesamtabwägung
zum Feststellungsbeschluss**

Proj.Nr: 216511
Datum: 2017-08-19

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst



Samtgemeinde Fürstenau

Landkreis Osnabrück

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

**Frühzeitige Beteiligung der Öffent-
lichkeit sowie der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belan-
ge**

gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungsvorschläge

Proj.Nr: 216511
Datum: 2017-08-19

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

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

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

<p>1. Landkreis Osnabrück vom 13.03.2017</p> <p>Aus der Sicht des Landkreises Osnabrück nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Regional- und Bauleitplanung:</u></p> <p>Das Plangebiet ist gemäß der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück als „solitär gelegener Einzelhandelsstandort“ (Nr. 11.4 – Südlich B 214) festgelegt. Weiterhin grenzt das Plangebiet im Norden an eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung (D 3.6.3 01).</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht der raumordnerischen Beurteilung vom 03.02.2017 und damit den Festsetzungen des rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück - Teilbereich Einzelhandel 2010.</p> <p>Abschließend merke ich an, dass (wie auch bei der 52. FNP-Änderung) nicht ersichtlich ist, welche Kaufkraftabflüsse in die Umlandgemeinden zu verzeichnen sind (vgl. Vorentwurfsbegründung S. 8). Der Auswirkungsanalyse, welche im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung erstellt wurde, ist zu entnehmen, dass die Stadt Fürstenau bei Nahrungs- und Genussmitteln (also dem Kernsortiment des beabsichtigten Lebensmitteldiscounters) eine Zentralität von 164 aufweist. So ist zumindest in diesem Segment nicht von einem Kaufkraftabfluss zu sprechen.</p> <p>Der im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bersenbrück wird im Parallelverfahren angepasst. Die Gemeinde entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Hinsichtlich der erforderlichen Gutachten kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da diese erst zur regulären Beteiligung beigefügt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen; danach ist festzustellen, das aus Sicht des Landkreises Osnabrück das Vorhaben den Vorgaben der Raumordnung entspricht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemeint ist offensichtlich der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau.</p>
---	---

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p><u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u></p> <p>Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 52. Änderung des FNPs und gegen die 2. Änderung des BBP Nr. 22 „Koppelkamp“ keine Bedenken. Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Im näheren Umfeld (600 m) befinden sich keine größeren Tierhaltungsanlagen.</p> <p><u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u></p> <p>Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Koppelkamp“ der Stadt Fürstenau keine Bedenken. Die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer und paläontologischer Bodenfunde ist auf der Planunterlage vermerkt.</p> <p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme vom Brandschutz weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.</p> <p>Falls weitere Rückfragen bestehen sollten, stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Hinweise des Landkreises Osnabrück werden zur Kenntnis genommen. Danach ist festzustellen, dass aus Sicht des Landkreises Osnabrück das Vorhaben den Vorgaben der Raumordnung entspricht.</p>
<p>2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 08.03.2017</p>	
<p>Zu dem vorliegenden Entwurf einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Koppelkamp" der Stadt Fürstenau nehmen wir in Abstimmung mit dem Forstamt Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus landwirtschaftlicher und aus forstlicher Sicht wie folgt Stellung:</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Koppelkamp“ liegt im Süden der Ortslage Fürstenau direkt südlich der B 214 „Fröhkingstraße“. Er ist allseitig von bebauten gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen umgeben.</p> <p>Der etwa 0,72 ha große Geltungsbereich selbst ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen und bereits bebaut. Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau ist er dem entsprechend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Vorgesehen ist die Ausweisung als Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe, um die Voraussetzungen für die Umsiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes an diesen Standort bei gleichzeitiger Erweiterung der Verkaufsfläche zu schaffen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.</p> <p>Tierhaltende landwirtschaftliche Betriebe sind vom Geltungsbereich u. W. ausreichend weit entfernt, so dass von solchen ausgehende unzulässige Geruchsimmissionen dort nicht zu erwarten sind.</p> <p>Aussagen zur Notwendigkeit von durch einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eventuell erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen sind in den vorgelegten Unterlagen noch nicht enthalten. Wir weisen vorsorglich jedoch bereits jetzt darauf hin, dass gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist.</p> <p>Insbesondere dürfen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Deshalb ist zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
Über diesen Aspekt hinausgehende besondere Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von unserer Seite nicht.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise der Landwirtschaftskammer werden zur Kenntnis genommen.
3. Wasserverband Bersenbrück vom 09.03.2017	
<p>Mit o. a. Schreiben übersandten Sie mir den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Koppelkamp“ zur Stellungnahme. Der Wasserverband Bersenbrück ist im Bereich der Stadt Fürstenaу für die öffentliche Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung zuständig. Wie aus der Begründung ersichtlich ist, soll ein Lebensmitteldiscounter an diesen Standort umgesiedelt und die Verkaufsfläche von ca. 800 m² auf ca. 1.300 m² erweitert werden. Das gesamte Plangebiet ist bereits an die Versorgungsleitungen sowie an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation des Wasserverbandes angeschlossen. Sollten bei der Erweiterung des Marktes Veränderungen an den Ver- und Entsorgungsanlagen des Wasserverbandes notwendig werden, möchte ich sie bitten, den Wasserverband frühzeitig an den Planungen zu beteiligen.</p> <p>In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserleitungen zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung. Seitens des Wasserverbandes bestehen gegen die Planung und Planverwirklichung keine Bedenken. Ich bitte Sie, nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, mir eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Planes für meine Unterlagen unter Hinweis auf die Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise des Wasserverbandes Bersenbrück werden zur Kenntnis genommen.</p>

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

4. IHK Osnabrück	vom 14.03.2017
<p>Im Zuge der Umsiedlung des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarktes an die B 214 „Fröhkingstraße“ 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.</p> <p>In diesem Kontext verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 4. Januar 2017 gegenüber dem Landkreis Osnabrück, deren Aussagen wir an dieser Stelle aufrechterhalten. Das Schreiben fügen wir dieser Stellungnahme bei. Wir stehen für Nachfragen gerne zur Verfügung.</p> <p>Eine Kopie unserer Stellungnahme erhält der Landkreis Osnabrück und der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e.V..</p> <p>Schreiben vom 04.01.2017:</p> <p><i>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 16. Dezember 2016, mit dem Sie uns als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit geben, zum o. g. Planvorhaben in der Stadt Fürstenau eine Stellungnahme abzugeben.</i></p> <p><u>Beschreibung des Vorhabens</u></p> <p><i>Geplant ist Verlagerung eines bestehenden LIDL-Marktes an die Fröhkingstraße 10-12 in der Stadt Fürstenau. Gleichzeitig beinhaltet die Verlagerung</i></p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p><i>eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von 788 qm auf 1.300 qm.</i></p> <p><i>Der geplante Verlagerungsstandort liegt nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP) - Fortschreibung Einzelhandel 2010 innerhalb eines solitär gelegenen Einzelhandelsstandortes (Standort 11.4 „Südlich B214“). Für das Planvorhaben liegt eine gutachterliche Stellungnahme der GMA mbH (Stand: August 2014 / Dezember 2015) vor.</i></p> <p><i>Hinweis: Bereits mit Schreiben vom 22. Februar 2016 haben wir gegenüber dem Landkreis Osnabrück zu den grundsätzlichen Planungen im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens § 8 NROG Stellung genommen. Hier waren die Planungen nördlich der Fröhlingstraße vorgesehen.</i></p> <p><u>Allgemeine Vorgaben nach landesplanerischen (LROP 2012), regionalplanerischen (RROP TF 2010 - LK Osnabrück) sowie städtebaulichen Bestimmungen (BauGB/BauNVO 1990)</u></p> <p><i>Zur Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens sind die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 BauNutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) und die in der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 (LROP Niedersachsen 2012), Abschnitt 2.3, sowie im Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 (RROP TF 2010) - des Landkreis Osnabrück niedergelegten Vorschriften heranzuziehen.</i></p> <p><i>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 festgesetzten Sondergebieten zulässig.</i></p> <p><i>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</i></p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p><i>sind i. d. R. anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet (entspricht nach neuerer Rechtsprechung 800 qm Verkaufsfläche). Die in § 11 Abs. 3 BauNVO beispielhaft genannten Auswirkungen der Planung werden im Folgenden auch nach den Bestimmungen des LROP 2012 bzw. RROP TF 2010 Landkreis Osnabrück geprüft.</i></p> <p><i>Gleichzeitig ist das in Aufstellung befindliche LROP 2016 zu berücksichtigen. Nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens und Überarbeitung des Entwurfs zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen hat das Kabinett am 26.04.2016 zugestimmt, dass der geänderte Entwurf dem Landtag gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 NROG zur Stellungnahme zugeleitet wird. Die rechtsförmliche Überprüfung ist noch nicht abgeschlossen.</i></p> <p><i>Im Zuge dieser Vorgaben sind folgende Prüfkriterien wie folgt zu bewerten:</i></p> <p><u>I. Abstimmungsgebot</u> <i>Die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten muss im Sinne einer umfassenden Betrachtung in den Kontext der regionalen Einzelhandelsentwicklung gestellt werden. Diesem Erfordernis wird mit dem Abstimmungsgebot Rechnung getragen.</i></p> <p><u>II. Konzentrationsgebot</u> <i>Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Das Konzentrationsgebot bezweckt eine angemessene und nachhaltige Bündelung der Angebote für Daseinsvorsorge an Zentralen Orten zur Erzielung vielfältiger positiver Synergieeffekte.</i></p> <p><u>III. Integrationsgebot</u> <i>Die unter dem Konzentrationsgebot genannten Kriterien gelten auch für das Integrationsgebot. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente</i></p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p><i>innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Das Integrationsgebot ist das raumordnerische Instrument, das am kleinteiligsten wirkt und Sicherung und Entwicklung der Handelsfunktionen vor allem von Innenstädten und Ortsmitten zum Ziel hat.</i></p> <p><u>IV. Kongruenzgebot</u></p> <p><i>An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass das OVG Lüneburg am 15. März 2012 (Az. 1 KN 152/10) in einem Urteil dem vorgenannten landesplanerischen Kongruenzgebot in der aktuellen Fassung des LROP 2012 die Rechtswirkungen eines Ziels der Raumordnung abgesprochen hat. Es hat zum Zeitpunkt der Stellungnahme lediglich den Charakter eines Grundsatzes der Raumordnung. Angesichts dieses Urteils zu der Zielqualität ist das Kongruenzgebot nicht in die vorliegende Prüfung eingegangen. Das Kongruenzgebot befindet sich zum Zeitpunkt der Stellungnahme im Aufstellungsprozess durch das Land Niedersachsen (LROP-Entwurf 2015/2016) und ist daher jedoch mindestens als Grundsatz zu berücksichtigen. Dieses formuliert, dass in einem Grundzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten darf. (Kongruenzgebot grundzentral). Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Eine wesentliche Überschreitung liegt vor, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.</i></p> <p><u>V. Beeinträchtungsverbot</u></p> <p><i>Das Beeinträchtungsverbot hat im Unterschied zu den oben genannten Geboten keine aktive räumliche Steuerungswirkung. Es wirkt mit seinen Tatbestandsmerkmalen als Maßstab und Regulativ bei der Beurteilung der Auswirkungen von Warensortiment und Verkaufsflächengrößen der Einzelhandelsgroßprojekte auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Ver-</i></p>	

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

sorgungsstrukturen und deren Verwirklichung. Insbesondere die absatzwirtschaftlich relevanten Kennzahlen sind maßgeblich zu berücksichtigen. Somit verhindert dieses Verbot eine Verletzung der aufgeführten Gebote zur räumlichen Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten. Ziel sind die Herstellung bzw. Gewährleistung ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Zudem ermöglicht erst das Beeinträchtigungsverbot als Prüfnorm Ausnahmen vom LROP.

Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen

Die Zulässigkeit des o. g. Planvorhabens in der Stadt Fürstenau ist auf Basis der uns vorliegenden Planunterlagen und gutachterlichen Ausführungen unter Abwägung aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht in Teilen gegeben. Nach dem RROP 2010 ist die Stadt Fürstenau ein Grundzentrum, welches den raumordnerischen Auftrag zu verfolgen hat, Waren des täglichen Bedarfs für die Versorgung der örtlichen Bevölkerung vorzuhalten. Dennoch halten wir grundsätzliche Empfehlungen im Rahmen des Planvorhabens für geboten.

Wir erbitten wir nach wie vor den faktischen Nachweis, dass einen Flächenverfügbarkeit im Innenbereich für das Planvorhaben nicht gegeben ist. Die im Gutachten (2015), in der ergänzenden Stellungnahme (Januar 2016) und in der Begründung der Stadt Fürstenau (2016) dargelegten Beschreibungen lassen dies nicht zweifelsfrei erkennen. Denn: Der Planstandort ist nicht integriert und befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in einer Innenstadt-Randlage. Die Stadt Fürstenau verfolgt das Ziel, Einzelhandelsansiedlungen bevorzugt in innerstädtischen Randlagen erfolgen zu lassen, soweit eine Ansiedlung im Kernbereich bzw. dem zentralen Versorgungsbereich nicht möglich ist. Auch bleibt aus den gutachterlichen Planunterlagen (vgl. GMA-Gutachten, S. 21) nicht ersichtlich, wie eine Anbindung bzw. „Anschmiegun“ an den zentralen Versorgungsbereich gelingen kann, wenn die PKW-Stellplätze gen Bundesstraße angeordnet sind und eine direkte verkehrliche Verbindung vom Marktgelände zur Innenstadt fehlt bzw.

Mit dem Hinweis darauf, dass ein fundierter Nachweis fehle, dass die Nahversorgung nicht auch im Innenstadtbereich realisiert werden könne, ist im Wesentlichen das raumordnerische Integrationsgebot angesprochen.

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.

Auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich in Kraft getretenen Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungspro-

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p><i>nicht ersichtlich ist.</i></p> <p><i>Die marktgerechte Arrondierung von Sortimenten wird unsererseits grundsätzlich begrüßt. Negative bzw. wettbewerbsschädigende Auswirkungen auf bestehende Marktteilnehmer im Markteinzugsgebiet dürfen in dem Zusammenhang nicht erwartet werden. Dennoch halten wir unsere Bewertungen vom 22. Februar 2016 aufrecht, dass der Standort sich weiterhin in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße befindet, die eine wichtige Verkehrsachse zwischen den Landkreisen Osnabrück und Emsland darstellt. Der Anteil der Streuumsätze bleibt in diesem Zusammenhang weiterhin nicht plausibel und begründungswert. Insbesondere entlang der B214 gelegene Grundzentren wie Ankum (LK Osnabrück) oder Freren (LK Emsland) weisen gleiche Fahrzeitdistanzen (10-12 min) auf, wie Gemeinden in den ausgewiesenen Zone 1 und 2. Hier halten wir nach wie vor eine differenzierte Betrachtung der Streuumsätze für erforderlich.</i></p> <p><i>Der geplante Verlagerungsstandort liegt nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP) - Fortschreibung Einzelhandel 2010 innerhalb eines solitär gelegenen Einzelhandelsstandortes (Standort 11.4 „Südlich B214“). Hier sind 1.300 qm für Einzelhandelsnutzungen möglich. Wir empfehlen in diesem Zusammenhang, am Altstandort „Utdriff“ die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auszuschießen und dies planungsrechtlich vorzubereiten.</i></p> <p><i>Im Ergebnis und unter oben durchgeführter Abwägung aller Chancen und Risiken halten wir das Vorhaben nach den Bestimmungen des LROP 2012 und der BauNVO 1990 unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Fürstenau, der Nachnutzung von leerstehenden Einzelhandelsimmobilien sowie der Vorgaben des NROG an dem vorgesehenen Standort für zulässig.</i></p>	<p>gramm Niedersachsen (LROP) ist das Integrationsgebot gewährt. 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. Ungeachtet dessen ist bereits in einem Verfahren für einen Planstandort nördlich der B 214 nachgewiesen worden, dass es innerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs keine geeigneten Ansiedlungsflächen gibt.</p> <p>Der von der IHK Osnabrück angesprochene Gesichtspunkt des Nachweises fehlender Ansiedlungsmöglichkeiten in der Innenstadtlage trägt daher nicht. Der Standort gilt unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes, von dem er Gebrauch macht, als raumordnerisch abgestimmt.</p> <p>Für den Altstandort setzt der Bebauungsplan Nr. 30 Gewerbegebiet „Utdriff“ in der Fassung der 1. Änderung für das Gewerbegebiet, in dem sich auch der bisherige Lidl-Lebensmittelmarkt befindet, 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.</p> <p>Daraus ergibt sich, dass die Stadt Fürstenau bereits vorab planungsrechtliche Maßnahmen getroffen hat, die verhindern, dass der Alt-Standort des Lidl-Marktes perspektivisch für das Angebot von nah- und zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden kann.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p><i>Der Stadt Fürstenau wird empfohlen, im Rahmen eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes seine Versorgungsstrukturen zukunftssicher aufzustellen. Städtebauliche Entwicklungskonzepte sind schon seit langem in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als „besonders zu berücksichtigender Abwägungsbelang“ verankert. Mit der Novelle des BauGB 2007 wurde die Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nun bilden sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB eine wesentliche Abwägungsgrundlage. Im Zusammenhang mit der Frage, ob bestimmte Nutzungen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung der Gemeinden zulässig sind, heißt es dort: „Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept ... zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche ... enthält“. Auch die zentralen Versorgungsbereiche sind bereits länger Bestandteil des Planungsrechts. Hier ist insbesondere § 11 Abs. 3 BauNVO als zentrale Norm zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels hervorzuheben. Grundsätzlich wird daher eine (Teil-)Fortschreibung von Einzelhandelskonzepten von Seiten unserer IHK ortsunabhängig begrüßt. Gerne verweisen wir in diesem Kontext auf den Leitfaden der niedersächsischen IHKs (2014): „Kommunale Einzelhandelskonzepte – Ein wirkungsvolles Instrument für lebendige Städte und Gemeinden in Niedersachsen“, Link: http://bit.ly/1WuLAXV.</i></p> <p><i>Wir stehen für Nachfragen im Vorfeld der Abwägungsentscheidung jederzeit gerne zur Verfügung. Eine Kopie unserer Stellungnahme erhalten der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e.V. und der Landkreis Emsland zur Kenntnisnahme. Bitte übersenden Sie uns eine Ausfertigung Ihrer Beteiligungsergebnisse.</i></p>	<p>Auch aus Sicht der Stadt Fürstenau ist die Erarbeitung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes grundsätzlich zu befürworten. Allerdings liegen derzeit hierzu noch keine konkreten Beschlüsse vor, so eine Berücksichtigung im hier anstehenden Bauleitplanverfahren nicht möglich ist.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Stadt Fürstenau hat die hier vorgetragene Anregung der Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland im Einzelnen überprüft und kommt unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass durch die Ausweisung eines Sondergebiets für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² keine unzulässigen Beeinträchtigungen der vorhandenen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Hierbei wird ausdrücklich Bezug genommen auf die vorliegende, positive raumordnerische Beurteilung des Vorhabens durch den Landkreis Osnabrück.</p> <p>Aus diesem Grund sieht die Stadt Fürstenau keinen Anlass zu einer Änderung oder Aufgabe der vorliegenden Planung.</p>

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

<p>5. Landkreis Emsland vom 08.03.2017</p>	
<p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>Die Verkaufsfläche des bestehenden LIDL-Lebensmitteldiscounters soll von aktuell 800 m² auf künftig 1.300 m² Verkaufsfläche trotz der aktuell bereits vorhandenen Vollversorgung im relevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel an einem neuen Standort errichtet werden.</p> <p>Mit der Umsiedlung an die B 214 und der damit einhergehenden Erweiterung der Verkaufsfläche soll die Nahversorgung in der Innenstadt gestärkt und nachhaltig gesichert werden. Da die Kundenbefragung des zugrunde gelegten Verträglichkeitsgutachtens allein an einem Mittwoch belegt, dass rd. 13 % der Kunden aus Gemeinden des Landkreises Emsland kommen, ist fraglich, ob bei der vorliegenden Planung tatsächlich das oben benannte städtebauliche Planungsziel im Vordergrund steht.</p> <p>Vielmehr befindet sich der vorhandene LIDL-Markt aktuell räumlich etwas abgesetzt zur Bundesstraße. Verbunden mit der beabsichtigten Verkaufszunahme und der geplanten Lage direkt an der Bundesstraße ist mit einer signifikant höheren Kundenfrequenz aus dem Umland zu rechnen. Ein fundierter städtebaulicher Nachweis, die Nahversorgung nicht auch im Innenstadtbereich realisieren zu können, wurde nicht vorgelegt. Auch wurde nicht dokumentiert, in welcher Form und mit welchem Ergebnis die Stadt Fürstenau bzw. der Investor ernsthaft bemüht waren, eine Umsetzung im Innenstadtbereich im Sinne des städtebaulichen Planungsziels zu realisieren. Ohne entsprechende Nachweise liegt die Vermutung nahe, dass lediglich die Lage direkt an der Bundesstraße und die damit verbundenen „Mitnahmeeffekte“ - auch über das Grundzentrum hinaus - den Ausschlag für die Standortentscheidung an der Bundesstraße gegeben haben dürften.</p>	<p>Mit dem Hinweis darauf, dass ein fundierter Nachweis fehle, dass die Nahversorgung nicht auch im Innenstadtbereich realisiert werden könne, ist im Wesentlichen das raumordnerische Integrationsgebot angesprochen.</p> <p>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.</p> <p>Auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich in Kraft getretenen Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm 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</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Unklar geblieben ist weiterhin die Nachnutzung des bisherigen Standortes. Die gutachterlichen Ausführungen bleiben diesbezüglich sehr unkonkret, vielmehr wird darauf hingewiesen, dass eine Neuansiedlung für unwahrscheinlich gehalten wird, da das Lebensmittelsegment in der Stadt Fürstenau nach Durchführung des Planvorhabens sehr gut aufgestellt sei. Die Gutachter weisen darauf hin, dass auch ein möglicher Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine unverhältnismäßig starke Einschränkung des Grundeigentums bedeuten würde. Konkrete und hinreichend belastbare Ausführungen, auf welche Weise sichergestellt werden soll, eine Nutzung im gleichen Sortimentsschwerpunkt künftig zu unterbinden, werden nicht gemacht. Bloße gutachterliche Überlegungen bzw. Einschätzungen können eine verbindliche Regelung nicht ersetzen und können von daher nicht in die Betrachtung eingestellt werden.</p> <p>Konkrete Maßnahmen der Stadt Fürstenau, den Altstandort planungsrechtlich anzupassen, sind nicht erkennbar, weswegen die dort noch vorhandenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen keinesfalls aus der gutachterlichen Betrachtung herausgerechnet werden dürfen und es sich daher sortimentsbezogen nicht nur um eine Erweiterung um 500 m² Verkaufsfläche handelt, sondern tatsächlich um 1.300 m² zusätzlicher Verkaufsfläche.</p> <p>Hinzu kommt, dass es sich bei dem Altstandort in Verbindung mit dem „Aue-Center“ um einen raumordnerisch relevanten Agglomerationsstandort han-</p>	<p>in städtebaulich integrierten Lagen nur untergeordnete Bedeutung zu. Ungeachtet dessen ist bereits in einem Verfahren für einen Planstandort nördlich der B 214 nachgewiesen worden, dass es innerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs keine geeigneten Ansiedlungsflächen gibt.</p> <p>Der vom Landkreis Emsland angesprochene Gesichtspunkt des Nachweises fehlender Ansiedlungsmöglichkeiten in der Innenstadtlage trägt daher nicht. Der Standort gilt unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes, von dem er Gebrauch macht, als raumordnerisch abgestimmt.</p> <p>Für den Altstandort setzt der Bebauungsplan Nr. 30 Gewerbegebiet „Utdrift“ in der Fassung der 1. Änderung für das Gewerbegebiet, in dem sich auch der bisherige Lidl-Lebensmittelmarkt befindet, 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.</p> <p>Daraus ergibt sich, dass die Stadt Fürstenau bereits vorab planungsrechtliche Maßnahmen getroffen hat, die verhindern, dass der Alt-Standort des Lidl-Marktes perspektivisch für das Angebot von nah- und zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden kann.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>delt, in dem nicht nur nahversorgungs-, sondern auch innenstadtrelevante Sortimente unzulässig sein dürften, was offensichtlich (z. B. werden Schuhe als alternatives Sortiment benannt) jedoch nicht geplant ist.</p> <p>Obwohl es sich bei dem Vorhabenstandort um einen „solitär gelegenen Einzelhandelsstandort“ (D 1.6 05) auf Grundlage des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück 2004 - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 (RROP 2010) handelt, liegt nach Ansicht des Landkreises Emsland trotz der Raumordnerischen Beurteilung des Landkreises Osnabrück vom 3. Februar 2017 aus folgendem Grund ein Verstoß gegen ein raumordnerisches Ziel des RROP 2010 vor:</p> <p>Unter Ziffer 05 Satz 2 heißt es: <i>„Für diese im Folgenden aufgeführten Standorte sind aufgrund der Standortkonkurrenz zum Versorgungskern . . . Nutzungsänderungen mit zentrenrelevanten Sortimenten raumordnerisch nicht verträglich.“</i></p> <p>Im dem RROP angehängten Datenblatt zum Standort 11.4 in Fürstenau heißt es, dass eine Ausweitung der überwiegend zentrenrelevanten Sortimente als raumordnerisch nicht verträglich eingestuft wird. Als Einzelhandelsbesatz wird ein Lebensmittel-Vollsortimenter (LM-Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m² angegeben (Gesamtverkaufsfläche 1.300 qm). Insgesamt erfolgte bei den Datenblättern zum RROP eine sehr differenzierte Unterscheidung u. a. zwischen „LM-Discounter“ und „LM-Vollsortimenter“.</p> <p>Bei dem geplanten LIDL-Markt handelt es sich jedoch <u>nicht</u> um einen Lebensmittel-Vollsortimenter, sondern um einen <u>Lebensmitteldiscounter</u>, die sich sortimentsbezogen grundsätzlich voneinander unterscheiden. So dürfte der Anteil des zentrenrelevanten Non-Food-Bereiches beim LIDL-Lebensmitteldiscounter deutlich über dem der damaligen Beurteilung zugrunde gelegten LM-Vollsortimenters liegen.</p>	<p>Die Genehmigung eines Vorhabens mit nahversorgungsrelevanten, also periodischen Bedarfsgütern (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- Haushalts- und Körperpflegeartikel) erlaubt die Nutzung in verschiedenen Angebotsformen, zu denen sich in der Handelsterminologie Begriffe wie Vollsortimenter, Discounter, Hard-Discounter etc. herausgebildet haben. Der Übergang von einem Lebensmittelvollsortimenter in einen Lebensmitteldiscounter stellt sich nicht als planungsrechtlich relevante Nutzungsänderung dar, so dass von dem Landkreis angesprochene Gesichtspunkt der Erweiterung, Neuansiedlung oder Nutzungsänderung mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht einschlägig ist.</p> <p>Hier wird zudem Bezug genommen auf die vorliegende positive raumordnerische Beurteilung des Landkreises Osnabrück, der hier zu einer anderen Bewertung kommt.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Hieraus ergibt sich ein Verstoß zu dem unter Ziffer 05 Satz 2 formulierten Ziel des RROP 2010, wonach <u>Nutzungsänderungen</u> mit zentrenrelevanten Sortimenten wegen der Konkurrenzsituation mit dem Versorgungskern des Ortskerns raumordnerisch nicht verträglich sind.</p> <p>Darüber hinaus kommt der Landkreis Osnabrück in seiner raumordnerischen Beurteilung vom Februar 2017 selbst zu dem Schluss, dass die Planung des LIDL-Marktes <u>nicht</u> dem (seinerzeit) in Aufstellung befindlichen Ziel der Landesraumordnung (LROP 2016 2.3 Ziffer 05, Satz 3) entspricht. Gemäß LROP 2016 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur mit einem Kernsortiment von <u>mindestens</u> 90 % periodischer Sortimente außerhalb städtebaulich integrierter Lagen unter bestimmten Voraussetzungen möglich (LROP 2.3 Ziffer 05 Satz 3). Gleichwohl handelte es sich nach Feststellung des Landkreises Osnabrück jedoch um ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung, das der Abwägung unterliege. Dabei hatte der Landkreis Osnabrück dem rechtskräftigen RROP 2010 gegenüber dem LROP-Entwurf 2016 im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht zugestanden.</p> <p>Zwischenzeitlich ist das LROP 2017 in Kraft getreten und die Regelungen aus dem LROP 2016 sind unverändert übernommen worden. Da mit der geplanten Bauleitplanung neues Planungsrecht geschaffen werden soll, unterliegt der vom Landkreis Osnabrück behandelte Zielverstoß gegen LROP-Vorgaben nicht mehr wie bisher der Abwägung, sondern ist nunmehr als verbindliches Ziel der Raumordnung in die Bewertung einzustellen.</p> <p>Textliche Festsetzungen zum Umfang periodischer und aperiodischer Sortimente enthält der Bebauungsplan Nr. 22 nicht. Demzufolge ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass der geplante LIDL- Lebensmitteldiscountmarkt <u>deutlich weniger</u> als die gemäß LROP 2017 erforderlichen 90 % periodischer Sortimente haben wird und die Bauleitplanung in der vorliegenden Form gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) rechtlich <u>unzulässig</u> ist.</p>	<p>Das zwischenzeitlich in Kraft getretene LROP ist im Rahmen der Bauleitplanung als Ziel zwingend zu beachten. Allerdings ist ein Verstoß gegen Ziele der Raumordnung – wie weiter oben ausgeführt - nicht feststellbar.</p> <p>Hier wird aber der zweite Halbsatz in der raumordnerischen Beurteilung des Landkreises Osnabrück zu betonen sein (siehe nebenstehend), in dem ausgeführt ist: „...<i>allerdings handelt es sich hier um ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung..., welches gemäß ROG... der Abwägung unterliegt...</i>“ Dem ist der Landkreis Osnabrück nachgekommen, die Stadt Fürstenau schließt sich dem an.</p> <p>Es wird hier vom Landkreis Emsland unterstellt, dass hier aufgrund bisher nicht vorgesehener Regelung der LIDL-Markt deutlich weniger als die nach LROP als erforderlich erachteten 90% Sortimenten aus dem periodischen Bedarf haben wird. Zur Klarstellung wird in einer textlichen Festsetzung ergänzt, dass der <u>Anteil von Waren und Sortimenten des aperiodischen Bedarfs auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt wird.</u></p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Stadt Fürstenau hat die hier vorgetragenen Anregungen des Landkreises Emsland im Einzelnen überprüft und kommt unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass durch die Ausweisung eines Sondergebiets für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² keine unzulässigen Beeinträchtigungen der vorhandenen Versorgungsstrukturen zu</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
	<p>erwarten sind.</p> <p>Zur Klarstellung wird in einer textlichen Festsetzung ergänzt, dass der Anteil von Waren und Sortimenten des aperiodischen Bedarfs auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt wird.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt Fürstenau keinen Anlass zu einer grundsätzlichen Überarbeitung oder Aufgabe der vorliegenden Planung.</p>
<p>6. Samtgemeinde Freren</p>	<p>vom 09.03.2017</p>
<p>Mit Schreiben vom 13.02.2017 haben Sie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 3 4 Abs. 1 BauGB zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Fürstenau und zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Koppelkamp“ der Stadt Fürstenau betreffend die Darstellung bzw. Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe südlich der Bundesstraße 214 zwecks Umsiedlung und Erweiterung des LIDL-Lebensmitteldiscounters eingeleitet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.</p> <p>Mit der in Kopie beiliegenden Verfügung vom 08.03.2017 hat der Landkreis Emsland zu den beiden vorgenannten Bauleitplanverfahren bereits ausführlich Stellung genommen. Die Samtgemeinde Freren unterstützt die darin dargelegte Sach- und Rechtslage ausdrücklich, wonach die Bauleitplanung in der vorliegenden Form im Ergebnis gem. § 1 Abs. 4 BauGB wegen der fehlenden Anpassung an die Ziele der Raumordnung rechtlich unzulässig sein dürfte. Um Wiederholungen zu vermeiden, schließt sich die Samtgemeinde Freren der Stellungnahme des Landkreises Emsland inhaltlich vollumfänglich an und bittet um weitere Verfahrensbeteiligung.</p>	<p>Siehe vorstehende Stellungnahme zum Schreiben des Landkreises Emsland.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Stadt Fürstenau hat die hier vorgetragenen Anregungen der Samtgemeinde Freren im Einzelnen überprüft und kommt unter Berücksichtigung der obenstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass durch die Ausweisung eines Sondergebiets für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² keine unzulässigen Beeinträchtigungen der vorhandenen Versorgungsstrukturen</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
	<p>zu erwarten sind.</p> <p>Zur Klarstellung wird in einer textlichen Festsetzung ergänzt, dass der Anteil von Waren und Sortimenten des aperiodischen Bedarfs auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt wird.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt Fürstenau keinen Anlass zu einer grundsätzlichen Überarbeitung oder Aufgabe der vorliegenden Planung.</p>
<p>7. Samtgemeinde Lengerich</p>	<p>vom 09.03.2017</p>
<p>Die o. g. Planungen der Stadt Fürstenau habe ich zur Kenntnis genommen. Seitens der Samtgemeinde Lengerich werden folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p>Die Verkaufsfläche des bestehenden LIDL-Lebensmitteldiscounters soll von aktuell 800 m² auf künftig 1.300 m² Verkaufsfläche an einem neuen Standort errichtet werden. Aufgrund der aktuell bereits vorhandenen Vollversorgung im relevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird diese Erweiterung von der Samtgemeinde Lengerich abgelehnt.</p> <p>Es ist unbestritten, dass auch die Bürgerinnen der Mitgliedsgemeinden Handrup und Wettrup Einkaufsbeziehungen in Richtung Fürstenau pflegen. Dies wird auch durch die Kundenbefragung des zugrunde gelegten Verträglichkeitsgutachtens belegt. Allein an einem Mittwoch kamen rd. 13 % der Kunden aus Gemeinden des Landkreises Emsland. Mit der Umsiedlung an die B 214 und der damit einhergehenden Erweiterung der Verkaufsfläche wird dieser Effekt noch verstärkt, da mit einer signifikant höheren Kundenfrequenz aus dem Umland zu rechnen ist.</p> <p>Durch den neuen Standort soll die Nahversorgung in der Innenstadt gestärkt</p>	<p>Mit dem Hinweis darauf, dass ein fundierter Nachweis fehle, dass die Nahversorgung nicht auch im Innenstadtbereich realisiert werden könne, ist im Wesentlichen das raumordnerische Integrationsgebot angesprochen.</p> <p>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.</p> <p>Auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich in Kraft getretenen Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist das Integrationsgebot gewahrt. Es handelt</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>und nachhaltig gesichert werden. Es ist fraglich, ob bei der vorliegenden Planung tatsächlich das oben benannte städtebauliche Planungsziel im Vordergrund steht. Vielmehr befindet sich der vorhandene LIDL-Markt aktuell räumlich etwas abgesetzt zur Bundesstraße. Aus Sicht der Samtgemeinde Lengerich fehlt ein fundierter städtebaulicher Nachweis, warum die Nahversorgung nicht im Innenstadtbereich realisiert werden kann. Auch wurde nicht dokumentiert, in welcher Form und mit welchem Ergebnis die Stadt Fürstenau bzw. der Investor ernsthaft bemüht waren, eine Umsetzung im Innenstadtbereich im Sinne des städtebaulichen Planungsziels zu realisieren. Ohne entsprechende Nachweise liegt die Vermutung nahe, dass lediglich die Lage direkt an der Bundesstraße und die damit verbundenen „Mitnahmeeffekte“ - auch über das Grundzentrum hinaus - den Ausschlag für die Standortentscheidung an der Bundesstraße gegeben haben dürften.</p> <p>Eine Folgenutzung der Altimmoblie ist ebenfalls noch nicht abschließend geklärt. Es muss verbindlich gewährleistet sein, dass diese nicht durch einen weiteren Lebensmittelmarkt erfolgt. Auf diesen Umstand wurde bereits mit der Stellungnahme vom 22.10.2014 zur raumordnerische Beurteilung der Verlagerung des Lidl Lebensmitteldiscounters in Fürstenau hingewiesen.</p> <p>Die gutachterlichen Ausführungen bleiben hinsichtlich der Folgenutzung der Altimmoblie sehr unkonkret, vielmehr wird darauf hingewiesen, dass eine Neuansiedlung für unwahrscheinlich gehalten wird, da das Lebensmittelsegment in der Stadt Fürstenau nach Durchführung des Planvorhabens sehr gut aufgestellt sei. Die Gutachter weisen darauf hin, dass auch ein möglicher Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine unverhältnismäßig starke Einschränkung des Grundeigentums bedeuten würde. Konkrete und hinreichend belastbare Ausführungen, auf welche Weise sichergestellt werden soll, eine Nutzung im gleichen Sortimentsschwerpunkt</p>	<p>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. Ungeachtet dessen ist bereits in einem Verfahren für einen Planstandort nördlich der B 214 nachgewiesen worden, dass es innerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs keine geeigneten Ansiedlungsflächen gibt.</p> <p>Der hier angesprochene Gesichtspunkt des Nachweises fehlender Ansiedlungsmöglichkeiten in der Innenstadtlage trägt daher nicht. Der Standort gilt unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes, von dem er Gebrauch macht, als raumordnerisch abgestimmt.</p> <p>Für den Altstandort setzt der Bebauungsplan Nr. 30 Gewerbegebiet „Utdriff“ in der Fassung der 1. Änderung für das Gewerbegebiet, in dem sich auch der bisherige Lidl-Lebensmittelmarkt befindet, 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.</p> <p>Daraus ergibt sich, dass die Stadt Fürstenau bereits vorab planungsrechtliche Maßnahmen getroffen hat, die verhindern, dass der Alt-Standort des Lidl-Marktes perspektivisch für das Angebot von nah- und zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden kann.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>künftig zu unterbinden, werden nicht gemacht. Bloße gutachterliche Überlegungen bzw. Einschätzungen können eine verbindliche Regelung nicht ersetzen und können von daher nicht in die Betrachtung eingestellt werden. Konkrete Maßnahmen der Stadt Fürstenau, den Altstandort planungsrechtlich anzupassen, sind nicht erkennbar, weswegen die dort noch vorhandenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen keinesfalls aus der gutachterlichen Betrachtung herausgerechnet werden dürfen und es sich daher sortimentsbezogen nicht nur um eine Erweiterung um 500 m² Verkaufsfläche handelt, sondern tatsächlich um 1.300 m² zusätzlicher Verkaufsfläche.</p> <p>Hinzu kommt, dass es sich bei dem Altstandort in Verbindung mit dem „Aue-Center“ um einen raumordnerisch relevanten Agglomerationsstandort handelt, in dem nicht nur nahversorgungs-, sondern auch innenstadtrelevante Sortimente unzulässig sein dürften, was offensichtlich (z. B. werden Schuhe als alternatives Sortiment benannt) jedoch nicht geplant ist.</p> <p>Obwohl es sich bei dem Vorhabenstandort um einen „solitär gelegenen Einzelhandelsstandort“ (D 1.6 05) auf Grundlage des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück 2004 – Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 (RROP 2010) handelt, liegt nach Ansicht der Samtgemeinde Lengerich trotz der Raumordnerischen Beurteilung des Landkreises Osnabrück vom 3. Februar 2017 aus folgendem Grund ein Verstoß gegen ein raumordnerisches Ziel des RROP 2010 vor: Unter Ziffer 05 Satz 2 heißt es:</p> <p><i>„Für diese im Folgenden aufgeführten Standorte sind aufgrund der Standortkonkurrenz zum Versorgungskern . . . Nutzungsänderungen mit zentrenrelevanten Sortimenten raumordnerisch nicht verträglich.“</i></p> <p>Im dem RROP angehängten Datenblatt zum Standort 11.4 in Fürstenau heißt es, dass eine Ausweitung der überwiegend zentrenrelevanten Sortimente als raumordnerisch nicht verträglich eingestuft wird. Als Einzelhan-</p>	<p>Die Genehmigung eines Vorhabens mit nahversorgungsrelevanten, also periodischen Bedarfsgütern (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- Haushalts- und Körperpflegeartikel) erlaubt die Nutzung in verschiedenen Angebotsformen, zu denen sich in der Handelsterminologie Begriffe wie Vollsortimenter, Discounter, Hard-Discounter etc. herausgebildet haben. Der Übergang von einem Lebensmittelvollsortimenter in einen Lebensmitteldiscounter stellt sich nicht als planungsrechtlich relevante Nutzungsänderung dar, so dass von dem Landkreis angesprochene Gesichtspunkt der Erweiterung, Neuansiedlung oder Nutzungsänderung mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht einschlägig ist.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>delsbesatz wird ein Lebensmittel-Vollsortimenter (LM-Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m² angegeben (Gesamtverkaufsfläche 1.300 qm). Insgesamt erfolgte bei den Datenblättern zum RROP eine sehr differenzierte Unterscheidung u. a. zwischen „LM-Discounter“ und „LM-Vollsortimenter“. Bei dem geplanten LIDL-Markt handelt es sich jedoch nicht um einen Lebensmittel-Vollsortimenter, sondern um einen Lebensmitteldiscounter, die sich sortimentsbezogen grundsätzlich voneinander unterscheiden. So dürfte der Anteil des zentrenrelevanten Non-Food-Bereiches beim LIDL-Lebensmitteldiscounter deutlich über dem der damaligen Beurteilung zugrunde gelegten LM-Vollsortimenters liegen. Hieraus ergibt sich ein Verstoß zu dem unter Ziffer 05 Satz 2 formulierten Ziel des RROP 2010, wonach Nutzungsänderungen mit zentrenrelevanten Sortimenten wegen der Konkurrenzsituation mit dem Versorgungskern des Ortskerns raumordnerisch nicht verträglich sind. Darüber hinaus kommt der Landkreis Osnabrück in seiner raumordnerischen Beurteilung vom Februar 2017 selbst zu dem Schluss, dass die Planung des LIDL-Marktes nicht dem (seinerzeit) in Aufstellung befindlichen Ziel der Landesraumordnung (LROP 2016 2.3 Ziffer 05, Satz 3) entspricht. Gemäß LROP 2016 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur mit einem Kernsortiment von mindestens 90 % periodischer Sortimente außerhalb städtebaulich integrierter Lagen unter bestimmten Voraussetzungen möglich (LROP 2.3 Ziffer 05 Satz 3).</p> <p>Gleichwohl handelte es sich nach Feststellung des Landkreises Osnabrück jedoch um ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung, das der Abwägung unterliege. Dabei hatte der Landkreis Osnabrück dem rechtskräftigen RROP 2010 gegenüber dem LROP-Entwurf 2016 im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht zugestanden.</p> <p>Zwischenzeitlich ist das LROP 2017 in Kraft getreten und die Regelungen aus dem LROP 2016 sind unverändert übernommen worden. Da mit der geplanten Bauleitplanung neues Planungsrecht geschaffen werden soll, unterliegt der vom Landkreis Osnabrück behandelte Zielverstoß gegen LROP</p>	<p>Das zwischenzeitlich in Kraft getretene LROP ist im Rahmen der Bauleitplanung als Ziel zwingend zu beachten. Allerdings ist ein Verstoß gegen Ziele der Raumordnung – wie weiter oben ausgeführt - nicht feststellbar.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Vorgaben nicht mehr wie bisher der Abwägung, sondern ist nunmehr als verbindliches Ziel der Raumordnung in die Bewertung einzustellen.</p> <p>Textliche Festsetzungen zum Umfang periodischer und aperiodischer Sortimente enthält der Bebauungsplan Nr. 22 nicht. Demzufolge ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass der geplante LIDL-Lebensmitteldiscountmarkt deutlich weniger als die gemäß LROP 2017 erforderlichen 90 % periodischer Sortimente haben wird und die Bauleitplanung in der vorliegenden Form gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) rechtlich unzulässig ist.</p>	<p>Zur Klarstellung wird in einer textlichen Festsetzung ergänzt, dass der Anteil von Waren und Sortimenten des aperiodischen Bedarfs auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt wird.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Stadt Fürstenau hat die hier vorgetragenen Anregungen der Samtgemeinde Lengerich im Einzelnen überprüft und kommt unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass durch die Ausweisung eines Sondergebiets für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² keine unzulässigen Beeinträchtigungen der vorhandenen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.</p> <p>Zur Klarstellung wird in einer textlichen Festsetzung ergänzt, dass der Anteil von Waren und Sortimenten des aperiodischen Bedarfs auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt wird.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt Fürstenau keinen Anlass zu einer grundsätzlichen Überarbeitung oder Aufgabe der vorliegenden Planung.</p>



Samtgemeinde Fürstenau

Landkreis Osnabrück

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

**Öffentliche Auslegung und Beteili-
gung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange**

gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Abwägungsvorschläge

Proj.Nr: 216511
Datum: 2017-08-19

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

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

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landkreis Osnabrück	vom 30.06.2017
<p>Die öffentliche Auslegung der o.g. Planung in der Zeit vom 29.05.2017 bis einschließlich 30.06.2017 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus der Sicht des Landkreises Osnabrück nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Regional- und Bauleitplanung:</u></p> <p>Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes entspricht der raumordnerischen Beurteilung vom 03.02.2017 und damit den Festsetzungen des rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück - Teilbereich Einzelhandel 2010. Hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen in diesem Zusammenhang wird jedoch – wie bereits im Rahmen der Sanierung der Innenstadt – angemerkt, dass durch die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im peripheren Raum zur Innenstadt städtebaulich nachteilig Auswirkungen auf die Innenstadt entstanden sind. Mit einer Erweiterung des Einzelhandels außerhalb des unmittelbaren Innenstadtbereiches, wird diese Entwicklung nicht entschärft.</p> <p>Die Ausführungen zum Immissionsschutz sind nachvollziehbar. Die vorgesehenen Regelungen zum Betrieb sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzusehen. Der in der 1. Änderung zum o.g. Bebauungsplan enthaltenen Hinweis zum Verkehrslärm der Bundes- und Kreisstraße fehlt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die von der B 214 ausgehenden Schallimmissionen sind im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung ermittelt worden. Da der maßgebliche Orientierungswert für den Tagzeitraum unterschritten wird, sind keine Maßnahmen bzw. Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Plangebiet für die Büros erforderlich. Der Nachtwert ist nicht zu betrachten, da im Plangebiet keine Wohnungen zulässig sind. Weitergehende Hinweise zum Verkehrslärm sind daher entbehrlich.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Auf die Anforderungen an Planunterlagen für Bauleitpläne gem. Nr. 41 VV-BauGB und die Regelungen bzgl. Planzeichen, Text, Verfahrensvermerke und sonstige Angaben gem. Nr. 42 VV-BauGB wird verwiesen.</p> <p><u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u></p> <p>Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 52. Änderung des FNPs und gegen die 2. Änderung des BBP Nr. 22 „Koppelkamp“ keine Bedenken.</p> <p>Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Im näheren Umfeld (600 m) befinden sich keine größeren Tierhaltungsanlagen.</p> <p><u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u></p> <p>Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Koppelkamp“ der Stadt Fürstenau keine Bedenken.</p> <p>Die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer und paläontologischer Bodenfunde ist auf der Planunterlage vermerkt.</p> <p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Falls weitere Rückfragen bestehen sollten, stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Hinweise des Landkreises Osnabrück werden zur Kenntnis genommen. Danach ist festzustellen, dass aus Sicht des Landkreises Osnabrück das Vorhaben den Vorgaben der Raumordnung entspricht.</p>
<p>2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 08.05.2017</p>	
<p>Zu dem vorliegenden Entwurf einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Koppelkamp“ der Stadt Fürstenau nehmen wir in Abstimmung mit dem Forstamt Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus landwirtschaftlicher und aus forstlicher Sicht wie folgt Stellung:</p>	

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Koppelkamp“ liegt im Süden der Ortslage Fürstenau direkt südlich der B 214 „Fröhkingstraße“. Er ist allseitig von bebauten gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen umgeben.</p> <p>Der etwa 0,72 ha große Geltungsbereich selbst ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen und bereits bebaut. Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau ist er dem entsprechend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Vorgesehen ist die Ausweisung als Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe, um die Voraussetzungen für die Umsiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes an diesen Standort bei gleichzeitiger Erweiterung der Verkaufsfläche zu schaffen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.</p> <p>Tierhaltende landwirtschaftliche Betriebe sind vom Geltungsbereich u. W. ausreichend weit entfernt, so dass von Solchen ausgehende unzulässige Geruchsimmissionen dort nicht zu erwarten sind.</p> <p>Externe Kompensationsmaßnahmen für einen vollständigen Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, durch welche ggf. landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen würden, sind laut Entwurfsbegründung nicht erforderlich.</p> <p>Aus den o. g. Gründen werden landwirtschaftliche und forstliche Belange durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Koppelkamp“ der Stadt Fürstenau nicht nachteilig berührt. Aus landwirtschaftlicher und aus forstlicher Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise der Landwirtschaftskammer werden zur Kenntnis genommen.</p>

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

<p>3. Wasserverband Bersenbrück vom 09.05.2017</p> <p>Mit o. a. Schreiben übersandten Sie mir den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Koppelkamp“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme. Der Wasserverband Bersenbrück ist im Bereich der Stadt Fürstenau für die öffentliche Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung zuständig und hat mit Schreiben vom 09.03.2017 zu dem o. a. Bebauungsplanentwurf Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird inhaltlich weiterhin voll aufrechterhalten.</p> <p>Seitens des Wasserverbandes bestehen, unter Beachtung der Hinweise in der Stellungnahme vom 09.03.2017, gegen die Planung und Planverwirklichung keine Bedenken. Ich möchte Sie bitten, dem Verband nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes unter Hinweis auf die Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch eine rechtsverbindliche Ausfertigung des Planes mit Begründung für seine Unterlagen zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Die Hinweise des Wasserverbands vom 09.03.2017 wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Hinweise des Wasserverbandes Bersenbrück werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. Industrie- und Handelskammer vom 03.07.2017</p> <p>Mit Schreiben vom 4. Mai haben Sie uns in o. g. Planverfahren um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang nochmals auf unsere Stellungnahmen vom 14. März 2017 bzw. 4. Januar 2017 (gegenüber dem Landkreis Osnabrück), die wir im Grundsatz aufrechterhalten.</p> <p>Wir regen jedoch ferner an, zu "2. Verfahren / Abwägung" (hier: 3. Nachnutzung des Altstandortes) im Hinblick auf Möglichkeit eine leerstehende Immobilie zeitnah in eine neue Nutzung zu überführen, Maßnahmen zu treffen, die sich an konkreten Sortimentslisten orientieren bzw. welche festgelegt sind.</p> <p>Hintergrund: Die in der "Begründung zum BPlan" dargelegten geplanten</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der hier anstehenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 können keine Regelungen bzw. Festsetzungen zur Nachnutzung des Altstandorts getroffen werden. Wie in der Begründung auf Seite 5 dargelegt, setzt der dort geltende Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“ fest, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungs-</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Festsetzungen (vgl. S. 5 Begründung zum BPlan) sollten konkretisiert werden.</p> <p>Da die Stadt Fürstenau über kein aktuelles kommunales Einzelhandelskonzept verfügt, welches sog. "Sortimentslisten" festlegt, sollte eine klare Handreichung für die Immobilieneigentümer des Altstandortes und im Sinne einer für die Stadt Fürstenau planungsrechtlich zukunftsicheren Stadtentwicklung ausgearbeitet werden.</p> <p>Gerne verweisen wir in diesem Kontext auf den Leitfaden der niedersächsischen IHKs (2014): „Kommunale Einzelhandelskonzepte – Ein wirkungsvolles Instrument für lebendige Städte und Gemeinden in Niedersachsen“, Link: http://bit.ly/1WuLAXV.</p> <p>Wir stehen darüber hinaus für weitere Fragen zur Verfügung.</p>	<p>relevanten 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 Alt-Standort des Lebensmitteldiscountmarktes perspektivisch für das Angebot von nah- und zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden kann.</p> <p>Auch aus Sicht der Stadt Fürstenau ist die Erarbeitung eines kommunalen Einzelhandelskonzepts grundsätzlich zu befürworten. Allerdings liegen derzeit hierzu noch keine konkreten Beschlüsse vor, so eine Berücksichtigung im hier anstehenden Bauleitplanverfahren nicht möglich ist.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Stadt Fürstenau hat die mit Schreiben vom 14. März 2017 bzw. 4. Januar 2017 (gegenüber dem Landkreis Osnabrück) vorgetragene Anregungen der Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland im Einzelnen überprüft und kommt unter Berücksichtigung der obenstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass durch die Ausweisung eines Sondergebiets für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² keine unzulässigen Beeinträchtigungen der vorhandenen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Hierbei wird ausdrücklich Bezug genommen auf die vorliegende, positive raumordnerische Beurteilung des Vorhabens durch den Landkreis Osnabrück.</p> <p>Aus diesem Grund sieht die Stadt Fürstenau keinen Anlass zu einer Änderung oder Aufgabe der vorliegenden Planung.</p>

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

5. Samtgemeinde Fürstenau, Ordnungsamt	vom 09.05.2017
<p>Der Planbereich liegt in der Nähe der ehemaligen Pommernkaserne, heute Freizeit- und Ferienpark Fürstenau GmbH. Während des Zweiten Weltkriegs war diese mehrfach Ziel großer alliierter Luftangriffe.</p> <p>Aufgrund der Vielzahl der Blindgängerverdachtspunkte im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes und der Nähe zur beabsichtigten Planungsfläche wird eine Luftbildauswertung für die Flurstücke, die bebaut werden sollen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen bei dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, für sinnvoll erachtet.</p>	<p>Da im Zuge der Erstbebauung der Plangebietsfläche - nach dem Zweiten Weltkrieg – keine Anhaltspunkte für etwaige Bombenblindgänger angetroffen wurden, geht die Stadt Fürstenau davon aus, dass die Plangebietsfläche frei von militärischen Altlasten ist. Eine Luftbildauswertung wird nicht für erforderlich angesehen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Nachbargemeinden

<p>1. Samtgemeinde Freren vom 15.06.2017</p> <p>Mit Schreiben vom 04.05.2017 und 08.05.2017 haben Sie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Fürstenau und zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Koppelkamp“ der Stadt Fürstenau betreffend die Darstellung bzw. Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe südlich der Bundesstraße 214 zwecks Umsiedlung und Erweiterung des LIDL-Lebensmittel-discounters eingeleitet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.</p> <p>Mit der in Kopie beiliegenden Verfügung vom 08.06.2017 hat der Landkreis Emsland zu den beiden vorgenannten Bauleitplanverfahren bereits ausführlichen Stellung genommen. Die Samtgemeinde Freren bekräftigt die darin dargelegte Sach- und Rechtslage ausdrücklich, wonach die Bauleitplanung auch in der überarbeiteten Fassung im Ergebnis insbesondere gegen das Gebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB betreffend die Anpassung an die Ziele der Raumordnung verstößt und damit auch weiterhin rechtlich unzulässig ist. Um Wiederholungen zu vermeiden, schließt sich die Samtgemeinde Freren der Stellungnahme des Landkreises Emsland inhaltlich vollumfänglich an.</p>	<p>Siehe Abwägung zur nachstehenden Stellungnahme der Samtgemeinde Lengerich bzw. des Landkreises Emsland.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Stadt Fürstenau hat die hier vorgetragenen Anregungen der Samtgemeinde Freren im Einzelnen überprüft und kommt unter Berücksichtigung der nachstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass durch die Ausweisung eines Sondergebiets für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² keine unzulässigen Beeinträchtigungen der vorhandenen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt Fürstenau keinen Anlass zu einer grundsätzlichen Überarbeitung oder Aufgabe der vorliegenden Planung.</p>
--	---

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

2. Samtgemeinde Lengerich vom 12.06.2017	
<p>Die o. g. Planungen der Stadt Fürstenau habe ich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Samtgemeinde Lengerich schließt sich der Stellungnahme des Landkreises Emsland vom 07.06.2017 vollumfänglich an.</p> <p>Die Stellungnahme des Landkreises Emsland hat folgenden Wortlaut:</p> <p>Trotz der nunmehr überarbeiteten Begründung und der gutachterlichen Ausführungen hält der Landkreis Emsland seine Bedenken aufrecht.</p> <p>Weiterhin fehlt ein fundierter Nachweis, dass die Nahversorgung künftig nicht auch im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt oder direkt angrenzend realisiert werden kann. In vielen Städten sind große Nahversorger auch inmitten historischer Bausubstanz entstanden. Nirgends ist plausibel dokumentiert, an welcher Stelle und mit welchem Ergebnis der Versuch konkret unternommen wurde, Zugriff auf entsprechende zentral gelegene (Teil-)Flächen zu erhalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit dem Hinweis darauf, dass ein fundierter Nachweis fehle, dass die Nahversorgung nicht auch im Innenstadtbereich realisiert werden könne, ist im Wesentlichen das raumordnerische Integrationsgebot angesprochen.</p> <p>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.</p> <p>Auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich in Kraft getretenen Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm 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</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>Auch ist es ohne Belang, dass sich die Stadt Fürstenau weiterhin auf das Regionale Raumordnungsprogramm 2004, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 für den Landkreis Osnabrück (RROP 2010) und die hieraus abgeleitete raumordnerische Beurteilung stützt. Weder die raumordnerische Beurteilung noch das RROP 2010 sind vor dem Hintergrund des im Februar 2017 in Kraft getretenen Landes- Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP 2017) von rechtlicher Relevanz. Vielmehr unterliegt das RROP 2010 nach dem Niedersächsischen Raumordnungsgesetz (NROG) der unverzüglichen Anpassungspflicht bei widersprechenden Festlegungen gegenüber dem LROP 2017, was im vorliegenden Fall zweifelsfrei zutrifft.</p> <p>Darüber hinaus muss der Feststellung in der Begründung widersprochen werden, dass auch unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich in Kraft getretenen LROP 2017 das Integrationsgebot gewahrt bleibt. Dieser Behauptung widerspricht allein schon der Feststellung des Landkreises Osnabrück, der in seiner raumordnerischen Beurteilung vom Februar 2017 selbst zu dem Schluss kommt, dass die Planung des LIDL-Marktes nicht dem (seinerzeit) in Aufstellung befindlichen Ziel der Landesraumordnung (LROP 2016 2.3 Ziffer 05, Satz 3) entspricht.</p> <p>Somit verstößt das geplante Vorhaben zweifelsohne gegen das Integrati-</p>	<p>handelt, kommt dem Gesichtspunkt der mangelnden Ansiedlungsmöglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen nur untergeordnete Bedeutung zu. Ungeachtet dessen ist bereits in einem Verfahren für einen Planstandort nördlich der B 214 nachgewiesen worden, dass es innerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs keine geeigneten Ansiedlungsflächen gibt.</p> <p>Der vom Landkreis Emsland angesprochene Gesichtspunkt des Nachweises fehlender Ansiedlungsmöglichkeiten in der Innenstadtlage trägt daher nicht. Der Standort gilt unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes, von dem er Gebrauch macht, als raumordnerisch abgestimmt.</p> <p>Das zwischenzeitlich in Kraft getretene LROP ist im Rahmen der Bauleitplanung als Ziel zwingend zu beachten. Allerdings ist ein Verstoß gegen Ziele der Raumordnung – wie vorstehend ausgeführt - nicht feststellbar.</p> <p>Hier wird aber der zweite Halbsatz in der raumordnerischen Beurteilung des Landkreises Osnabrück zu betonen sein, in dem ausgeführt ist: „...allerdings handelt es sich hier um ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung..., welches gemäß ROG... der Abwägung unterliegt...“. Dem ist der Landkreis Osnabrück nachgekommen, die Stadt Fürstenau schließt sich dem an.</p> <p>Dies ist – wie weiter oben ausgeführt – nicht der Fall.</p>

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

<p>onsgebot gemäß LROP 2017 (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3).</p> <p>Ausnahmen sind u.a. nur ableitbar, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - mindestens 90 % der im großflächigen Einzelhandelsprojekt vertriebenen Sortimente periodische Sortimente sind, - eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt, - ein räumlich-funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten besteht, - eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP 2007 festgestellt werden kann und - ein verbindliches städtebauliches Konzept vorliegt. <p>Hiervon dürften nur wenige Punkte erfüllt sein, außerdem ist festzuhalten, dass Lagen inmitten von Gewerbegebieten, die abseits der Wohnbebauung liegen, wie im vorliegenden Fall, eine Ansiedlung <u>nicht</u> zulassen.</p> <p>Nach hiesigem Kenntnisstand liegt außerdem kein verbindliches städtebauliches Konzept vor. Voraussetzend wäre hierbei ohnehin zunächst zu klären, inwiefern in Fürstenau die Gefahr von Defiziten in der Versorgung mit periodischen Sortimenten besteht, die nicht im Zentralen Versorgungsbereich bzw. im Rahmen der wohnortbezogenen Nahversorgung gedeckt werden können. Ein Versorgungsmangel liegt jedoch auch bei einem, auf das Samt-</p>	<p>Selbst die „Ausnahmekriterien“ werden hier nahezu vollumfänglich erfüllt:</p> <p>Es wird hier vom Landkreis Emsland unterstellt, dass hier aufgrund bisher nicht vorgesehener Regelung der LIDL-Markt deutlich weniger als die nach LROP als erforderlich erachteten 90% Sortimenten aus dem periodischen Bedarf haben wird. Zur Klarstellung ist daher bereits zur Offenlegung in einer textlichen Festsetzung ergänzt worden, dass der Anteil von Waren und Sortimenten des aperiodischen Bedarfs auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt wird.</p> <p>Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets an der B 214</p> <p>Die innerstädtischen Wohnsiedlungsbereiche der Stadt Fürstenau befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft, in weniger als 100 m Entfernung auf der nördlichen Seite der B 214.</p> <p>Auch wenn der Standort nicht inmitten eines Wohnsiedlungsbereichs gelegen ist, beträgt die Entfernung doch nicht mehr als 100 m.</p> <p>Die Bauleitplanung zur Ansiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes an der B 214 basiert auf dem städtebaulichen Konzept der Stadt Fürstenau, das sich u.a. auf das Standortgutachten der IMAG von 2006 sowie die „Planungsstudie Innenstadt“ von 2007 stützt.</p> <p>Um diese spezielle städtebauliche Ausgangslage in der Stadt Fürstenau deutlich zu machen und Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sowie zumindest an dessen Rändern aufzuzeigen, hat die Stadt Fürstenau verschiedene informelle Planungen erarbeiten lassen, z.B. die „Planungsstudie Innenstadt“, in der zu den städtebaulichen Möglichkeiten der Innenstadtentwicklung ausgeführt wird: <i>Die städtebauliche Ausgangslage ist wesentlich geprägt durch das Spannungsfeld zwischen dem</i></p>
--	---

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>gemeindegebiet bezogen, leichten Defizit sicherlich nicht vor, zumal durch jüngst erfolgte Neuansiedlungen im gleichen Sortimentsbereich eine Verbesserung der Angebotssituation eingetreten ist.</p> <p>Bezüglich der Nachnutzung des bisherigen Standortes wird in der Begründung darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“ für den Altstandort festsetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig seien. Es wird nicht klar, wie bei solchen Festsetzungen eine Ansiedlung des jetzigen LIDL-Marktes im relevanten Sortiment in der Vergangenheit überhaupt möglich war und fraglich,</p>	<p><i>traditionellen Geschäftszentrum im Bereich der historischen Altstadt und den modernen / großflächigen Anbietern von Waren und Dienstleistungen am südlichen Innenstadtrand (an der B 214).</i></p> <p><i>Besondere Problematik in der kontroversen Diskussion über die Konkurrenz von „gewachsener Innenstadt“ und „Grüner Wiese“ in Fürstenau ist die relativ geringe Entfernung zwischen dem traditionellen Geschäftszentrum in der Altstadt und der Innenstadtrandlage an der B 214. Die Entfernung von der „Großen Straße“ zur B 214 beträgt ca. 400 bis 500 m, so dass der Einzelhandel in dieser Zone durchaus als „zentrumnah“ bezeichnet werden kann. Zu Fuß ist diese Entfernung in ca. 5 Minuten zurückzulegen. Das Standortgutachten der IMAG von 2006 kommt zu der Beurteilung, dass die Einzelhandelsnutzungen an der B 214 „keine so große Konkurrenz zur Innenstadt darstellen, wie dies im Normalfall zu erwarten wäre“. Zuletzt ist die Frage, ob diese Zone noch „städtebaulich integriert“ im Sinne des Bau- und Planungsrechts anzusehen ist, im Zusammenhang mit der Umsiedlung eines Lebensmittelmarktes vom nördlichen Altstadtrand an die B 214 (in das Gewerbegebiet „Utdrift“) diskutiert – und von den am Verfahren Beteiligten mehrheitlich bejaht - worden.</i></p> <p>Auch die aktuellen Planungen im Zuge der Innenstadtsanierung, z.B. die in Aufstellung befindliche Rahmenplanung, zeigen auf, wie eingeschränkt und schwierig die Ansiedlung größerer Einzelhandelsnutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs aufgrund der kleinteiligen mittelalterlichen Grundstücks- und Eigentümerstruktur ist.</p> <p>Für den Altstandort setzt der Bebauungsplan Nr. 30 Gewerbegebiet „Utdrift“ in der Fassung der 1. Änderung für das Gewerbegebiet, in dem sich auch der bisherige Lidl-Lebensmittelmarkt befindet, 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 festge-</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<p>ob seitens der Stadt Fürstenau glaubhaft ein Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wirksam und in Zukunft sicher ausgeschlossen werden soll.</p> <p>Festzuhalten ist,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die vorliegende Planung die Frage der Nachnutzung des Altstandortes nur unzureichend berücksichtigt und weiterhin nicht nachgewiesen werden konnte, dass die Nahversorgung nicht auch in der Innenstadt oder direkt angrenzend realisiert werden kann, - der Standort dem Integrationsgebot gem. LROP 2017 widerspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen. <p>Der Landkreis Emsland lehnt daher die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 22 ab, weil die beabsichtigte Bauleitplanung trotz der überarbeiteten gutachterlichen Ausführungen und der Begründung unverändert gegen raumordnerischen Festsetzungen verstößt.</p> <p>Die zuständige Landesplanungsbehörde erhält eine Ablichtung dieser Stellungnahme."</p>	<p>setzt.</p> <p>Daraus ergibt sich, dass die Stadt Fürstenau bereits vorab planungsrechtliche Maßnahmen getroffen hat, die verhindern, dass der Alt-Standort des Lidl-Marktes perspektivisch für das Angebot von nah- und zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden kann.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Stadt Fürstenau hat die hier vorgetragenen Anregungen der Samtgemeinde Lengerich resp. des Landkreises Emsland im Einzelnen überprüft und kommt unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass durch die Ausweisung eines Sondergebiets für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² keine unzulässigen Beeinträchtigungen der vorhandenen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt Fürstenau keinen Anlass zu einer grundsätzlichen Überarbeitung oder Aufgabe der vorliegenden Planung.</p>

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

Öffentlichkeit

<p>1. [REDACTED] Vermerk vom 27.06.2017</p>	
<p>Am 07.06.2017 hat ein Gespräch zwischen Stadtdirektor Trütken, [REDACTED] und der Unterzeichnerin stattgefunden. [REDACTED] ist Miteigentümerin des Grundstücks „Werner-von-Siemens-Straße 1 u.3“ im Gewerbegebiet „Utdrift“, auf welchem Sie zurzeit ein Gebäude an den Discountermarkt Lidl vermietet.</p> <p>Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Koppelkamp“ wird es dem Discountermarkt Lidl möglich, in das Gebiet Koppelkamp umzusiedeln und sich dort von jetzt 800m² auf 1.300m² zu vergrößern. Da diese Erweiterung der Verkaufsfläche die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, welche nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) generell nur in Sondergebieten (SO) oder Kerngebieten (MK) zulässig ist, ist die Bebauungsplanänderung des bisherigen Gewerbegebietes notwendig.</p> <p>In der Entwurfsbegründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Koppelkamp“ wird unter Punkt 2 „Verfahren / Abwägung“ unter anderem darauf eingegangen, wie die Nachnutzung am Altstandort des Verbrauchermarktes Lidl im Gewerbegebiet „Utdrift“ aussehen wird.</p> <p>Durch den Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“, 1. Änderung wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen nicht zulässig sind. Hierunter fallen auch Lebensmittel, Getränke, Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren.</p> <p>Somit wird eine weitere Nutzung des Altstandortes durch einen Markt mit nah- und zentrenrelevantem Sortiment nicht mehr möglich.</p>	<p>Eine Nachnutzung durch einen Markt mit nah- und zentrenrelevantem Sortiment ist lediglich im Rahmen der bestehenden Baugenehmigung bzw. des Bestandsschutzes möglich.</p>

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

<p>Gegen die Bebauungsplanänderung, die eine Verlagerung ohne adäquate Nachnutzungsmöglichkeit zur Folge hätte, erhebt [REDACTED] Einspruch.</p> <p>Sollte Ihrem Einspruch nicht stattgegeben werden und der Lidl den Standort wechseln, fragt [REDACTED] zudem an, wie lange der Bestandsschutz für ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment, welches der jetzige Mieter in dem Discounter Lidl noch führt, für Ihr Mietobjekt gelten wird. Hierzu wurde von Herrn Trütken eine Information zugesagt.</p> <p>Nach Auskunft des Landkreises Osnabrück vom 16.06.2017 gilt der Bestandschutz nur bei identischem Sortiment. Sofern es sich im engeren Sinne um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung handelt, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“, 1. Änderung mit den oben genannten Beschränkungen.</p>	<p>Der Altstandort des zu verlagernden Lebensmitteldiscountmarktes kann auch zukünftig im Rahmen des Bestandsschutzes sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbegebiet Utdrift“ genutzt werden. Damit ist aus Sicht der Stadt Fürstenau keine unzumutbare Härte für die Grundstückseigentümerin erkennbar.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Stadt Fürstenau hat die hier vorgetragenen Anregungen im Einzelnen überprüft und kommt unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass keine unzumutbare Härte für die Grundstückseigentümerin des Altstandortes des zu verlagernden Lebensmitteldiscountmarktes erkennbar ist.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt Fürstenau keinen Anlass zu einer grundsätzlichen Überarbeitung oder Aufgabe der vorliegenden Planung.</p>
--	---