LANDKREIS OSNABRÜCK

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt Gesmold“

Pflichtenheft

als Anlage zum Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses

Projektnummer: 222071
Datum: 2022-07-29

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass und -erfordernis 2
2 Bestandssituation 2
3 Standortbegründung 3
4 Eigentumsverhältnisse 3
5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation 3
6 Bauleitplanverfahren 5
7 Städtebauliche Planungsziele / Vorhabenplanung 6
8 Denkmalschutz 8
9 Ökologische Belange 9
10 Bearbeitungsvermerk 9

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2022-07-29
Proj. Nr. 222071

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
http://www.ingenieurplanung.de
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass und -erfordernis

Es bestehen konkrete Bauabsichten zur Errichtung eines Lebensmittelmarkts an einem verkehrsgünstigen und kundenorientierten Standort im Stadtteil Gesmold. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans soll Baurecht geschaffen werden, denn die konkreten Bauabsichten sind im derzeitigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich nicht genehmigungsfähig (keine privilegierte Nutzung i.S.v. § 35 BauGB). Die Planung dient der langfristigen Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Gesmold sowie der Schaffung zusätzlicher Arbeits- und Ausbildungsplätze und liegt daher im öffentlichen Interesse.

2 Bestandssituation

Das Plangebiet zur Größe von ca. 0,7 ha liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Gesmold, umfasst die unbebauten Flächen unmittelbar nördlich des Kreisverkehrs an der Westerhausener Straße (K221) und der Gesmolder Straße (K228), fällt in nördlicher Richtung leicht ab und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das direkte Umfeld ist durch die benachbarte Wohnbebauung westlich der Westerhausener Straße und südlich der Gesmolder Straße sowie die Autobahn (A30) mit der nahegelegenen Anschlussstelle baulich vorgeprägt. Durch die A30, die hier in Dammlage verläuft, ist das Plangebiet vom Schloss Gesmold räumlich getrennt.

3 Standortbegründung

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Plangebietsflächen sind optimal geeignet für die Errichtung eines Lebensmittelmarkts, da sie eine optimale Verkehrsanbindung aufweisen, für die Planung zur Verfügung stehen und dem Vorhabenträger eine nahezu optimale Flächenausnutzung ohne Einschränkungen der Ansprüche an einen modernen Einzelhandel mit adäquaten Parkplatzflächen ermöglichen.

Der Stadt Melle ist bewusst, dass diese Planung durch die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen zu Einschränkungen im verfügbaren Flächenpotential für die Landwirtschaft führt.

Auf der Fläche des bestehenden Lebensmittelmarkts an der Gesmolder Straße ist es aufgrund der beengten Flächensituation dagegen nicht möglich, einen modernen Lebensmittelmarkt zu errichten. Auch bestehen im Stadtteilzentrum von Gesmold derzeit keine anderweitigen Innenentwicklungspotentiale für die Errichtung eines modernen Lebensmittelmarkts.

4 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger kann über alle erforderlichen Flächen verfügen.

5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Regionales Raumordnungsprogramm

Für das Plangebiet ist in der wirksamen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück als Grundsatz der Raumordnung ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund des landwirtschaftlichen Ertragspotentials ausgewiesen (RROP OS, Abschnitt D 1.9 – 01).

Die Stadt Melle räumt hier im Rahmen der Abwägung der Errichtung eines modernen Lebensmittelmarkt den Vorrang ein, denn an Vorsorgegebiete ist *„nicht eine strikte Vereinbarkeitsforderung geknüpft“*, weshalb *„ihre besondere Funktionsbestimmung nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge“* (vgl. ebd., Abschnitt D 1.9 - 01) hat.

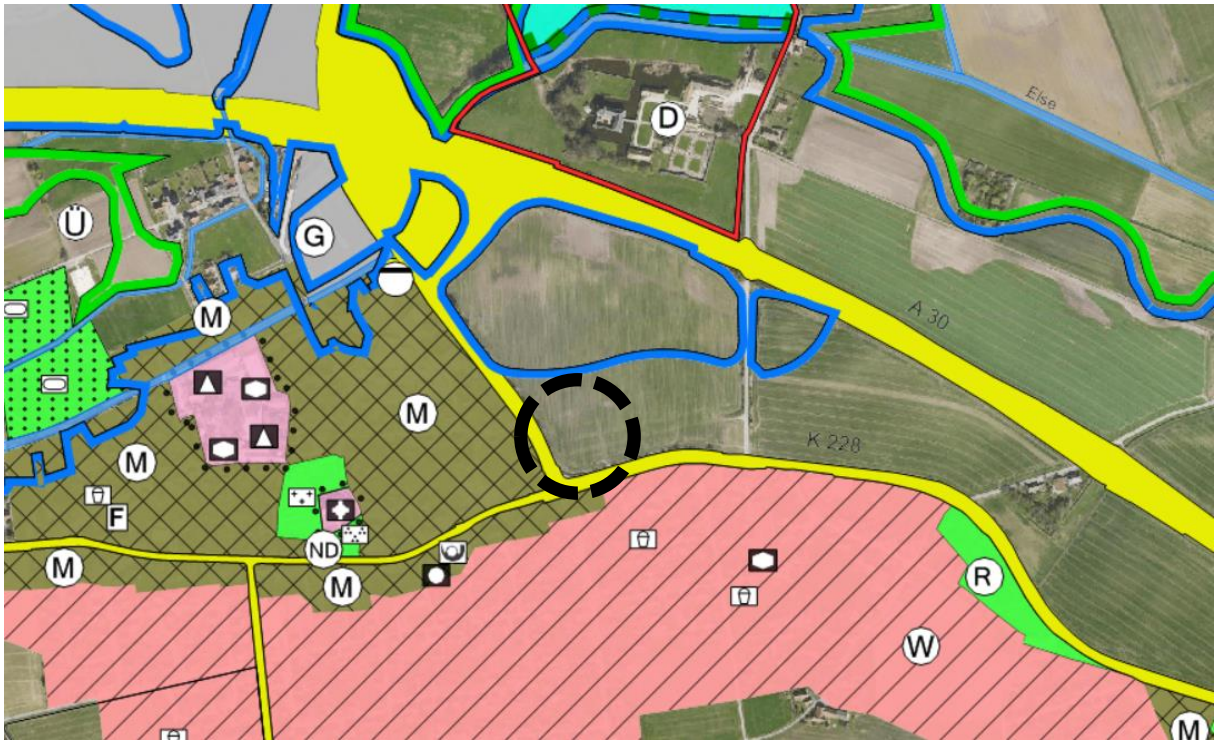
Zu berücksichtigen ist auch, dass sich dieses Vorsorgegebiet auf große Bereiche der unbebauten Flächen der Stadt Melle erstreckt, weshalb die Bebauung einer einzelnen relativ kleinen Teilfläche dieser raumordnerischen Funktion nicht grundsätzlich entgegensteht und die Vorsorgefunktion durch den geringfügigen Flächenentzug nicht beeinträchtigt wird.

Für die Ortslage von Gesmold ist zudem ein herausgehobener Nahversorgungsbereich ausgewiesen.

Die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens durch den Landkreis Osnabrück steht noch aus und wird im weiteren Bauleitplanverfahren beigebracht.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die westlich und südlich angrenzenden Siedlungsflächen sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen.



Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Kommunales Einzelhandelskonzept

Die Stadt Melle hat zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben auf Bundes- und Landesebene ein kommunales Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet.
In diesem Konzept werden „Zentrale Versorgungsbereiche“ ausgewiesen und anhand der Typen „Hauptzentrum“ (Innenstadt) sowie „Stadtteilzentrum“ differenziert; außerdem werden „Fachmarkt-Agglomeration“ definiert. Daneben werden solitäre Nahversorgungsstandorte sowie solitäre Fachmarktstandorte (ab 800 m² VK) aufgeführt. Das Konzept umfasst auch die Erarbeitung einer spezifischen, auf die Stadt Melle angepassten Sortimentsliste (Meller-Liste). Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde im Jahr 2012 beschlossen und wird derzeit fortgeschrieben (ein Abschluss ist in 2023 vorgesehen). Die aktuell beschlossene Fassung ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten.

Nach diesem Konzept von 2011 wäre *„zur langfristigen Sicherung der Nahversorgungsfunktion [..] ein zeitgemäßer Ausbau des vorhandenen Lebensmittelanbieters oder die Neuansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes im Stadtteilzentrum Gesmold wünschenswert“*. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich (Stadtteilzentrum Gesmold).

Im Rahmen der Neufassung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts werden auch die zentralen Versorgungsbereiche überprüft. Die zu Grunde liegenden Flächen werden im Rahmen der Neufassung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts bereits als Potentialfläche identifiziert.

Nachhaltige Baugebietsentwicklung

Die bauliche Entwicklung erfolgt unter Berücksichtigung des kommunalen Konzepts zur nachhaltigen Siedlungs- und Gewerbegebietsentwicklung. Dieses Konzept ist vom Rat der Stadt Melle auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als städtebauliches Entwicklungskonzept am 24.03.2021 mit Selbstbindung beschlossen worden und soll bei allen zukünftigen Bauleitplanverfahren angewendet werden.

6 Bauleitplanverfahren

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Stadt Melle hat sich im Rahmen ihres „pflichtgemäßen Ermessens“ zur Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens entschieden.

Durch diesen Bebauungsplan soll nur die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarkts bestimmt werden. Grundlage ist ein mit der Stadt Melle (vor-)abgestimmter Plan des Vorhabenträgers zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich bis zum Satzungsbeschluss zur Durchführung dieses Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur vollständigen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (Durchführungsvertrag).

Es ist ein zweistufiges Regelverfahren gemäß BauGB durchzuführen. Als gesonderter Bestandteil der Begründung wird dabei ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung inklusive Artenschutzbeitrag erstellt.

Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Der Bereich des Nahversorgungsmarkts Gesmold soll im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen werden.

Durch ein Einzelhandelsgutachten - als Grundlage für die noch ausstehende raumordnerische Beurteilung - wird die raumordnerische Verträglichkeit noch nachgewiesen.

Mittels einer wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird der Nachweis einer geregelten Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers geführt. Im Vorfeld ist hierzu bereits die Versickerungsfähigkeit des Bodens begutachtet; die Ergebnisse dieser Untersuchung bedürfen aber noch der Auswertung in der wasserwirtschaftlichen Vorplanung.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wird nachgewiesen, dass durch die hier anstehende Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarkts einschließlich des Mehrverkehrs auf öffentlichen Straßen an den schutzbedürftigen Nutzungen in der näheren Umgebung keine unzulässigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch gewerbliche Schallimmissionen auftreten.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wird der Nachweis der Leistungsfähigkeit an der geplanten Zufahrt zur Westerhausener Straße (K221) inkl. ggf. erforderlicher Linksabbiegespur sowie am benachbarten Kreisverkehr erforderlich. Für diese Zwecke sind aktuelle Verkehrszählungen durchzuführen und eine Prognose des künftig zu erwartenden Mehrverkehrs zu erstellen.

7 Städtebauliche Planungsziele / Vorhabenplanung

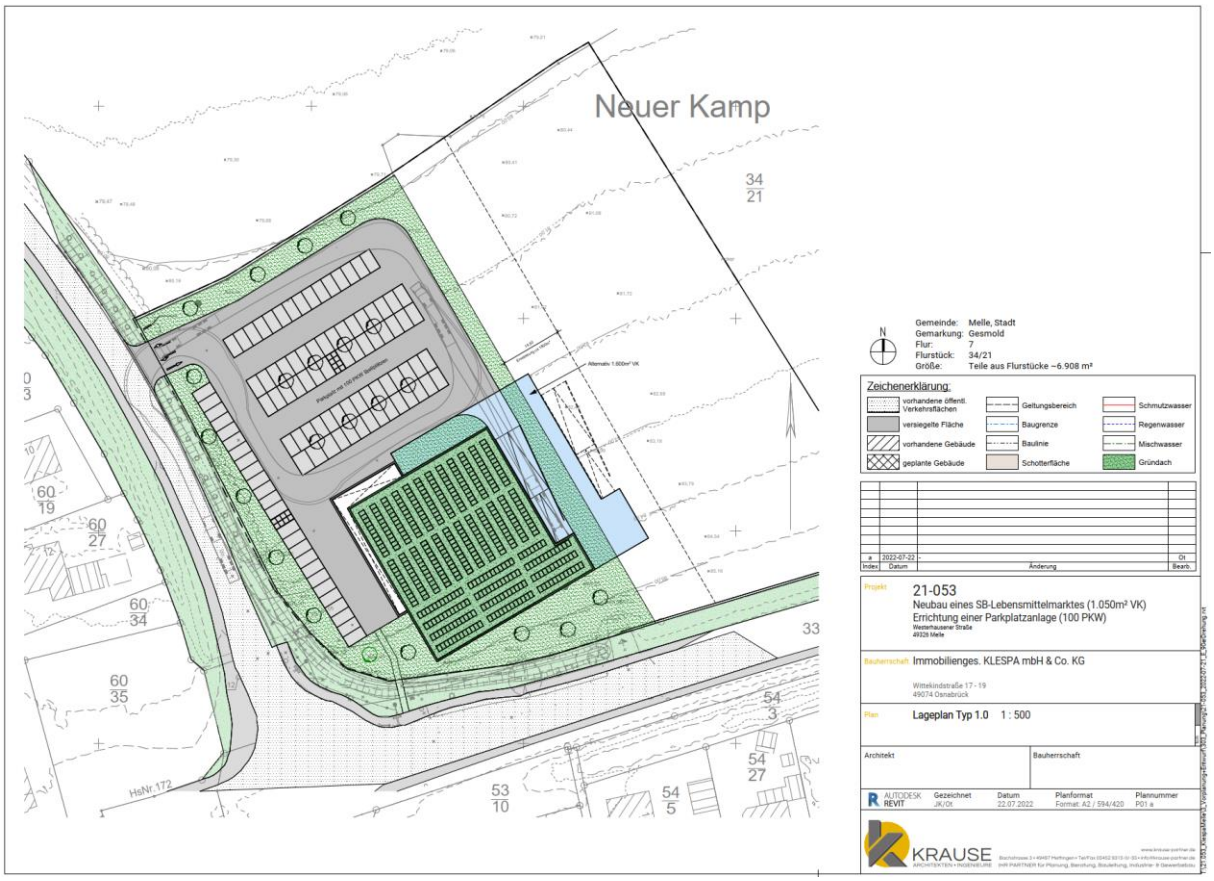
Es bestehen konkrete Bauabsichten des Vorhabenträgers, an einem verkehrsgünstigen und kundenorientierten Standort im Stadtteil Gesmold einen eingeschossigen Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.050 m² zu errichten. Der Lebensmittelmarkt wird im südlichen Teil des Plangebiets errichtet und erhält ein flach geneigtes Dach.

Nachdem der zwischenzeitlich in Aussicht gestellten Schließung des Lebensmittel-Vollsortimenters an der Gesmolder Straße wird derzeit noch ergänzend geprüft, ob anstelle eines Discountmarkts alternativ auch die Errichtung eines neuen Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.600 m² denkbar ist.

Die verkehrliche Erschließung ist über eine neue Zufahrt im Nordwesten zur hier anbaufreien Westerhausener Straße vorgesehen. Von einer direkten Anbindung an den Kreisverkehr ist zunächst abgesehen worden, da fünfarmige Kreisverkehre vornehmlich für innerörtliche Lagen vorgesehen sind und die einzelnen Zufahrten dabei hinsichtlich der Verkehrsmengen nicht zu stark voneinander abweichen dürfen.

Die erforderlichen Kundenstellplätze für Pkw (rund 100) sowie für Fahrräder werden vollständig auf dem Baugrundstück untergebracht (Pkw nördlich des Markts, Fahrräder am Markt) und durch Baumpflanzungen gegliedert. Im Übrigen sind eine Eingrünung zur freien Landschaft sowie eine weitgehende Erhaltung der Gehölzbestände an der Westerhausener Straße vorgesehen.

Die Anlieferungsrampe für Lkw wird sich im Osten des geplanten Markts befinden (Zuwegung über den Kundenstellplatz), so dass von keinen unzulässigen Beeinträchtigungen für die schützenswerten Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebiets auszugehen ist.



Die südwestliche Eingangsfront des Markts zum Ort und zum Kreisverkehr soll optisch ansprechend verglast werden.

8 Denkmalschutz

Bodendenkmale / Denkmale der Erdgeschichte

Im Plangebiet liegen Böden mit einer kulturgeschichtlichen Bedeutung vor (Plaggenesch).

Baudenkmale

Etwa 400 m nördlich des Plangebiets befindet sich das Schloss Gesmold als eingetragenes Baudenkmal. Zwischen dem Plangebiet und dem Schloss befindet sich nur die A30 als bauliche Anlage.

Es wird davon ausgegangen, dass das Erscheinungsbild dieses Baudenkmal durch die Errichtung eines Lebensmittelmarkts an der vorgesehenen Stelle nicht wesentlich beeinträchtigt wird, da weiterhin eine Sichtbarkeit des Schlosses vom Kreisverkehr Gesmolder Straße / Westerhausener Straße sichergestellt ist:

9 Ökologische Belange

Vor dem Hintergrund der Anforderungen aus dem kommunalen Konzept zur nachhaltigen Siedlungs- und Gewerbegebietsentwicklung sollen insbesondere Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen werden. Die nachfolgenden ökologischen Belange werden u.a. besondere Beachtung finden:

- Eingrünung durch Bäume
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Versickerungsfähige befestigte Flächen
- Installation und Nutzung von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen
- insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung
- Nachhaltige Gebäudetechnik
- Sommerlicher Wärmeschutz
- Erzeugung von Kälte vor Ort
- Ladestation für Elektromobile
- Sichere und überdachte Radabstellanlagen

10 Bearbeitungsvermerk

Wallenhorst, 2022-07-29

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG