

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 43
„Bremer Straße Mitte“, 8. Änderung**



Vorentwurfsbegründung

gem. § 3 (1) BauGB

Proj. Nr: 224278
Datum: 28.04.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich	4
4	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	4
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
4.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	4
4.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
5	Bestandssituation	5
6	Städtebauliche Festsetzungen	5
7	Erschließung	6
7.1	Verkehrliche Erschließung	6
7.2	Technische Erschließung	6
8	Immissionsschutz	7
9	Belange des Umweltschutzes	7
9.1	Umweltprüfung	7
9.2	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	7
9.3	Besonderer Artenschutz	7
9.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange	7
10	Klimaschutz / Klimaanpassung	8
11	Abschließende Erläuterungen	8
11.1	Altlasten	8
11.2	Denkmalschutz	8
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	9

ANLAGEN:

- Scoping zum Umweltbericht (IPW, April 2025)
- Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, Oktober 2023)

Folgende Fachbeiträge werden bis zur Veröffentlichung ergänzt:

- Umweltbericht
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme
- Schalltechnische Beurteilung
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung

Bearbeitung:

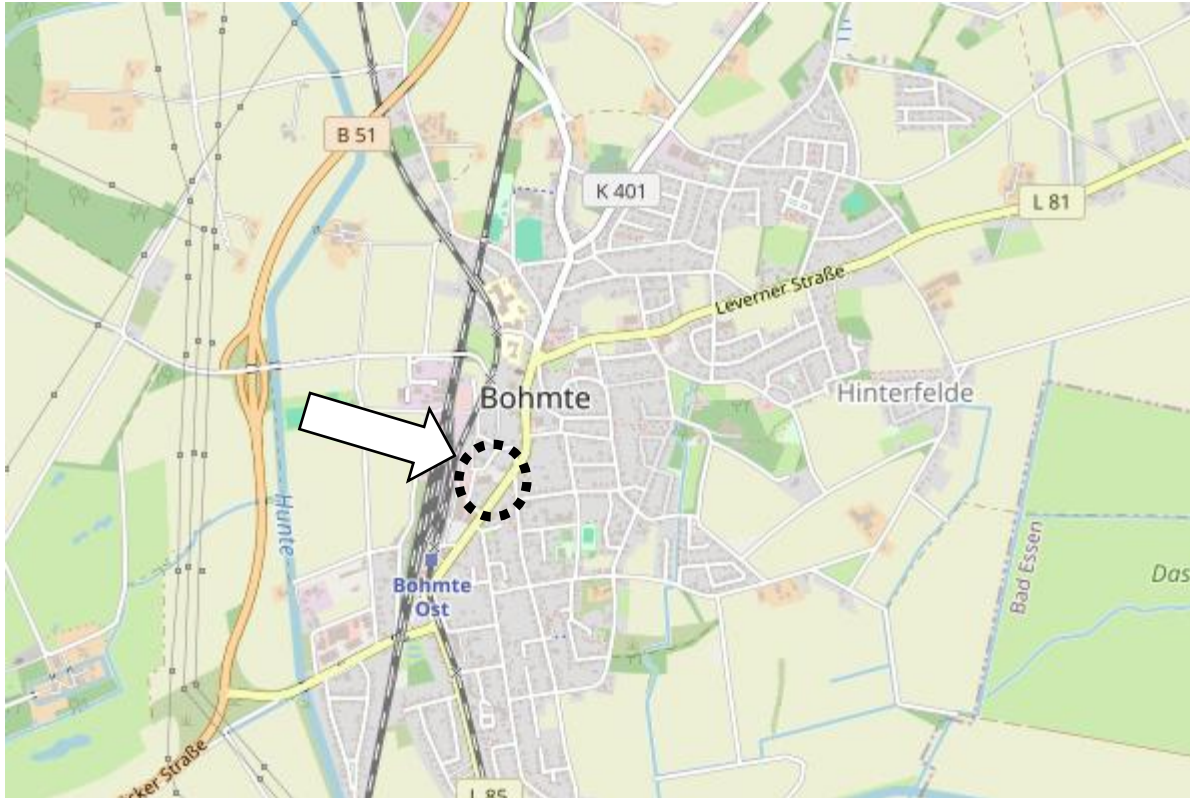
Wallenhorst, 28.04.2025
Proj. Nr. 224300

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
M.Sc. Jan Philipp Seitz

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

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich zentral gelegen im Ortskern Bohmtes an der L 81 „Bremer Straße“, hat eine Größe von ca. 0,55 ha und wird durch einen Lebensmitteldiscountmarkt genutzt.



Übersichtsplan (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Es bestehen konkrete Absichten den vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkt zu modernisieren. In diesem Zuge soll auch die Verkaufsfläche um rd. 270 m² auf rd. 1.312 m² (inkl. Windfang und Pfandraum) vergrößert werden. Das Bestandgebäude soll geringfügig in Richtung Süden um Lagerflächen erweitert werden. Die dadurch gewonnenen Flächen sollen anschließend zur Vergrößerung der Verkaufsfläche genutzt werden. Für weite Teile des Plangebiets besteht derzeit der Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“, 5. Änderung. Da durch die Planung u.a. der Geltungsbereich sowie die Baugrenzen überschritten werden, bedarf das Erweiterungsvorhaben der Änderung der Bebauungspläne Nr. 43 Ursprungsplan und 5. Änderung.

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“, 8. Änderung aufzustellen. Parallel dazu wird die 34. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen „Regelverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen Veröffentlichung einschließlich einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt durch eine Bürgerversammlung. Außerdem werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung in Kenntnis gesetzt und zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bauleitplangentwurfs werden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB noch einmal für die Dauer eines Monats vom bis zum veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist Teil der Gemarkung Bohmte und umfasst in der Flur 20 die Flurstücke 89/21 und 89/22 vollständig sowie 79/21, 86/5 und 280/15 teilweise.

4 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Bohmte ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP 2004) als Grundzentrum festgelegt. In ihrer Funktion als Grundzentrum hat die Gemeinde Bohmte die erforderlichen zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen. (vgl. RROP 2004, Abschnitt D 1.6 - 01, S. 31).

Zusätzlich sind in der Gemeinde Bohmte „aufgrund ihrer besonderen Standortvorteile Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen“ (vgl. ebd., Abschnitt D 1.6 - 02, S. 32). Diese Schwerpunktaufgabe wird der Gemeinde Bohmte aufgrund der besonders günstigen verkehrlichen Erschließung an der Bundesstraße 51 zuerkannt.

Das Plangebiet befindet sich im „Versorgungskern“ der Gemeinde Bohmte. An das Plangebiet angrenzend sind darüber hinaus eine Haupteisenbahnstrecke sowie ein Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt. Demnach stehen der Planung keine regionalplanerischen Belange (grundsätzlich) entgegen.

Der Kreistag des Landkreises Osnabrück hat am 02. März 2015 die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms beschlossen. Eine beschlossene Neufassung des Regionalen Raumordnungsprogramms liegt derzeit noch nicht vor.

4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Bohmte überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“

ausgewiesen. Da die Erweiterungsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und nicht als Sonderbaufläche dargestellt ist, ist eine entsprechende Änderung im Parallelverfahren erforderlich.

4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte inkl. seiner 5. Änderung. Die 5. Änderung umfasst die derzeit genutzten Flächen des Lebensmitteldiscountmarkts und setzt für diese ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“. Der Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 43 gilt überwiegend für die vorgesehenen Erweiterungsflächen. Dieser setzt für diesen Bereich Mischgebiete fest.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des bestehenden Lebensmitteldiscountmarkts inkl. seiner Stellplatzanlage sowie die südlichen Erweiterungsflächen, die derzeit überwiegend als Hausgarten mit vereinzeltm Gehölzbestand genutzt werden. Angrenzend befinden sich überwiegend Wohn- und Geschäftsnutzungen. Erschlossen wird das Plangebiet hauptsächlich über die „Bremer Straße“

6 Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgenannten Planungsziele soll für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmärkte“ festgesetzt werden. Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets ist mit „Lebensmitteldiscountmärkte“ hinreichend präzise festgesetzt, denn die möglichen Auswirkungen des Vorhabens sind hiernach klar zu bewerten.

Um die raumordnerische Verträglichkeit sicherzustellen, sind nur Lebensmitteldiscountmärkte einschließlich Bäckereiverkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.320 m² zulässig. Um im Hinblick auf die raumordnerische Verträglichkeit zu vermeiden, dass mehrere Märkte im Sonstigen Sondergebiet errichtet werden, sind nur Lebensmitteldiscountmärkte einschließlich Bäckereiverkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m² zulässig. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs und nicht zentrenrelevante Sortimente darf nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche betragen, um die Zweckbestimmung des Plangebiets sicherzustellen.

Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ wird gemäß Orientierungswert für Obergrenzen der BauNVO bei Sonstigen Sondergebieten mit 0,8 festgesetzt, um eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung zu ermöglichen. Die Festsetzung zu den Höhen baulicher Anlagen werden aus der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 übernommen. Demnach ist die Traufhöhe auf 3,80 m und die Gebäudehöhe auf 9,00 m begrenzt.

Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im westlichen Bereich des Sonstigen Sondergebiets festgesetzt. Diese umfassen im Wesentlichen den bestehenden Lebensmittelmarkt sowie die vorgesehenen südlichen Erweiterungsflächen. Die abweichende Bauweise schreibt vor, dass die Gebäudelänge, wie bisher auch, 50 m überschreiten darf.

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird schwerpunktmäßig über die L 81 „Bremer Straße“ erschlossen. Eine weitere Zufahrt besteht über die "Raiffeisenstraße". Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche ist nicht mit einem nennenswerten zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Stellplatzanlage bleibt in ihrer derzeitigen Dimensionierung erhalten und wird nicht erweitert. Es ist daher davon auszugehen, dass durch die Planung keine verkehrlichen Maßnahmen erforderlich werden.

7.2 Technische Erschließung

Gas-, Wasser, Elektrizität

Die Elektrizitätsversorgung des Plangebietes wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Sofern erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geregelte Oberflächen- und Schmutzwasserentwässerung aufzuzeigen. Daher wird im weiteren Verfahren eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet.

(wird ergänzt)

Schmutzwasserbeseitigung

(wird ergänzt)

Überflutungs- Schadenspotenzialanalyse

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.

(wird ggf. ergänzt)

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern aufgrund der örtlichen Verhältnisse möglich – durch unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt. Grundsätzlich befindet sich das Plangebiet mitten im bebauten Ortskern der Gemeinde, weswegen davon auszugehen ist, dass die Belange des Brandschutzes gesichert sind. Werden im Weiteren Rahmen der Erschließungsplanung weitere Maßnahmen erforderlich, sind diese mit dem Gemeindebrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer und der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück abzustimmen.

8 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von insbesondere von der L 81 „Bremer Straße“ und westlich verlaufenden Bahnstrecke beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Es wird darauf hingewiesen, dass für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet gegenüber den Baulastträgern der Verkehrsanlagen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden können.

(wird ergänzt)

Gewerbelärm

(wird ergänzt)

9 Belange des Umweltschutzes

9.1 Umweltprüfung

(wird bis zur Veröffentlichung ergänzt)

9.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

(wird bis zur Veröffentlichung ergänzt)

9.3 Besonderer Artenschutz

(wird bis zur Veröffentlichung ergänzt)

9.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

(wird bis zur Veröffentlichung ergänzt)

10 Klimaschutz / Klimaanpassung

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

Auf eine Inanspruchnahme von Grund und Boden kann im vorliegenden Fall nicht verzichtet werden. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass durch die Planung ein bereits bestehender Einkaufsstandort optimiert und nachhaltig aufgestellt werden, sodass einem Neubau auf bisher vollständig unbebauten Flächen entgegengewirkt werden kann. Stellplatzanlagen für Pkw sind durch Baumpflanzungen zu begrünen und sinnvoll zu gliedern, um den Aufheizeffekt zu reduzieren und die innere Durchgrünung zu fördern. Daneben trägt eine Begrünung größerer Stellplatzanlagen durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität bei.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: April 2025) sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. In der näheren Umgebung sind mehrere Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Sollten sich bei Erdarbeiten oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Abfallvergrabungen ergeben, so sind diese unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück mitzuteilen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle; Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst LGLN Hannover direkt zu benachrichtigen.

11.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich weder im Plangebiet noch in der unmittelbar angrenzenden Umgebung Baudenkmale.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige

Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“, 8. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bohmte ausgearbeitet.

Wallenhorst, 28.04.2025

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Bohmte, den

.....
Bürgermeister