

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage Nr.: <b>BV/FD3/2022/378</b>
Federführung:	Status: öffentlich
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 15.03.2022
	Verfasser: Andreas Pante
	AZ: -pa/md-

**64. Änderung des Flächennutzungsplanes in Hördinghausen und Lintorf  
-Änderungsbeschluss-  
Bebauungsplan Nr. 90 "Gewerbepark Lintorf"  
-Aufstellungsbeschluss-**

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung	31.03.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	21.04.2022	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	30.06.2022	öffentlich

**Haushaltsmittel**

stehen bei Konto 427100.93000.51110 zur Verfügung

sind  überplanmäßig /  außerplanmäßig bereitzustellen

Deckungsvorschlag:

Sonstiges

Haushaltsmittel werden nicht benötigt

**Beteiligung der Ortschaften**

ist nicht erforderlich

wird noch vorgenommen

ist erfolgt mit folgendem Ergebnis:

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Bad Essen plant den Gewerbestandort „Lintorf“ auf der Südseite der Bundesstraße B 65 „Mindener Straße“ weiter zu entwickeln. Der Gewerbestandort Lintorf ist geprägt durch den Betriebsstandort der Fa. Homann, der in 2019 erweitert worden ist. Rd. 650 m weiter östlich in der Ortschaft Dahlinghausen befindet sich die Fa. Kesseböhmer. Damit ist hier im Osten der Gemeinde Bad Essen an der Bundesstraße 65 ein Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde angesiedelt.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Bad Essen in 2021 eine städtebauliche Voruntersuchung / eine Machbarkeitsstudie für die Flächen südlich der Bundesstraße B 65 erarbeitet.

Im Rahmen der Voruntersuchung wurde aufgezeigt, welche Rahmenbedingungen und Anforderungen bei der Bauleitplanung zu beachten sind. Neben den städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen sind dies insbesondere die Grundlagen für die Entwässerung (Abfluss von Schmutz- und Regenwasser), die verkehrstechnischen Anforderungen im Hinblick auf die Anbindung des Gebiets an die B 65 „Mindener Straße“, sowie die schalltechnischen Anforderungen im Hinblick auf Lärmimmissionen gegenüber den benachbarten Siedlungsbereichen.

Anlass der Erweiterung des Gewerbestandortes im Ortsteil Lintorf ist, dass die Bauflächen in den planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebieten in der Gemeinde Bad Essen mittlerweile vollständig vergeben sind bzw. aufgrund von Erweiterungsoptionen der bereits ansässigen Betriebe nicht für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen. Um die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Bad Essen auch in Zukunft zu sichern, ist es erforderlich, neue gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde Bad Essen will damit erreichen, dass künftigen Anfragen nach gewerblichen Bauflächen entsprochen werden kann und somit ggf. ein Abwandern von hier ansiedlungswilligen Betrieben und Unternehmen verhindert werden kann (Angebotsplanung).

Ein Planungserfordernis ergibt sich insbesondere auf der Grundlage der in § 1 (6) Nr. 8a und 8c BauGB aufgeführten Belange (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und der Schaffung / Sicherung von Arbeitsplätzen).

Ob und inwieweit die von der Gemeinde hier angestrebten Ziele (Erweiterung / Erhalt der gewerblichen Nutzung) auch oder ggf. sogar besser an anderen Standorten verwirklicht werden könnten, ist im Rahmen des § 1 (3) BauGB ohne Belang. Insbesondere die städtebauliche Zielsetzung der erforderlichen Zuordnung von gewerblichen Bauflächen zum vorhandenen Gewerbestandort mit den hier ansässigen Unternehmen „Homann“ und „Kesseböhmer“ schließt andere Standortalternativen aus.

Hinsichtlich der Standortwahl für die Bauflächenausweisungen ist herauszustellen, dass es Zielsetzung der Gemeinde ist, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue gewerbliche Bauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen zu entwickeln (hier: Gewerbegebiet Lintorf Fa. Homann / Dahlinghausen Fa. Kesseböhmer). Ausschlaggebend dafür ist, dass durch eine Ergänzung von bestehenden Bauflächen eine noch weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden wird und damit dem gesetzlichen Anspruch (§ 1a BauGB - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) genüge getan wird.

Durch die Erweiterung eines bestehenden Siedlungsbereiches können technische und verkehrliche Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlicher genutzt werden und müssen nicht, wie bei einem neuen, von der bestehenden Siedlungsstruktur abgelegenen Standort, mit hohem technischem und finanziellem Aufwand neu erstellt werden.

Der potentielle Erweiterungsbereich des Gewerbestandortes wird z.Z. intensiv als Ackerfläche genutzt. Dies entspricht auch der derzeitigen Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Essen.

Hier bedeutet: keine besondere Darstellung bedeutet: Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB. Eine künftige gewerbliche Nutzung des Bereiches bedarf insofern einer Änderung der Darstellungen des FNP.

Nach dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück (RROP 2004) sind für den potentiellen Erweiterungsbereich des Gewerbestandortes hier zunächst keine, einer gewerblichen Nutzung entgegenstehenden Nutzungen oder Planungen vorgesehen.

Der Änderungsbereich der 64. Änderung des FNP liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für Trinkwassergewinnung (RROP D 3.9.1 03). Das Plangebiet liegt außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes Dahlinghausen (2013) und außerhalb des 2004 verordneten Trinkwasserschutzgebietes Lintorf.

Nördlich verläuft die „Mindener Straße“ / Bundesstraße 65 (RROP D 3.6.3 01 vorhandene Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung).

Bei der Erweiterung von gewerblichen Nutzungen sind ggf. immissionsschutzrechtliche Aspekte (hier insbesondere Lärm) zu beachten. Hier sind insbesondere die benachbarten Wohnnutzungen in den Ortslagen Lintorf und Hördinghausen zu berücksichtigen.

Ebenso ist auch eine Betrachtung des Verkehrslärms (Eisenbahn, B 65) erforderlich. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist insofern eine entsprechende schalltechnische Beurteilung zu erarbeiten.

Neben bzw. parallel zur Änderung des FNP (als vorbereitende Bauleitplanung) ist es erforderlich, einen Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) für die Erweiterung des Gewerbestandortes aufzustellen, der dann wiederum die Grundlage für daran anschließende bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren ist.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt:

1. den Flächennutzungsplan im Bereich nördlich der Bahnlinie in den Ortschaften Hördinghausen und Lintorf entsprechend der beigefügten Planskizze zu ändern, 64. Änderung;
2. den Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im beigefügten Kartenauszug dargestellt;
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwurfsbearbeitung zu veranlassen und die weiteren Verfahrensschritte nach dem Baugesetzbuch bis zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss abzuwickeln.

### **Anlagen:**

1. Darstellungen wirksamer FNP
2. Abgrenzung Änderungsbereich der 64. Änderung des FNP und des B-Planes Nr. 90
3. Darstellungen RROP Landkreis Osnabrück 2004
4. Darstellung Wasserschutzgebiete