

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: BV/FD3/2022/408
Federführung:	Status: öffentlich
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 12.09.2022
	Verfasser: Andreas Pante
	AZ: -pa/md-

**64. Änderung des Flächennutzungsplanes in Hördinghausen und Lintorf
-Entwurfs- und Auslegungsbeschluss-
Bebauungsplan Nr. 90 "Gewerbepark Lintorf", Hördinghausen und Lintorf
-Entwurfs- und Auslegungsbeschluss-**

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung	06.10.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	13.10.2022	nicht öffentlich

Haushaltsmittel
<input checked="" type="checkbox"/> stehen bei Konto <u>427100.93000.51110</u> zur Verfügung
<input type="checkbox"/> sind <input type="checkbox"/> überplanmäßig / <input type="checkbox"/> außerplanmäßig bereitzustellen
<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag:
<input type="checkbox"/> Sonstiges
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel werden nicht benötigt

Beteiligung der Ortschaften
<input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich
<input checked="" type="checkbox"/> wird noch vorgenommen
<input type="checkbox"/> 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, u.a. von ortsansässigen Betrieben, 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).

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 Gewerbestandortes können technische und verkehrliche Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlicher genutzt werden und müssen nicht, wie bei einem neuen, von der bestehenden Siedlungsstruktur abgelegenen Standort, mit hohem technischen und finanziellen 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.

Die ortsübliche Bekanntmachung und die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch fand zwischen dem 01.07.2022 und dem 16.08.2022 statt. Sämtliche Stellungnahmen und Anregungen werden vom planbearbeitenden Büro in der Fachausschusssitzung vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt:

1. den Entwurf für die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes in Hördinghausen und Lintorf in der vorgelegten Fassung/mit folgenden Änderungen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
2. den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“, Hördinghausen und Lintorf, in der vorgelegten Fassung/mit folgenden Änderungen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Anlagen:

1. 64. Änderung des FNP – Lageplan
2. 64. Änderung des FNP – wirksamer FNP
3. 64. Änderung des FNP – Entwurf der Planzeichnung
4. 64. Änderung des FNP – Legende
5. 64. Änderung des FNP – Begründung
6. B-Plan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“ – Lageplan
7. B-Plan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“ – Entwurf der Planzeichnung
8. B-Plan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“ – Legende
9. B-Plan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“ – Textliche Festsetzungen
10. B-Plan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“ – Begründung
11. Abwägung der Stellungnahmen der 1. Beteiligung