Bad Essen
im Osnabrücker Land

Flächennutzungsplan
64. Änderung

(Gewerbepark Lintorf)

Begründung

im Verfahren
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Projektnummer: 221473
Datum: 2022-08-10

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass und -erfordernis 2

2 Städtebauliches Konzept / Planungsziele 4

3 Raumordnung und Regionalplanung 5

4 Geltungsbereich und Darstellungen der FNP-Änderung 7

5 Umweltbericht 7

6 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange 7

7 Belange des Immissionsschutzes 8

8 Bodenkontaminationen / Altablagerungen 9

9 Bodenfunde 9

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 9

Als gesonderter Teil ist der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung beigefügt.

Anlagen:
+ schalltechnische Beurteilung, IPW
+ wasserwirtschaftliche Vorplanung, IPW

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2022-08-10
Proj.-Nr.: 221473
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 9001-2008

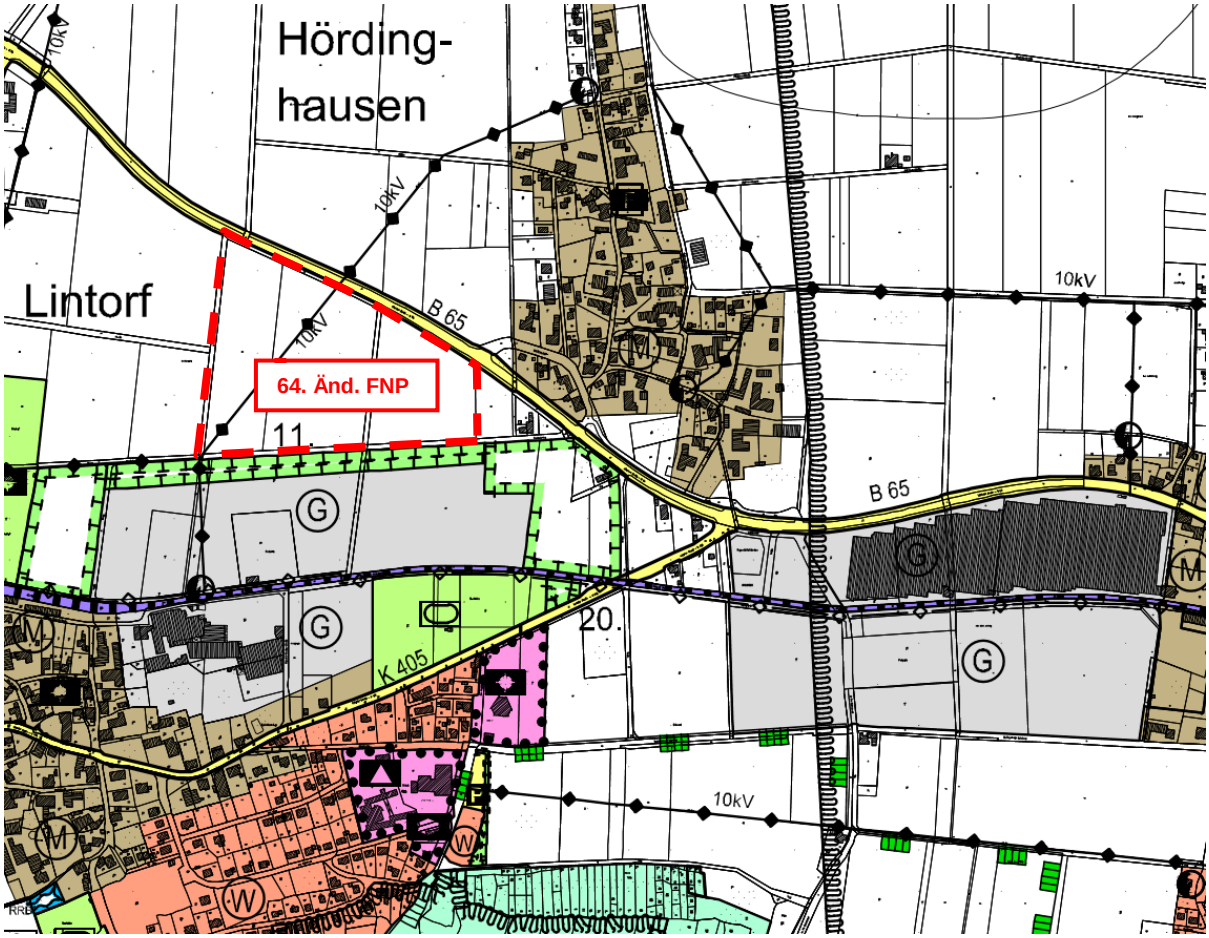
1 Planungsanlass und -erfordernis

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. 650m 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.

Anlass der Erweiterung des Gewerbestandortes im Ortsteil Lintorf ist, dass die Bauflächen in den planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebieten in der Gemeinde Bad Essen mittlerweile nahezu vollständig vergeben sind bzw. auf Grund 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 für den Bereich des Gewerbestandortes Lintorf kurzfristig entsprochen werden kann und somit ggf. ein Abwandern von hier ansiedlungswilligen Betrieben und Unternehmen verhindert werden kann (Angebotsplanung).

Abb.: Darstellung wirksamer FNP – Gemeinde Bad Essen (Ausschnitt o.M.)



Ein Planungserfordernis ergibt sich insbesondere auf der Grundlage der in § 1 (6) Nr. 8a und 8c BauGB aufgeführten Belangen (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.

Parallel zur 64. Änderung des FNP (als vorbereitende Bauleitplanung) stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbepark Lintorf“ (verbindliche Bauleitplanung) auf.

2 Städtebauliches Konzept / Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel der 64. Änderung des FNP ist es, den bestehenden gewerblichen Standort an der B 65 mit den Standorten der Unternehmen „Homann“ in Lintorf und dem Unternehmen „Kesseböhmer“ in Dahlinghausen großzügig zu erweitern, um dort ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet zu schaffen.

Folgende grundsätzliche Planungsziele werden dabei verfolgt:

a) Geordnete städtebauliche Entwicklung

Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll dadurch erreicht werden, dass gewerbliche Bauflächen an geeigneten Standorten ausgewiesen werden, die einen weitest gehenden Ausgleich aller wesentlichen öffentlichen und privaten Belange gewährleisten; insbesondere in Zuordnung zu bestehenden Gewerbestandorten.

b) Belange der Wirtschaft

- Die Gemeinde möchte ansiedlungswilligen Unternehmen Möglichkeiten zur Ansiedlung und Erweiterungen geben, um dadurch eine Stärkung der mittelständischen Struktur zu gewährleisten.
- Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Gemeinde.
- Günstige Anbindung an überregionale Verkehrswege (B 65).

c) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Es werden nur Bauflächen in dem Umfang ausgewiesen, der sich aus der Nachfragesituation unter Berücksichtigung einer maßvollen zukünftigen Entwicklung ergibt.

d) Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Bauflächenausweisungen stehen im unmittelbaren baulich-räumlichen Zusammenhang bereits bestehender Siedlungsbereiche. Es ist ein unmittelbarer Anschluss an bestehende Gewerbe- und Industriegebiete gegeben. Durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen zur offenen Landschaft wird der Gewerbestandort in das Landschaftsbild eingegliedert.

e) Belange des Naturschutzes, des Umweltschutzes und der Landschaftspflege und Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Baufläche

Berücksichtigung der Vorgaben der Regionalplanung hinsichtlich der Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes, der natürlichen Ressourcen und der Erholung.

f) Belange der Landwirtschaft

Inanspruchnahme von Flächen, die seitens der Landwirtschaft verfügbar gemacht werden können; Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten.

g) Wasserwirtschaft, Abwasserbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften erfolgen; eine Mehrbelastung der Vorfluter durch die Einleitung von zusätzlichem Oberflächenwasser wird vermieden. Soweit erforderlich werden entsprechende Rückhalteanlagen vorgesehen.

3 Raumordnung und Regionalplanung

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 Gemeinde Bad Essen ist die Funktion eines Grundzentrums im ländlichen Raum zugewiesen. Der ländliche Raum ist dabei *„nicht als periphere funktionale Ergänzung des Verdichtungsraumes Osnabrück zu sehen, sondern als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenem Wert und Zukunftsperspektive. Die Chancen für eine eigenständige und regionsspezifische Entwicklung des Ländlichen Raumes im Landkreis Osnabrück sind aufzuzeigen und zu fördern“ (RROP D1.3 Z. 01). …* Weiter heißt es: *„Für eine nachhaltige Raumentwicklung ist eine Konzentration weiterer wirtschaftlicher Aktivitäten auf die geeigneten Zentralen Orte auszurichten, um eine disperse Siedlungsentwicklung zu vermeiden und die bestehenden Agglomerationseffekte auszuschöpfen.“ (RROP D1.3 Z. 03)*

Entsprechend dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ fordert auch das RROP, bei Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen eine verträgliche und die Funktionsmischung unterstützende räumliche Nähe zu Wohngebieten. Dabei sollen bereits vorhandene Industrie- und Gewerbeflächen für neue Analagenstandorte bevorzugt genutzt werden (s. RROP D1.5 Z. 06 und 10). Das Plangebiet liegt in einem Bereich ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen („weiße Fläche“). Somit stehen einer Ausweisung als gewerbliche Baufläche keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2004 liegt die geplante gewerbliche Baufläche innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 02).
In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung. Ggf. erforderliche Nutzungsbeschränkungen werden in Abstimmung mit der „Unteren Wasserbehörde“ beim Landkreis Osnabrück im Rahmen des bauordnungsrechtlichen bzw. Genehmigungsverfahren gemäß BImSchG vorgenommen.

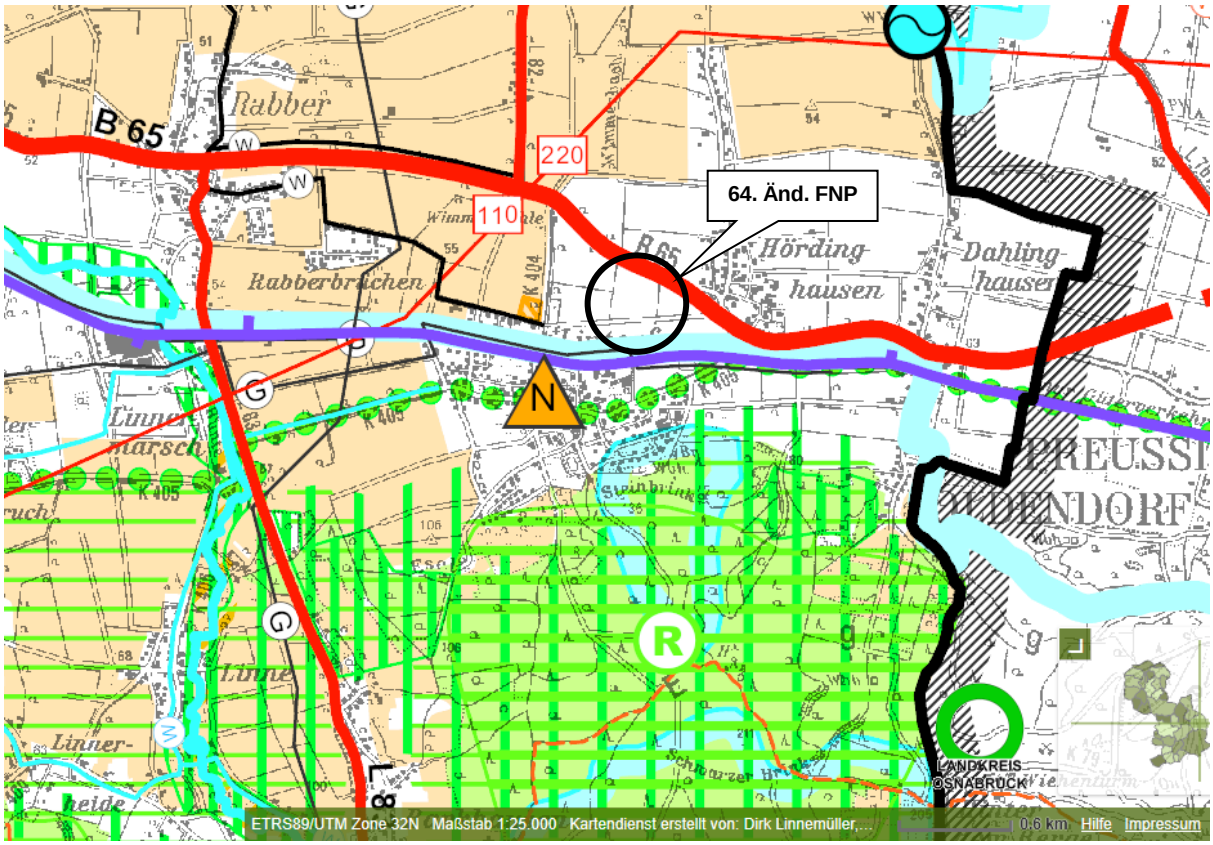
Das Plangebiet liegt außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes Dahlinghausen (2013) und außerhalb des 2004 verordneten Trinkwasserschutzgebietes Lintorf.

Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Grund- bzw. Trinkwasserschutz werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen bzw. Genehmigungsverfahren gemäß BImSchG festgelegt.

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

Südlich verläuft die „Wittlager Kreisbahn“ (RROP D 3.6.2 01 vorhandene sonstige Eisenbahnstrecke).

Abb.: Darstellungen RROP Landkreis Osnabrück 2004 (Ausschnitt o.M.)



10. Verkehr Schiene

Sonstige Eisenbahnstrecke D 3.6.2 01

Verkehr Straße

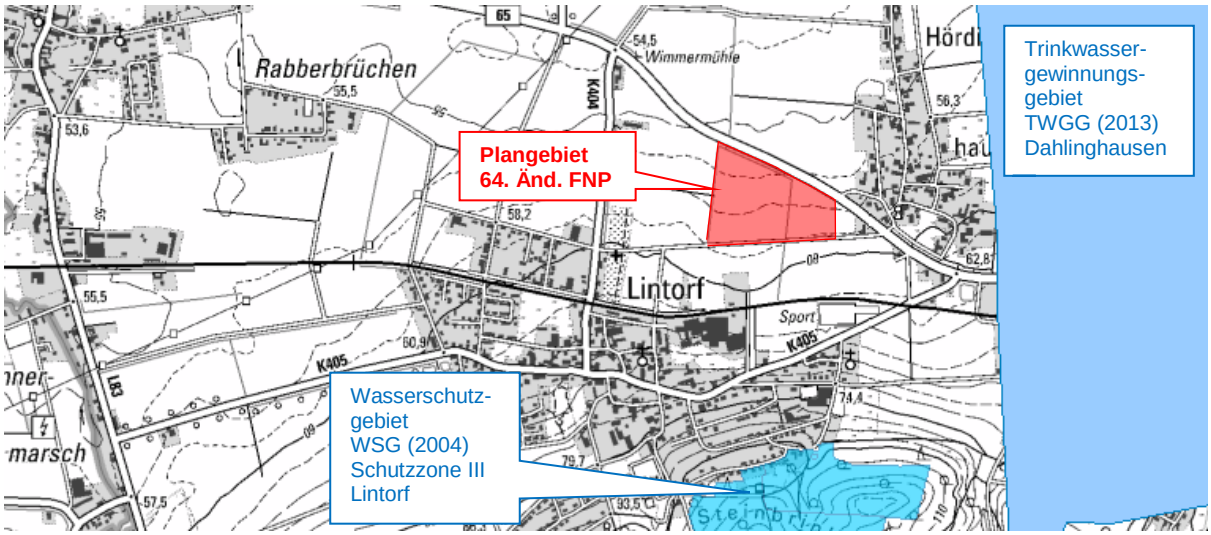
Hauptverkehrsstrasse von überregionaler Bedeutung D 3.6.3 01

11. Wasserwirtschaft - Wasserversorgung

Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung D 3.9.1 03

Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung D 3.9.1 02

Abb.: Darstellung Wasserschutzgebiete (Ausschnitt o.M.)



(Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Themenkarte Hydrologie)

4 Geltungsbereich und Darstellungen der FNP-Änderung

Der Änderungsbereich der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Norden der Ortslage Lintorf zwischen der Mindener Straße B 65 im Norden und dem Friedhofsweg bzw. der Eisenbahn Wittlager Kreisbahn im Süden.

Mit der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes werden hier gemäß den beabsichtigten Nutzungen (s.o.) gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO (rd. 9,3 ha) dargestellt.

5 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wird gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG verbleiben. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

6 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

Elektrizitätsversorgung
Die im Flächennutzungsplan noch dargestellte 10 kV-Freileitung ist inzwischen verkabelt worden. Eine entsprechende Erweiterung der Stromversorgung ist insofern frühzeitig mit der Westnetz, Regionalzentrum Osnabrück abzustimmen.

Wasserversorgung
Wasser- und Abwasserleitungen (insbesondere zur Ver-/ Entsorgung der Fa. Homann) befinden sich im Zuge der Straßenparzelle nördlich der Bahnanlage (Wittlager Kreisbahn). Eine entsprechende Trinkwasserversorgung des Gewerbeentwicklungsbereiches ist insofern frühzeitig mit dem Wasserverband Wittlage abzustimmen.

Gasversorgung
Eine Gas-Hochdruck-Versorgungsleitung (Westnetz) befindet sich im Zuge der Straßenparzelle nördlich der Bahnanlage (Wittlager Kreisbahn). Hier befindet sich auch die Gasstation „Heinrich-Hamker-Str.20, G10“
Eine entsprechende Gasversorgung des Gewerbeentwicklungsbereiches ist insofern frühzeitig mit der Westnetz, Regionalzentrum Osnabrück abzustimmen.

Oberflächenwasserableitung
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet worden, in der die ordnungsgemäße Schmutzwasser- und die schadlose Regenwasserableitung nachgewiesen wird (sh. Anlage).
Für den Bereich der 64. Änderung des Plangebietes ist für rd. 9 ha angeschlossene befestigte Fläche das erforderliche Rückhaltevolumen errechnet worden. Es werden zwei Erdbecken jeweils westlich und östlich der bereits hergestellten Erschließungsstraße parallel zur Bundesstraße angeordnet. Die beiden Becken sind mit einem Durchlass unter der Straße verbunden. Die im Rückhaltebecken auf den natürlichen Abfluss gedrosselte Wassermenge wird in den südlichen Straßenseitengraben der Bundesstraße abgeleitet und gelangt von dort aus durch den bestehenden Querdurchlass in das nach Norden ausgerichtete Gewässer.
Vor Einmündung des Oberflächenwassers in die Regenrückhaltebecken ist eine Vorreinigung vorzuschalten.

Details sind in einer wasserwirtschaftlichen Planung und im Bauentwurf aufzustellen und mit den Genehmigungsbehörden und Straßenbaulastträgern abzustimmen.

Schmutzwasserableitung
Die im geplanten Gewerbegebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse können über Freispiegelkanäle in den Planstraßen zu einem zentralen geplanten Pumpwerk abgeleitet werden. Von dort aus gelangt das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung zum vorhandenen Schmutzwasserschacht im Friedhofsweg.

Vorbeugender Brandschutz
Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien in nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen durch abhängige und - sofern möglich - unabhängige Löschwasserstellen sicherzustellen.
Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz sind mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung und Hochbauplanung abzustimmen.

Abfallwirtschaft
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Osnabrück/ die AWIGO.

7 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird auch eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet, um die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen an diesem Standort zu ermitteln.

Gewerbelärm
Die Berechnungen im Rahmen einer Voruntersuchung haben ergeben, dass ein Bebauungsplan zur Gewerbeentwicklung Lintorf in der Gemeinde Bad Essen aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann.
Es sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz bezüglich der geplanten Gewerbeflächen erforderlich. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen sind hier ausreichend zu gewährleisten.

Straßenverkehrslärm
Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18 005 aufgrund des Verkehrslärms (B 65) vorliegen.
Aktiver Lärmschutz, z. B. in Form einer Lärmschutzwand an der Autobahn als maßgebliche Lärmquelle, scheidet aufgrund der Gebietsnutzung (Gewerbe), die Wohnnutzung – wenn überhaupt - nur in Ausnahmefällen zulässt, und aus Kostengründen aus.
Daher sind in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen ist ausreichend zu gewährleisten.

Hinweis: Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße B 65 im Norden beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Geruchsimmissionen (Landwirtschaft)
Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind als Vorbelastung anzuerkennen.

8 Bodenkontaminationen / Altablagerungen

Der Gemeinde liegen z.Z. keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen vor.

1. 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.

2. 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.

9 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg. Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
In diesem Zusammenhang wird auf § 14 (1) und (2) des Nds. Denkmalschutzgesetzes hingewiesen; danach sind zutage tretende Funde bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. sind zu schützen, wenn nicht die zuständige Denkmalpflegebehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet hat.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 2022-08-10
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung ist zusammen mit dem Entwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes Bestandteil der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Bad Essen, den Im Auftrag