

Bad Essen

im Osnabrücker Land

Bebauungsplan Nr. 90

„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	Geltungsbereich und städtebauliche Werte	3
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	3
4	Verkehrliche Erschließung	5
5	Umweltbericht	6
6	Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange.....	6
7	Belange des Immissionsschutzes.....	7
8	Bodenkontaminationen / Altablagerungen.....	8
9	Bodenordnende Maßnahmen und Erschließung	8
10	Bodenfunde/ Denkmalpflege	9
11	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

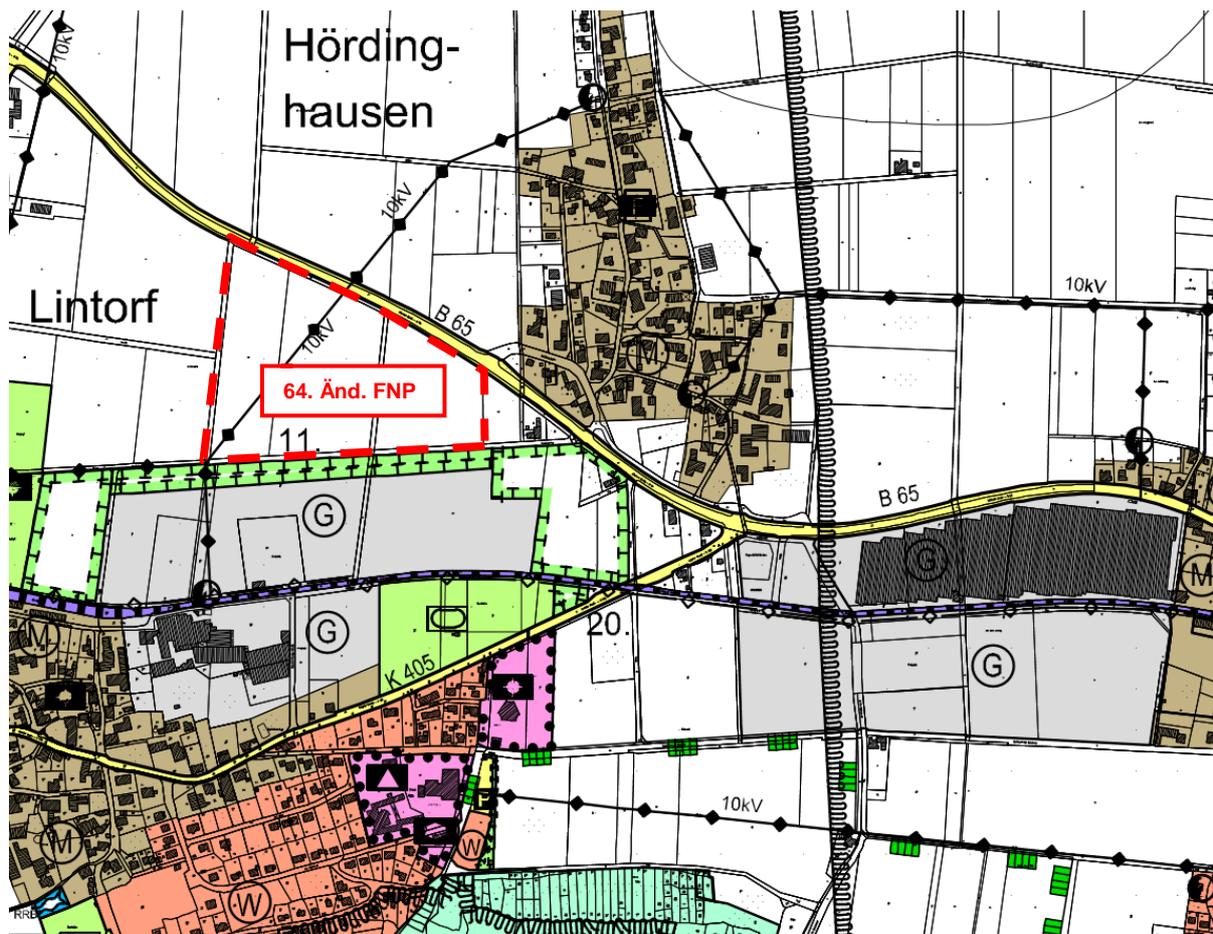
1 Planungsanlass und -erfordernis

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. Gewerbepark Lintorf, 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 „Gewerbepark Lintorf“ 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. Gewerbepark Lintorf/ 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 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Lintorf zwischen der Mindener Straße B 65 im Norden und dem Friedhofsweg bzw. der Eisenbahn Wittlager Kreisbahn im Süden.

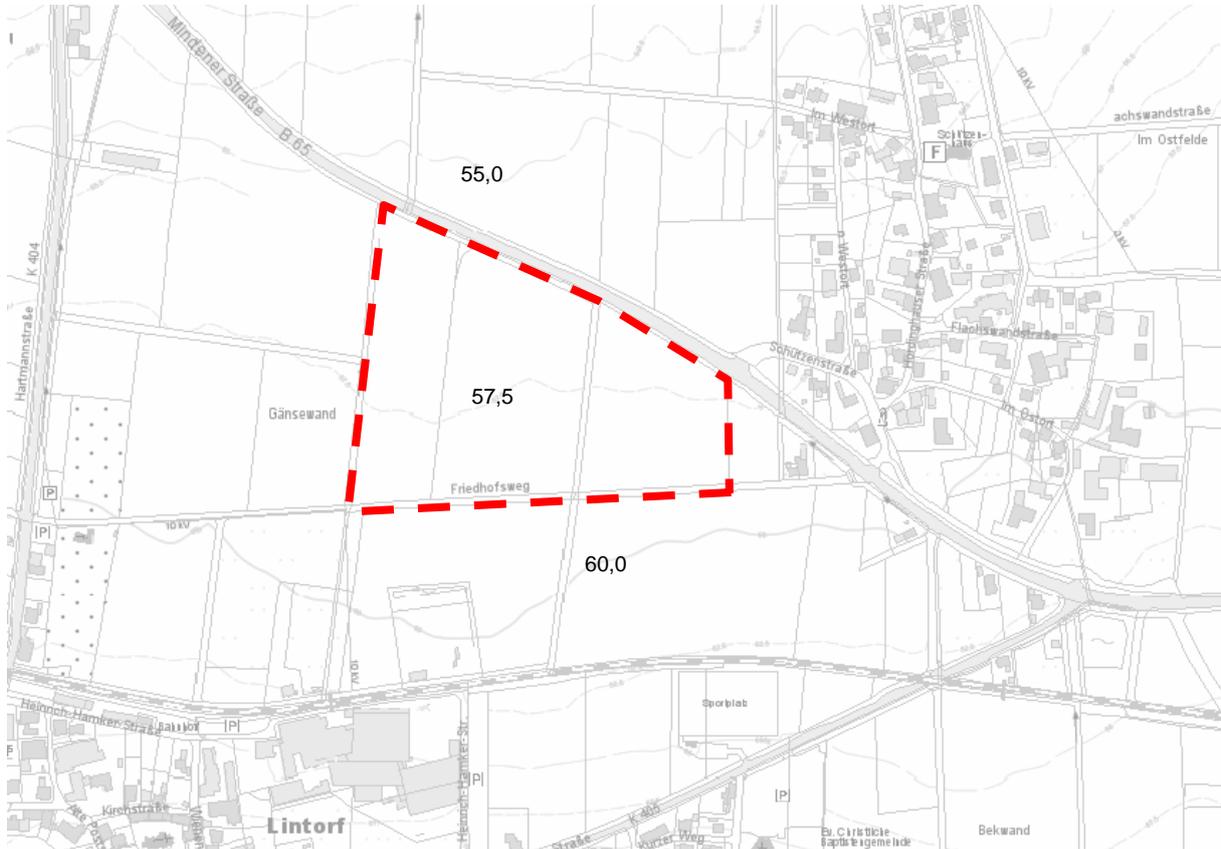
<u>Geltungsbereich gesamt:</u>	<u>92.470 m²</u>
Gewerbegebiete (GE)	64.150 m ²
Regenrückhaltebecken (RRB)	8.715 m ²
Straßen	9.290 m ²
Wege	3.630 m ²
Fläche zum Anpflanzen	2.190 m ²
Gewässer/ Gräben	1.385 m ²
Gewässerrandstreifen	3.110 m ²

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß den Darstellungen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Essen (gewerbliche Bauflächen) und in Anlehnung an die Festsetzungen des bestehenden Gewerbestandortes (u.a. BPL Nr. 70 „Homann“, 2019; BPL Nr. 50 „Gewerbegebiet Hamker“, 1996) getroffen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen wurden entsprechend den Anforderungen eines Gewerbestandortes getroffen. Hier ist insbesondere auf die Höhenfestsetzung hinzuweisen, die im Plangebiet Gebäudehöhen von maximal ca. 15m bis 20m zulassen sollen. Damit wird insbesondere berücksichtigt, dass unmittelbar südlich das ein Hochregallager mit einer Gebäudehöhe von rd. 40m vorhanden ist. Mit der nunmehr vorgesehenen Staffelung der Gebäudehöhen sollen die Höhenunterschiede abgemildert werden.

Abbildung: Topographische Karte/ Höhenlinien (Ausschnitt o.M.)



Des Weiteren werden die Regenrückhaltebecken sowie die im Plangebiet verlaufenden Gewässer/ Gräben gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB und die Gewässerrandstreifen als Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt.

In der Bauverbotszone werden, soweit hier nicht Regenrückhaltebecken vorgesehen sind, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern ... gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu Festsetzungen in Textform in den Bebauungsplan Nr. 90 aufgenommen worden. Diese textlichen Festsetzungen sind dabei aus den angrenzenden Bebauungsplänen des bestehenden Gewerbestandortes übernommen worden. Damit wird auch in dem nunmehr geplanten Erweiterungsbereich des Standortes die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der baulichen Gestaltung (§ 1 Regelungen zur Gebäudehöhe) und der vorgesehenen industriellen und gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten (§ 2 Emissionskontingente) fortgeführt.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO wird zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen (Verödung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ladenleerstände) im Ortszentrum von Bad Essen und in anderen Ortsteilzentren der Gemeinde bzw. benachbarter Gemeinden die Festsetzung zum generellen Ausschluss von nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimenten im Plangebiet (§ 3c) der textlichen Festsetzungen) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ebenfalls werden die nicht-zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen. Ansonsten würde hier die Möglichkeit einer solchen Ansiedlung (bspw. Möbelsortiment) außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes bestehen, was zu einem Verstoß des landesplanerischen Konzentrationsgebotes (LROP 2017 Kapitel 2.3 Ziffer 04) führen würde.

Grundlage ist hier die Sortimentsliste der Gemeinde Bad Essen. Die Zulassung von Verkaufsflächen für Handwerksbetriebe bzw. Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes im Plangebiet soll diesen Betrieben ermöglichen, an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen als deutlich untergeordnete Nebenbetriebe zu betreiben. Die beschränkte Zulassung von möglichem Verkauf aus Eigenproduktionen an letzte Verbraucher soll hier Rücksicht auf Vertriebsbelange von Handwerks- bzw. Industriebetrieben des be- und verarbeitenden Gewerbes nehmen, die einen Produktionsverbindungshandel betreiben möchten (sog. Hersteller- bzw. Werksverkauf).

Die Option zum Produktionsverkauf (allerdings flächenmäßige Beschränkungen auf max. 10% der Gesamtfläche, höchstens jedoch 100 qm) im Plangebiet kommt den absatzwirtschaftlichen Erfordernissen des sich dort ansiedelnden Unternehmens entgegen und führt nicht zu Belastungen des Einzelhandels im Ortszentrum von Bad Essen bzw. den Nahversorgungszentren der weiteren Ortsteile bzw. benachbarter Gemeinden.

Ebenso wird hier der Ausschluss der Vertriebsformen eines großflächigen "Werksverkaufes" bzw. "Factory-Outlet-Centers (FOC)" mit nahversorgungs- und/ oder innenstadtrelevanten Sortimenten vorgenommen.

Gleichfalls aus besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO werden mit der textlichen Festsetzung § 3a) Bordelle u.ä. und § 3b) Vergnügungstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Festsetzung soll zur Vermeidung eines städtebaulichen "Trading down-Effekts" im und um das Plangebiet herum dienen bzw. einer Zweckentfremdung durch hinzutretende Nutzungen vorbeugen und dem Erhalt des Gebietscharakters des Industriegebietes als Verarbeitungs- und Produktionsstandort dienen.

4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt nunmehr von der Bundesstraße 65 (Mindener Straße) aus, über die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 77 „HOMANN“ (2019) erstellte Erschließungsstraße. Damit werden die gewerblichen Verkehre in der Ortschaft Lintorf minimiert.

Mit dieser Erschließungsstraße ist eine leistungsstarke verkehrliche Anbindung an die Bundesstraße vorhanden.

Der Friedhofsweg (Fuß-, Radweg und Straße für Anlieger) ist beidseitig an den Wendehammer der Erschließungsstraße angeschlossen. Hierdurch wird der Friedhofsweg weder ausgebaut noch erhält er eine höhere Erschließungsfunktion. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücke müssen weiterhin erschlossen bleiben und die schwächeren Verkehrsteilnehmer (insbesondere Fußgänger und Radfahrer) sollen einen sicheren Weg zwischen Hördinghausen und Lintorf behalten. Eine Änderung dieser Verkehrsfunktionen ist z.Z. nicht vorgesehen und auch nicht Bestandteil der aktuellen Planungen.

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 beigelegt.

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. Gewerbepark Lintorf) 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

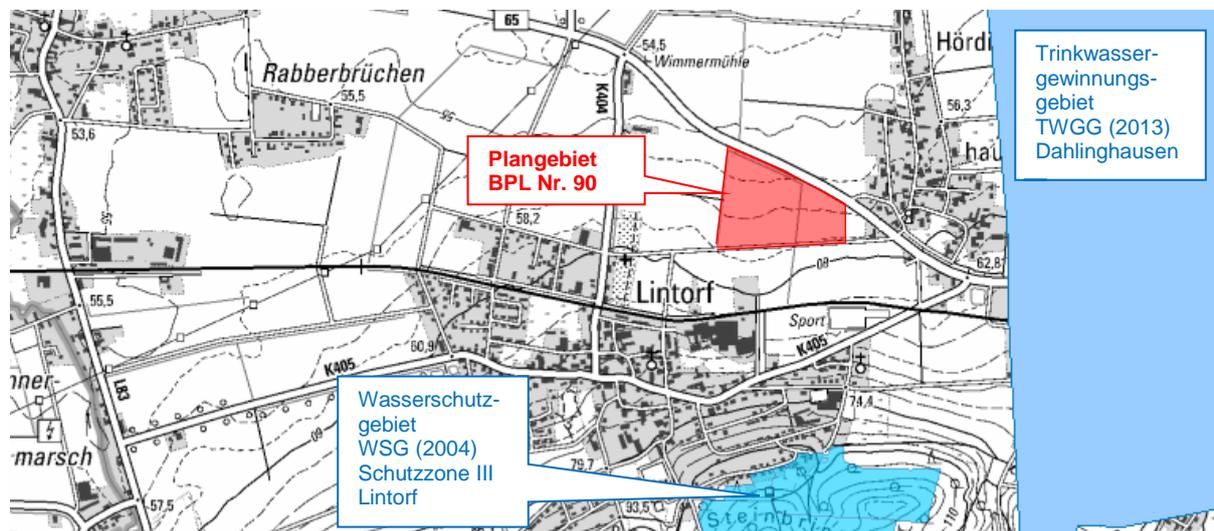
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Osnabrück/ die AWIGO.

Wasserschutzgebiete

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. Genehmigungsverfahrens gemäß BImSchG festgelegt.

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



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

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.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Lärmschutz bezüglich der geplanten Gewerbeflächen getroffen. 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 auf Altlasten oder Altstandorte im Planbereich 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 Bodenordnende Maßnahmen und Erschließung

Die Kosten der Erschließung sind noch im Rahmen der Erschließungsplanungen zu ermitteln. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen richtet sich nach den Satzungen der Gemeinde über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. über Kostenbeiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind derzeit nicht vorgesehen.

Soweit aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Veränderungen von Grundstücksgrenzen erforderlich sind bzw. der Erwerb von Flächen zur Realisierung der Straßenbaumaßnahmen erforderlich wird, soll dieses im freihändigen Grundstücksverkehr erfolgen. Ein Umlenungsverfahren wird nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich. Für die weitere Abwicklung und Realisierung dieses Bebauungsplanes behält sich die Gemeinde die Durchführung bodenordnender Maßnahmen vor.

10 Bodenfunde/ Denkmalpflege

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 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz 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 Arbeiten gestattet.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 2022-08-10

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M. Desmarowitz

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 90 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Bad Essen, den

Im Auftrag