

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: BV/FD3/2026/783
Federführung:	Status: öffentlich
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 03.02.2026
	Verfasser: Silke Bulthaupt
	AZ: -bp/md-

**72. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bad Essen
- Änderungsbeschluss -
Bebauungsplan Nr. 5 "Ostfeld" (Neuaufstellung), 3. Änderung
- Aufstellungsbeschluss-**

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung	26.02.2026	öffentlich
Verwaltungsausschuss	12.03.2026	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	12.03.2026	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:

Klima-Relevanz-Prüfung

- keine Klimarelevanz
- wird noch im Laufe des Verfahrens vorgenommen
- KlimaCheck ist erfolgt mit folgendem Ergebnis:

Sachverhalt:

Planungsanlass der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung) – im Parallelverfahren – ist die planungsrechtliche Sicherung der Verlegung des vorhandenen EDEKA-Marktes von der Gartenstraße an die Niedersachsenstraße.

Am derzeitigen Standort hat der EDEKA-Markt keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten, um die Verkaufssortimente ansprechender präsentieren zu können. Deshalb soll der EDEKA-Markt an einen anderen Standort mit entsprechenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten verlagert werden. Die Entwicklung sichert langfristig die Nahversorgung im direkten Einzugsgebiet und ergänzt die Nahversorgungsstruktur der

Gemeinde Bad Essen sinnvoll.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21.1 „Eielstädt-Westfeld“ wird zurzeit planungsrechtlich der Neubau der Grundschule Bad Essen im Bereich zwischen der Schulallee und der Nordstraße zur Sicherstellung der Ganztagsbetreuung für Grundschülerinnen und Grundschüler im Einzugsgebiet der Grundschule Bad Essen vorbereitet. Damit ist nunmehr die Möglichkeit gegeben, dass der EDEKA-Markt von der Gartenstraße (dem jetzigen Marktstandort) an die Niedersachsenstraße (den bisherigen Grundschulstandort) umgesiedelt werden kann.

Der nunmehr geplante Verlagerungsstandort des EDEKA-Marktes an der Niedersachsenstraße ist im FNP der Gemeinde und im Bebauungsplan Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung) als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Schule gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist hier – am vorgesehenen Verlagerungsstandort – nun die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt“ im FNP der Gemeinde erforderlich, parallel dazu die Festsetzung eines Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt“ in einem Bebauungsplan bzw. der hier geltende Bebauungsplan Nr. 5 ist entsprechend zu ändern.

Als großflächiger Einzelhandelsbetrieb unterliegt das Vorhaben der raumordnerischen Prüfung und Beurteilung durch die Untere Landesplanungsbehörde (Landkreis Osnabrück). Überprüft wird die Vereinbarkeit der Einzelhandelsvorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die raumordnerischen Ziele sind dabei in erster Linie bei der bauleitplanerischen Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte zu beachten (vgl. Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB). Ziel der Raumordnung ist es, dazu beizutragen, dass die Daseins- und Versorgungsfunktionen dauerhaft in allen Teilräumen für alle Bevölkerungsgruppen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität geschaffen werden bzw. erhalten bleiben. Dazu zählt auch die möglichst gute Versorgung der Bevölkerung mit einem vielfältigen Angebot an Waren und Dienstleistungen des Einzelhandels in zumutbarer Entfernung vom Wohnort. Der Einzelhandel gehört als Teil der Daseinsvorsorge in Bezug auf seine räumlichen Wirkungen (Veränderung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen) daher zum Regelungsbereich der Raumordnung. Der Landkreis Osnabrück hat in seiner Eigenschaft als Untere Landesplanungsbehörde daher zu prüfen, ob das o.g. Einzelhandelsvorhaben mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die Unterlagen für den gutachterlichen Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens (Auswirkung der Verlagerung des Standortes auf den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungsbereiche der Gemeinde) sind noch zu erarbeiten und es ist dann eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens durch den Landkreis Osnabrück, Abt. Regionalplanung, zu beantragen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt:

1. den Flächennutzungsplan im Bereich der Niedersachsenstraße entsprechend der beigefügten Planskizze zu ändern, 72. Änderung.
2. die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung), Bad Essen, durchzuführen. 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. Änderungsbereich im Flächennutzungsplan
2. Änderungsbereich im Bebauungsplan