

Bad Essen

im Osnabrücker Land

Flächennutzungsplan 69. Änderung

(Großflächiger Einzelhandel
Nahversorgung, OT Bad Essen)

Begründung

im Verfahren
gemäß § 4a (3) BauGB

Projektnummer: 224228
Datum: 06.11.2025

IPW[■]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	3
2	Raumordnerische Beurteilung	4
3	Geltungsbereich und Darstellungen der FNP-Änderung.....	6
4	Umweltbericht	6
5	Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange.....	6
6	Belange des Immissionsschutzes.....	7
7	Bodenkontaminationen / Altablagerungen.....	7
8	Bodenfunde/ Denkmalpflege	7
9	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	8

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

- + Gutachterliche Analyse zur Verlagerung eines ALDI-Marktes am Standort Schulallee in der Gemeinde Bad Essen (CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover 19.2.2024)
- + Raumordnerische Beurteilung eines Einzelhandelsgroßprojektes; hier: Verlagerung eines Aldimarktes in der Gemeinde Bad Essen (Landkreis Osnabrück 21.06.2024)
- + Schalltechnische Beurteilung - *Bericht-Nr.: 224228.01 (IPW, November 2025)*

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 06.11.2025

Proj.-Nr.: 224228

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

Planungsanlass der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ostfeld“ (im Parallelverfahren) ist die planungsrechtliche Sicherung der Verlegung des vorhandenen ALDI-Marktes an der Lerchenstraße an die Schulallee.

Am derzeitigen Standort hat der ALDI-Markt keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten, um die Verkaufssortimente ansprechender präsentieren zu können. Deshalb soll der ALDI-Markt an einen anderen Standort mit entsprechenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten verlagert werden.

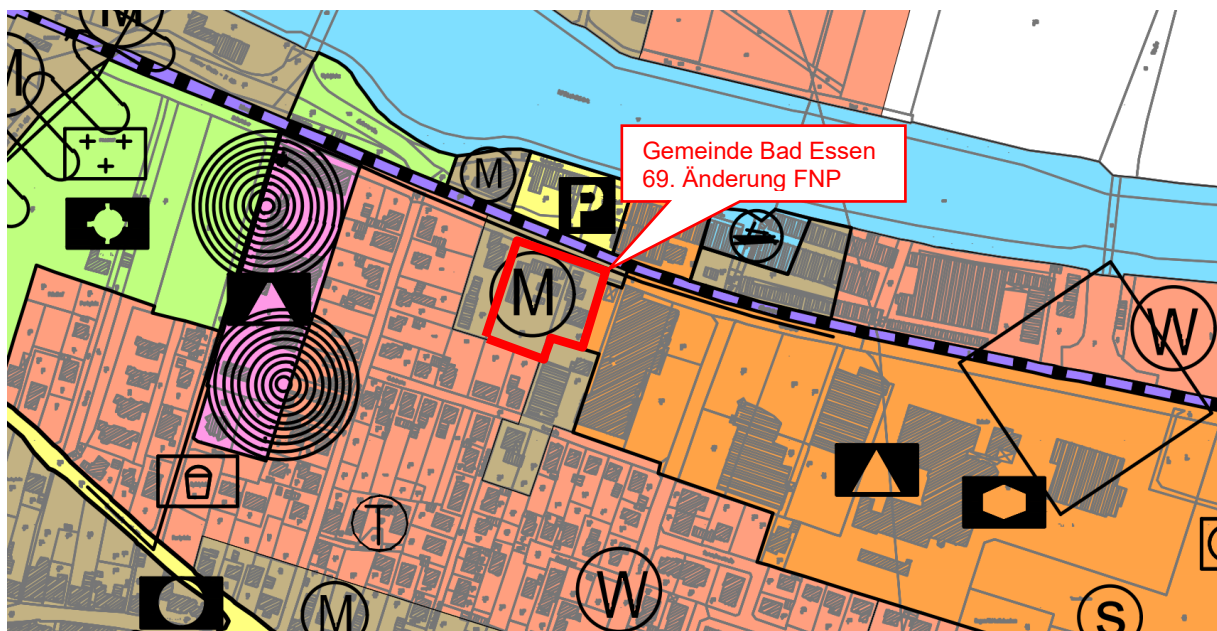
Dazu ist eine „Gutachterliche Analyse zur Verlagerung eines ALDI-Marktes am Standort Schulallee in der Gemeinde Bad Essen“ (CIMA Februar 2024) erarbeitet worden, sh. Anlage.

Danach würde die Verkaufsfläche des geplanten Marktes mit rd. 1.050 m² im Vergleich zum Bestandsmarkt geringer dimensioniert werden. Der geplante Markt wird durch den dann moderneren Marktauftritt an Attraktivität für Kundschaft gewinnen, aber voraussichtlich keine übermäßigen Umsatzsteigerungen erzielen können. Aus diesem Grund ist anzunehmen, dass das Vorhaben keine schädigenden Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Standorte wohnortnaher Grundversorgung im Umfeld entfaltet.

Der nunmehr geplante Verlagerungs-Standort des ALDI-Marktes an der Schulallee ist im wirk-samen FNP der Gemeinde Bad Essen als gemischte Baufläche gemäß § 6 BauNVO darge-stellt.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist hier – am vorgesehenen Verlagerungsstandort - nun die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Wohnortbezogener Nahversorgungsmarkt“ im FNP der Gemeinde Bad Essen erforderlich, parallel dazu die Festsetzung eines Sondergebiets „Wohnortbezogener Nahversorgungsmarkt“ in einem Bebauungsplan bzw. der hier geltende Bebauungsplan ist entsprechend zu ändern.

Abb.: Bad Essen – OT Bad Essen – wirksamer FNP (o. Maßstab)



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 Einzelhandelsgroßprojekten 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 Regelungs-bereich 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.

2 Raumordnerische Beurteilung

Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens durch den Landkreis Osnabrück 21.06.2024:

„Als Ergebnis des Verfahrens zur Beurteilung von großflächigen Einzelhandelserweiterungen durch die Regionalplanung wird festgestellt:

Die geplante Verlagerung des Aldimarktes in der angedachten Größenordnung unterliegt wegen ihrer fehlenden Raumbedeutsamkeit nicht den Vorgaben des LROP 2017 für das Land Niedersachsen. Eine Erweiterung entsprechend der hier beantragten und raumordnerisch beurteilten Angaben ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten zulässig.

...

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 ist die Gemeinde Bad Essen ein Grundzentrum und hat damit zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen.

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 / Zeichnerische Darstellung liegt das geplante Erweiterungsvorhaben lediglich zum Teil in einem solitär gelegenen Einzelhandelsstandort (Nr.1.1 – Lerchenstraße).

Betreffend die Überprüfung der Einhaltung der Ziele der Raumordnung sind hier im Besonderen die Ziele und Grundsätze aus dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017 für das Land Niedersachsen zu nennen. Die Änderung des LROP im Jahr 2017 umfasste insbesondere Regelungen zur Steuerungen von Einzelhandelsgroßprojekten (vgl. Kapitel 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels, LROP 2017).

Wie die Untersuchung der cima (02/2024) abschließend auf S. 12f. ausführt, handelt es sich bei dem Erweiterungsvorhaben um einen "wohnotbezogene Nahversorgungsbetrieb". Daher handelt es sich nicht um ein „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne der Raumordnung.

Um also nicht den Zielen der Raumordnung (u.a. dem Integrationsgebot) zu unterliegen, muss das Erweiterungsvorhaben den Kriterien entsprechen, nach denen der Aldimarkt als „nicht-raumbedeutsamer Nahversorger“ bzw. der „wohnotbezogenen Nahversorgung dienend“ gelten kann (s. „Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP“, Kapitel 2.7.1).

Hierfür muss das Sortiment zu mindestens 90% aus periodischen Sortimenten (das sind insb. Lebensmittel und Drogeriewaren) bestehen. Weiterhin müssen mehr als 50% des Umsatzes von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich stammen.

Dem Verträglichkeitsgutachten ist auf S. 8 (Tabelle) zu entnehmen, dass mehr als 90 % des gesamten Sortimentes nach der Verlagerung und Verkleinerung dem periodischen Sortiment zuzurechnen sind. Dies ist im erforderlichen Bebauungsplan in Form von textlichen Festsetzungen abzusichern.

Betreffend das weitere Kriterium (fußläufiger Einzugsbereich) hat die cima auf S.10 des Gutachtens das fußläufige Einzugsgebiet abgegrenzt. Hierbei wurde eine maximale Gehdistanz von 1.000 m angesetzt.

Dies unterscheidet sich von den Erläuterungen in der Arbeitshilfe des LROP in der Form, als dass im Gutachten Wegstrecke von 1.000 m auch städtebauliche Barrieren wie Bahnstrecken oder Flüsse und die entsprechende Wegeführung berücksichtigt und somit der Einzugsbereich kleiner ist, als bei dem in der Arbeitshilfe angesprochenem 1.000 m Radius. Somit stellt die Abgrenzung der cima eine Art Abwandlung zu den Erläuterungen in der Arbeitshilfe des Landes dar: durch die Gehdistanz von 1.000 m wird das Einzugsgebiet verringert gegenüber dem 1000 m-Radius, welcher in der Arbeitshilfe angesprochen wird.

Bei der Erweiterung des Aldimarktes geht es eindeutig um einen Markt der auf das nahversorgungsrelevante Sortiment ausgelegt ist. Dies wird deutlich, da auf der Gesamtverkaufsfläche zu ca. 92 % periodisches Sortiment angeboten wird. Auch ist der Markt in die umliegende Wohnbebauung – insbesondere nach Westen und Süden - gut eingebunden, welche er mitversorgt. Ebenso spricht die Größe von 1.050 m² Verkaufsfläche noch für eine Ausrichtung auf die Nahversorgung, welche auch unter häufig nachgefragten Größenordnungen neugeplanter Discountmärkte liegen dürfte.

Es wurde seitens des Gutachters eine Kaufkraftbindung für diejenigen Kunden, die aus dem fußläufigen Einzugsbereich stammen, von 31% prognostiziert (cima-Gutachten. S. 11). Diese Bindungsquote setzt sich aus dem fußläufigen Einzugsbereich, den realisierten Wohnlagen An der Marina (südlich des Mittellandkanals) sowie den Wohnlagen am Apfelparten (nördlich des Mittellandkanals) zusammen (vgl. cima Tabelle S. 11).

Auf Basis dieser Annahmen ergibt sich ein Umsatz von 52%, welcher mit Kunden aus dem fußläufigen Einzugsbereich erwirtschaftet wird (ebd. S.12). Somit ist diese Anforderungen der raumordnung an einen nicht-raumbedeutsamen Nahversorger als erfüllt anzusehen. Demzufolge handelt es sich bei dem Verlagerungs- und Verkleinerungsvorhaben um einen Markt, welcher der „wohntbezogenen Nahversorgung“ dient; daher ist der Aldimarkt nicht als Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung anzusehen.

„Wegen ihrer fehlenden Raumbedeutsamkeit sind [...] „Vorhaben der wohnortbezogenen Nahversorgung“ nicht an die Vorgaben des LROP gebunden. Sie werden allein über das Städtebaurecht (insbesondere über die Bauleitplanung) gesteuert“ („Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP“, S.18).

Entsprechend der Ausführungen des LROP zu Kapitel 2.3 Ziffer 02, Satz 2f. bedingt die räumliche Nähe zu anderen Einzelhandelsprojekten im Osten keine Agglomeration. Die LROP-Begründung legt auf S. 107 dar, welche Betriebe der Agglomerationsregelung unterliegen. Die Begriffsbestimmung nach Ziffer 02 Satz 2f. umfasst laut Begründung nicht Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung; diese haben, generalisierend angenommen, keine raumbedeutsamen Auswirkungen. Diese Annahme wird dadurch bestärkt, als dass die Verkaufsfläche des Aldimarktes verkleinert wird. Von Auswirkungen, welche über den bereits am Markt wirkenden aktuellen Aldimarkt, ist nicht auszugehen.

Das der verlagerte Aldimarkt nicht der einzige Versorger im fußläufigen Einzugsbereich ist – ein K + K-Markt liegt etwa 200 Meter östlich – begegnet keinen Bedenken. Das LROP stellt keine Kriterien dahingehend auf, dass im fußläufigen Einzugsbereich oder näheren Umfeld keine weiteren Nahversorger ansässig sein dürfen.

Die Änderung des Flächennutzungs- sowie des Bebauungsplanes wird als erforderlich angesehen. Ebenfalls ist es erforderlich, dass die Nachnutzung des bisherigen Marktes für den Verkauf im ähnlichen, periodischen Sortiment an Endverbraucher ausgeschlossen wird. Hierzu schließen der Vorhabenträger und die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag ab, der diesen Fall ausschließt. So wird die Einhaltung der Ziele der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB gewährleistet.

3 Geltungsbereich und Darstellungen der FNP-Änderung

Der Änderungsbereich der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Ortsteil Bad Essen an der „Schulallee“ zwischen der „Franz-Martin-Straße“ und der „Lerchenstraße“.

Mit der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hier gemäß den beabsichtigten Nutzungen (s.o.) eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ (rd. 0,5 ha) gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt.

4 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.

5 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

Die Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen ist bereits vorhanden bzw. erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau der vorhandenen Netze. Die jeweiligen Sicherheitsbestimmungen und Auflagen hinsichtlich der Anlage oder Verlegung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind entsprechend zu beachten.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Für den sicheren Betrieb und die Unterhaltung der erforderlichen Versorgungsleitungen sind entlang der geplanten Verkehrswege an der Straßenseite mit der überwiegenden Bebauung Versorgungsstrassen ohne schwere Oberflächenbefestigung vorzusehen. Falls für die Oberflächenentwässerung Rigolen eingebaut werden sollen, ist eine gesonderte Absprache für die Planung unserer Versorgungsstrassen notwendig.

Für die Festlegung von Baumstandorten wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

Sind Änderungen oder Ergänzungen der Ver- oder Entsorgungseinrichtungen erforderlich, ist im Zuge der Erschließungsplanung eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorzunehmen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können.

Hinsichtlich des Brandschutzes werden die ggf. zusätzlich erforderlichen Brandschutzeinrichtungen bzw. die Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung zwischen der örtlichen Feuerwehr, dem Wasserbeschaffungsverband, dem Landkreis und der Gemeinde abgestimmt.

Auf Grund der bereits bestehenden baulichen Nutzung des Planbereiches sind keine Beeinträchtigungen der wasserwirtschaftlichen Belange zu erwarten.

Das Plangebiets befindet sich innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes Harpenfeld. Hierbei handelt es sich um das abgegrenzte natürliche Einzugsgebiet der Brunnen des Wasserwerkes Harpenfeld des Wasserverbandes Wittlage. Das Wasserwerk Harpenfeld dient der Versorgung der Verbandsmitglieder mit Trink- und Brauchwasser und verfügt über ein bewilligtes Wasserrecht in Höhe von derzeit 1.500.000 m³/a. Alle Maßnahmen im Verfahrensgebiet sind wasserschonend durchzuführen, Hinweise und Auflagen zum Grundwasserschutz sind zu beachten und einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet die Vorgaben des DWA-Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A 142 - Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten, Januar 2016 - zu beachten sind. Die Nutzung von Erdwärme ist in Trinkwassergewinnungsgebieten nur mit Einschränkungen möglich.

6 Belange des Immissionsschutzes

Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich, in dem erhebliche Immissionen, ausgehend von gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betrieben, nicht zu erwarten sind.

Ebenso sind hier keine erheblichen Immissionen, ausgehend von der nördlich verlaufenden Eisenbahnlinie (Wittlager Kreisbahn) oder dem Straßenverkehr (Schulallee) zu erwarten.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden, sh. Anlage. Die Berechnungen haben ergeben, dass der Neubau des ALDI-Marktes hier aus schalltechnischer Sicht gemäß der TA Lärm möglich ist.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden in Teilbereichen überschritten, dazu werden im Bebauungsplan (BPL Nr. 5, 2.Änderung) Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen. Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens des Verbrauchermarktes sind darüber hinaus weitere Auflagen zu beachten.

7 Bodenkontaminationen / Altablagerungen

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

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.

8 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 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt Osnabrück - Archäologische Denkmalpflege - Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Mail: archaeologie@osnabrueck.de, oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

9 Sonstige Belange

1. Bei allen Bauaktivitäten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist das Wasser- und Schifffahrtsamt WSA Minden zu beteiligen. Dies gilt insbesondere für Bauvorhaben, die in Kanalnähe und / oder bis zur dortigen Baugrenze geplant sind.

Auf die mögliche Notwendigkeit von ström- und schifffahrts-polizeilichen Genehmigungen nach dem Bundeswasserstraßengesetz wird hingewiesen.

2. Die Baustellenbeleuchtungen sind blendfrei einzurichten. Sie dürfen die Erkennbarkeit der Schifffahrtszeichen nicht beeinträchtigen, nicht zur Verwechslung mit Schifffahrts-zeichen führen und keine für die Schifffahrt beeinträchtigenden Reflexionen auf dem Wasser hervorrufen.

3. Bei der weiteren Planung und ggf. bei den jetzt schon zu definierenden Randbedingungen ist zu beachten, dass an den baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit Schifffahrts-zeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anderes irreführen oder behindern können.

4. Aufgrund der Nähe zum Mittellandkanal müssen die zeitweilig einwirkenden Emissionen aus der Schifffahrt geduldet werden.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 06.11.2025

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung ist zusammen mit dem Entwurf der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes Bestandteil der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Bad Essen, den

Im Auftrag