Stadt Bramsche

Landkreis Osnabrück

34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stadtgebiet“

Begründung

gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

Proj. Nr.: 216565
Datum: 2018-01-23

INHALTSVERZEICHNIS

1 Erfordernis der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes 3
2 Verfahren 3
3 Kurzbeschreibung des Gebietes 4
3.1 Lage im Raum 4
3.2 Geltungsbereich....5
4 Planungsvorgaben: Landes- und Regionalplanung 5
4.1 Landesraumordnungsprogramm....5
4.2 Regionales Raumordnungsprogramm 6
4.3 Fazit....8
5 Änderung des Flächennutzungsplanes 9
6 Ver- und Entsorgung 10
7 Berücksichtigung der Umweltbelange 10
8 Auswirkungen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes 11
9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk....11

ANLAGE

- UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB, IPW 2018-01-23

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2018-01-23
Proj. Nr. 216565

Dipl. Ing. (FH) Monika Dralle

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

1 Erfordernis der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im südlichen Stadtgebiet von Bramsche befindet sich der Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels „Meyers Tannen“. Die Stadt verfolgt das Ziel, in einem Teilbereich eine Erweiterung und Modernisierung bestehender Betriebsstätten zu ermöglichen. Konkret ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters und Sonderpostenmarktes im Kreuzungsbereich „Osnabrücker Straße“ / „Engterstraße“ geplant.

Derzeit sind die Flächen des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche als gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Zur Verwirklichung des Vorhabens ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung von gemischter und gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche gemäß § 1 (1) BauNVO geändert.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Bramsche gesichert werden. Dabei werden folgende Belange besonders berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes führt die Stadt Bramsche die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Zwischen Hafenstraße und Osnabrücker Straße“ durch. Die Bebauungsplanänderung konkretisiert die Planungen.

2 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 09.02.2017 die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stadtgebiet“ beschlossen.

Es ist ein zweistufiges „Normalverfahren“ durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wird daher in der Zeit vom 09.11.2017 bis einschließlich 12.12.2017 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und in der Zeit vom 14.11.2017 bis einschließlich 14.12.2017 die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.
Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung des Entwurfes der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes werden alle Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wird gemäß den Vorschriften des BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

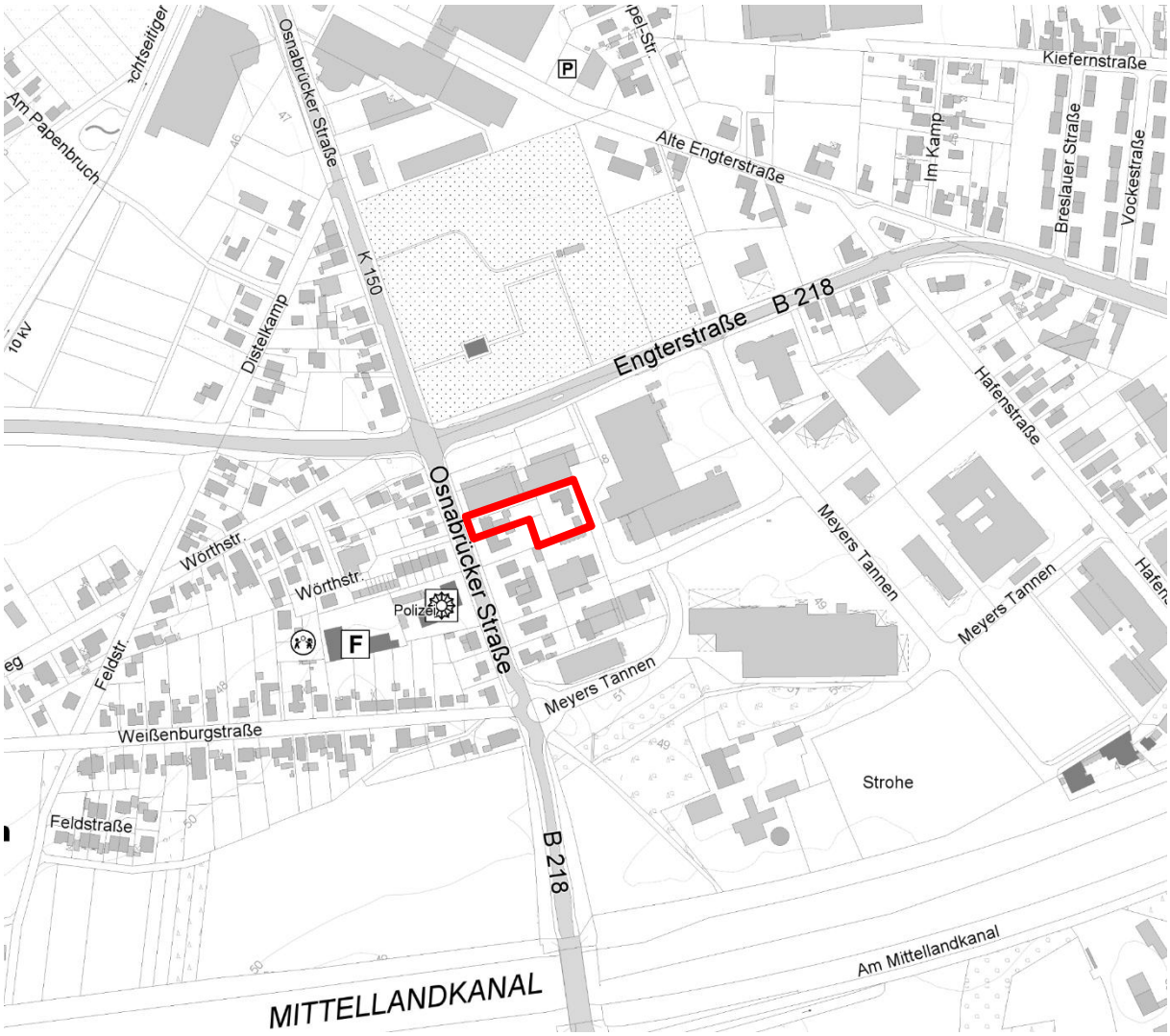
Im gleichen Zeitraum findet gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

3 Kurzbeschreibung des Gebietes

3.1 Lage im Raum

Bramsche ist eine selbstständige Gemeinde Im Norden des Landkreises Osnabrück. Sie ist flächenmäßig die zweitgrößte Stadt im Landkreis und liegt direkt am Flusslauf der Hase und am Mittellandkanal. Die Kreisstadt Osnabrück befindet sich etwa 15 km entfernt.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Bramsche, im Kreuzungsbereich der „Osnabrücker Straße“ und der „Engterstraße“ (B 218). Es zählt zum Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels „Meyers Tannen“. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Einzelhandels. und Gewerbenutzungen geprägt.



Geltungsbereich (Quelle: LGLN Katasteramt Osnabrück © März 2017, unmaßstäblich)

3.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 94/5, 93/6, 92/8 und 92/7 der Flur 7 in der Gemarkung Bramsche. Der Änderungsbereich entspricht einem Teil des Geltungsbereiches der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Zwischen Hafenstraße und Osnabrücker Straße“.
Bei dem Plangebiet handelt es sich um zwei mit Wohnhäusern und Nebenanlagen bebaute Grundstücke mit Hausgartenbereichen
Die Lage und Abgrenzung der ca. 0,24 ha großen Änderungsfläche ist aus der Plandarstellung im Maßstab 1:5.000 ersichtlich.

Luftbild mit Geltungsbereich (© 2015 LGLN, unmaßstäblich)

4 Planungsvorgaben: Landes- und Regionalplanung

4.1 Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Planungen und Maßnahmen sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert sowie die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden.

Nach den Darstellungen des LROP ist die Stadt Bramsche als Mittelzentrum eingestuft. Das bedeutet, dass zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln sind. Mittelzentren haben für die dortige Bevölkerung und Wirtschaft zugleich die grundzentralen Versorgungaufgaben zu leisten. Somit sind auch zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln (s. Pkt. 2.2 03 LROP).

Gemäß LROP müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).
Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevantem Kernsortiment sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot) und müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.
Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes zulässig, wenn

- die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
- sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

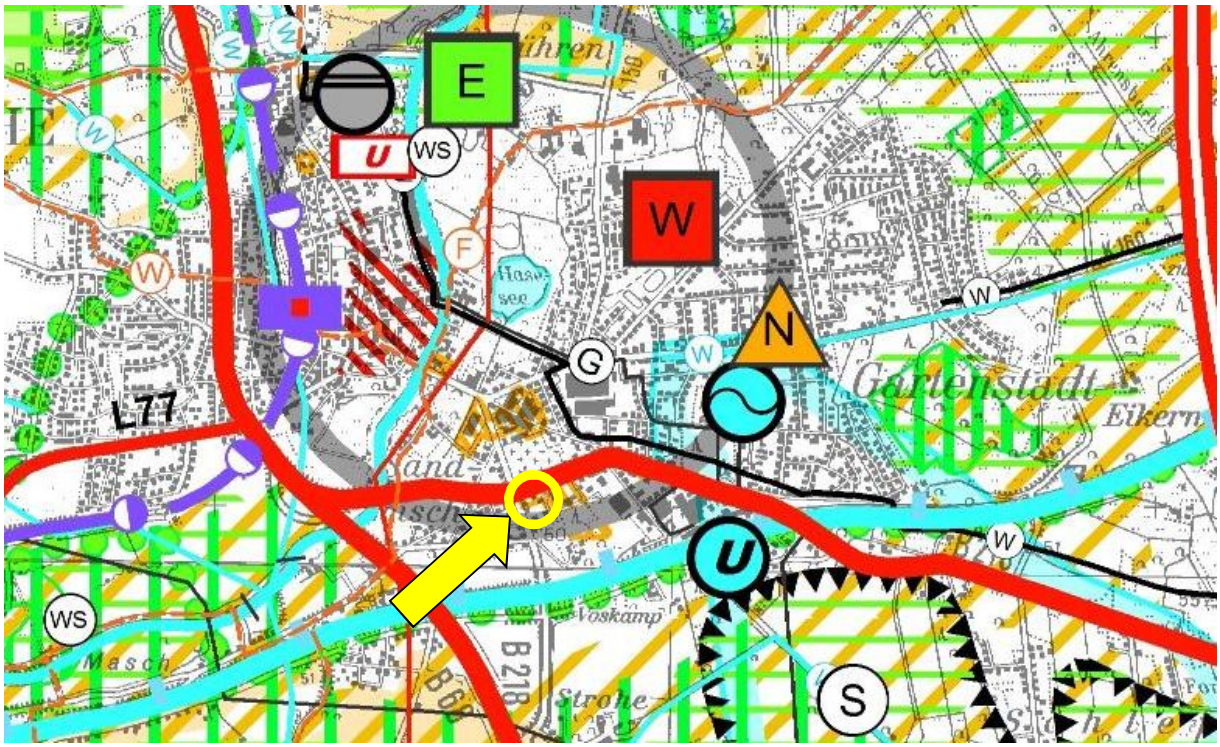
Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).
Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.
Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot) (s Pkt. 2.3 03 LROP).

Gemäß LROP 2008 ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (vgl. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) 2004 für den Landkreis Osnabrück mit den Teilfortschreibungen Einzelhandel 2010 und Energie 2013 sollen bei allen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Osnabrück die wesentlichen Entwicklungskomponenten der Bevölkerungsstruktur und der räumlichen Bevölkerungsverteilung sowie die Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf berücksichtigt werden (s. Pkt. D 1.2 01 RROP).

Die Stadt Bramsche gehört zum Ordnungsraum des Landkreises Osnabrück. Hierin ist die Leistungsfähigkeit der Mittelzentren als Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten und zu verbessern. Im Ordnungsraum ist das Schwergewicht der künftigen Entwicklung auf die qualitative Verbesserung der Lebens-, Arbeits- und Umweltbedingungen zu legen (s. Pkt. D 1.4 01 - 03 RROP).



Ausschnitt aus dem RROP für den Lk Osnabrück 2004 mit Teilfortschreibungen 2010 und 2013 (unmaßstäblich)

Gemäß RROP 2004 hat die Stadt Bramsche die Funktion eines Mittelzentrums und damit zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Bramsche ist zudem als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft, da sich die besonderen, vielfältigen Vorteile einer schwerpunktmäßigen Entwicklung für die Wirtschaft, Bevölkerung und Allgemeinheit erst ab einer gewissen Größenordnung der Siedlung in vollem Maße entfalten (s. Pkt. D 1.6 01, 02 RROP 2004).
Gemäß zeichnerischer Darstellung des RROP Teilfortschreibung 2010 liegt das Plangebiet innerhalb des festgelegten solitär gelegenen Einzelhandelsstandortes „Meyers Tannen“. Für den Standort „Meyers Tannen“ ist eine Gesamtverkaufsfläche von 11.200 qm abgestimmt und verträglich. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind Veränderungen innerhalb der jeweiligen vorhandenen zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente raumordnerisch verträglich und planerisch abgesichert.
Dieser Einzelstandort erfüllt eine Nahversorgungsfunktion für die Altstadt und die Gartenstadt in Bramsche. Da die Angebote mit zentrenrelevanten Sortimenten in Konkurrenz zum Versorgungskern stehen, wird eine Ausweitung dieser Sortimente raumordnerisch nicht als verträglich eingestuft. Über die derzeitige Nutzung des Vollsortimenters, des Discounters und des Sonderpostenmarktes hinaus und auch bei späteren Nutzungsänderungen sollen nur nicht zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden. Eine Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche wird als raumordnerisch nicht verträglich eingestuft.

Eine bestandsorientierte Erweiterung ist ausnahmsweise möglich, wenn die Funktionsfähigkeit des Versorgungskerns des Zentralen Ortes und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht beeinträchtigt werden. Bei einer bestandsorientierten Erweiterung (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 200 m² VKF) ist die raumordnerische Verträglichkeit gutachtlich nachzuweisen und in Abstimmung mit der Plangemeinde vom Träger der Regionalplanung zu entscheiden (s. Pkt. D 1.6 05 RROP 2010).

Die nördlich des Plangebietes verlaufende „Engterstraße“ (B 218) ist im RROP 2004 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt (s. Pkt. D 3.6.3 RROP 2004).

4.3 Fazit

Mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bramsche werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Modernisierung bestehender Betriebsstätten eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Sonderpostenmarktes innerhalb des Sonderstandortes des großflächigen Einzelhandels „Meyers Tannen“ geschaffen. Es werden bereits planungsrechtlich gesicherte Flächen beansprucht, so dass kein weiterer Freiraum belastet wird. Die Innenentwicklung wird unterstützt.

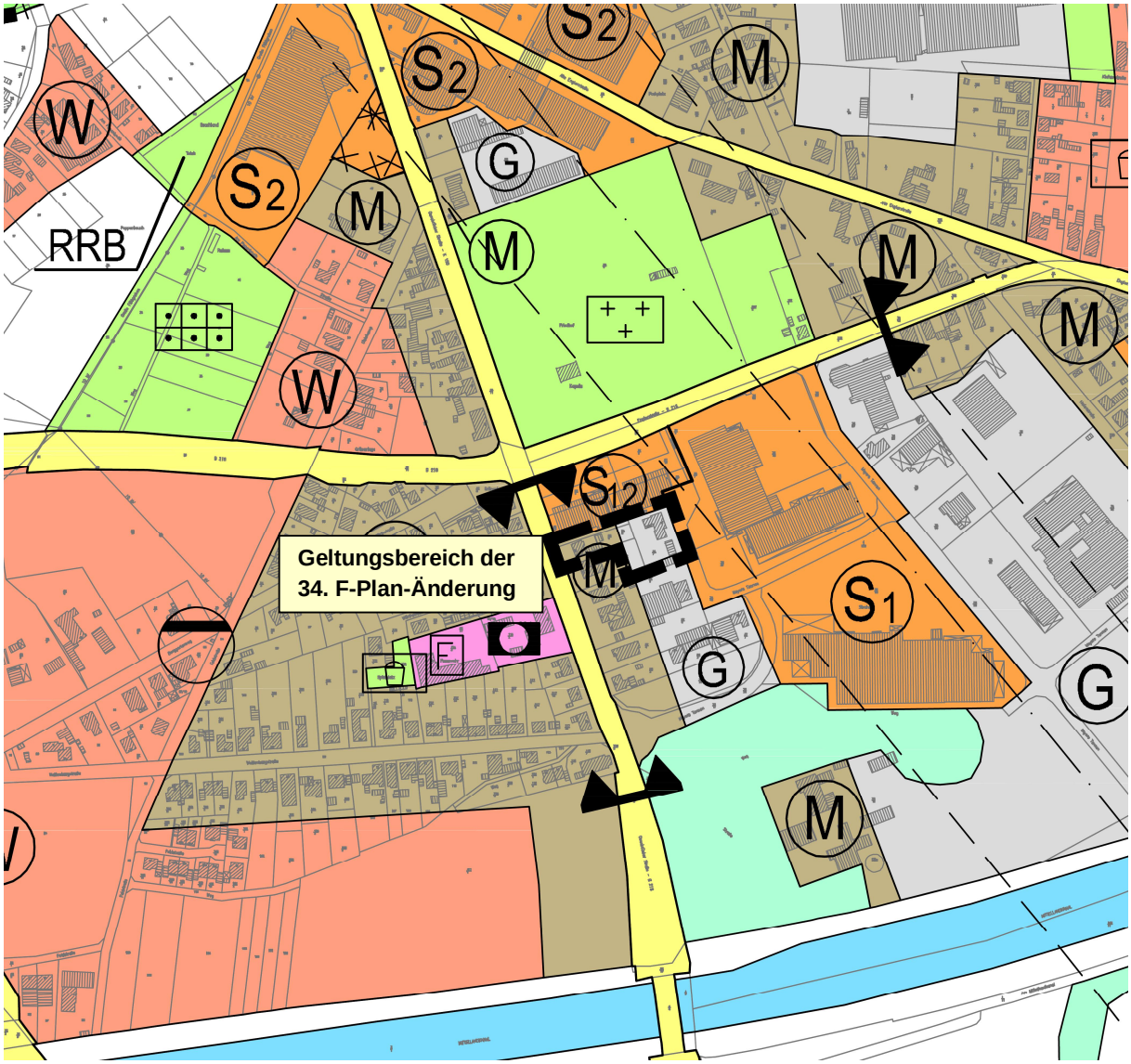
Für die Stadt Bramsche liegt ein Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept vor. Zur Bewertung möglicher städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Erweiterungsvorhaben „Aldi und Postenbörse“ zentrale Versorgungsbereiche weder in ihrer Funktionsfähigkeit noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt.
Darüber hinaus wird im Laufe des Verfahrens noch eine raumordnerische Beurteilung beim Landkreis Osnabrück eingeholt.

Auf die übrigen vorgenannten Zielsetzungen der Regionalplanung hat das Vorhaben keinen negativen Einfluss. Im Gegenteil wird insbesondere die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten unterstützt.

Die Planungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Regionalplanung.

5 Änderung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan (F-Plan) stellt den Bereich der 34. Änderung als gemischte und gewerbliche Baufläche dar.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bramsche (unmaßstäblich)

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Modernisierung bestehender Betriebsstätten zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dadurch können mittels parallel durchgeführtem Bebauungsplanänderungsverfahren die konkreten Erweiterungsabsichten von Aldi und Postenbörse realisiert werden.

Für den Änderungsbereich wird zukünftig Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel „Lebensmittel- und Non Food-Discounter“ ausgewiesen. Dies entspricht der bereits vorhandenen, nördlich angrenzenden Sonderbaufläche. Dadurch wird die Erweiterung der bestehenden Betriebsstätten vorbereitet.

Darstellung im wirksamen F-Plan	
• Gemischte Baufläche	0,07 ha
• Gewerbliche Baufläche	0,17 ha
Summe	**0,24 ha**

Darstellung in der 34. F-Plan-Änderung	
• Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel „Lebensmittel- und Non Food-Discounter“	0,24 ha
Summe	**0,24 ha**

6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Löschwasser, Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Schmutzwasser, Oberflächenentwässerung und Abfall) sind vorhanden und können für bauliche Entwicklungen genutzt bzw. ggf. erweitert werden.
Auf die bestehende technische Infrastruktur (wie Kanalisation, Kläranlage) von Bramsche ist durch die Planung nur eine geringfügig höhere Auslastung zu erwarten.

7 Berücksichtigung der Umweltbelange

Als zentraler Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (IPW 2018, s. Anlage). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen verbleiben.

Zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes dienen die anzupflanzenden Hecken und Einzelbäume entlang der „Engter Straße“ und der „Osnabrücker Straße“.

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichtes eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von insgesamt 733 Werteinheiten besteht.
Die Kompensation des Defizits erfolgt außerhalb des Plangebietes. Zum einen durch die Maßnahme 32 innerhalb des Ersatzflächenpools „Wegerandstreifenprojekt Ueffeln/Balkum“ und zum anderen durch Pflanzung von 4 heimischen, hochstämmigen Laubbäumen im Stadtgebiet Bramsche.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG erfolgte im Dezember 2017 eine Ortsbegehung des Untersuchungsgebietes mit gutachterlicher Ersteinschätzung. Im Zuge der Biotoptypenkartierung bzw. der einmaligen Ortsbegehung wurden keine konkreten Hinweise oder Vorkommen artenschutzrelevanter Arten festgestellt.

Unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten, nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der Vorgaben zur „Baufeldräumung“ und zu „Gebäudeabriss, Baumfällungen“ keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich möglich ist.
Die im Umweltbericht empfohlenen Hinweise zur „Baufeldräumung“ und zu „Gebäudeabriss, Baumfällungen“ sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Bramsche in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

8 Auswirkungen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Durch die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine bereits planungsrechtlich gesicherte Baufläche überplant.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Sonderstandortes des großflächigen Einzelhandels „Meyers Tannen“ im südlichen Stadtgebiet von Bramsche. Durch die Änderung wird eine relativ kleine Fläche gemischte und gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche geändert, um bereits bestehende Betriebsstätten erweitern zu können. Damit wird keine grundsätzlich neue Nutzung in diesem Bereich von Bramsche ermöglicht, sondern lediglich ein bestehender Einzelhandelsbereich geringfügig erweitert.

Daher ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Änderungsbereiches lebenden Menschen.

9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stadtgebiet“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Bramsche ausgearbeitet.
Wallenhorst, 2018-01-23
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

……...
Johannes Eversmann

Die Begründung ist zusammen mit dem Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes Bestandteil des Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
Bramsche, ……..…….

.....
Der Bürgermeister