Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

GEMEINDE BAD ROTHENFELDE

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 7 b, 2. Änderung
„Östlich der Frankfurter Straße“
mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

September 2019

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gliederung:

1. Bebauungsplan Nr. 7 b „Östlich der Frankfurter Straße“, Bebauungsplan Nr. 7 b, 1. Änderung und städtebauliche Situation

2. Lage und Geltungsbereich der 2. Änderung

3. Ziele und Festsetzungen der 2. Änderung

4. Umweltrelevante Auswirkungen

5. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange

6. Hinweise zum Verfahren und zur Abwägung

Anlagen (zum 1. Original)

A.1 RP Schalltechnik, Bebauungsplan Nr. 7b „Östlich der Frankfurter Straße“ (2. Änderung), Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehr- und Gewerbelärm, Osnabrück, 17.05.2019

A.2 J. Bergmann GmbH, Wasserwirtschaftliche Stellungnahme vom 15.05.2019 zum Bebauungsplan Nr. 7b, 2. Änderung „Östlich der Frankfurter Straße“

1. Bebauungsplan Nr. 7 b „Östlich der Frankfurter Straße“, Bebauungsplan Nr. 7 b, 1. Änderung und städtebauliche Situation

Im **Bebauungsplan Nr. 7 b** aus dem Jahr 1976 war für den Änderungsbereich unterhalb der **öffentlichen Straßenverkehrsfläche** sowie für die angrenzenden Flächen im Osten und Westen eine **Fläche für die Forstwirtschaft** festgesetzt worden.

Die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 b** ist im Juni 2012 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 7 b wurde im Geltungsbereich der 1. Änderung vollständig durch diese ersetzt, die damaligen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 b wurden für den Änderungsbereich aufgehoben. Planungsanlass war der (zwischenzeitlich errichtete) Neubau des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Bad Rothenfelde. Durch die 1. Änderung wurde das gesamte Plangebiet einer baulichen Nutzung zugeführt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung umfasst die heute noch nicht baulich genutzte Reservefläche zwischen Westfalendamm und Niedersachsenring (K 336 und L 94) einschließlich der Freifläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Südwesten, die nunmehr in dieser Form und in diesem Umfang nicht mehr benötigt wird.

Die 1. Änderung setzte für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEN) sowie im Südwesten eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser fest. Darüber hinaus ist eine Gliederung des Gewerbegebiets nach der Art der Betriebe und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten festgesetzt worden. Zugelassen worden sind zwei Vollgeschosse, eine offene Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,8. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist mit 98,0 m ü. NHN festgesetzt worden. Parallel zum Niedersachsenring im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zudem ein Randstreifen ohne Nebenanlagen festgesetzt worden. Die überbaubare Fläche erstreckt sich unter Berücksichtigung der Mindestabstandsflächen gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) über die gesamte Gewerbegebietsfläche. Im Randbereich entlang des Niedersachsenrings (L 94) sind keine Ein- und Ausfahrten zugelassen worden.

Nördlich des Gewerbegebiets GE_N ist der Westfalendamm (K 336) als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden. Östlich schließt die neu entwickelte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr an. Auch hier sind in der 1. Änderung eine maximale Höhe der baulichen Anlagen mit 98,0 m ü. NHN und eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt worden.

Der **Bereich zwischen Niedersachsenring (L 94) und der Straße Am Salzbach** hat sich als gemischt genutzter Bereich entwickelt. Die umgebende Bebauung mit Sondernutzungen ist bzgl. Nutzung und Architektur ohne einheitliche städtebauliche Struktur: Feuerwehr (2 Vollgeschosse + Halle, Flachdach), Aldi und Edeka (typische größere Einzelhandelsbaukörper, 1 Vollgeschoss, Satteldächer mit vorgelagerten Stellplatzanlagen), 2 ältere Wohnhäuser mit Satteldach (Vollgeschoss + Obergeschoss). Im Südwesten schließt ein gemäß der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 7 b festgesetztes Mischgebiet an. Für den plangebietsseitigen Baukörper "Frankfurter Straße 67a" wurde vor einigen Jahren eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze durch das Gebäude erteilt, das Grundstück liegt dementsprechend in einem Mischgebiet. Im weiteren Umfeld im Norden und Westen liegen Wohnquartiere mit unterschiedlichen Baudichten und Bauformen.

Die L 94 begrenzt das Baugrundstück im Süden wirksam, verläuft in Richtung Westen in zunehmender Dammlage (Brücke Frankfurter Straße, in Höhe des geplanten Baukörpers geschätzt ca. 4,5 m Dammhöhe). Am Damm stockt eine begleitende Baum-/Strauchhecke mittlerer Größe mit derzeit grob bis zu 10 m Höhe. Entlang des Westfalendamms befindet sich eine lockere Straßen-

baumzeile (Birken). Im Süden der in Dammlage verlaufenden L 94 folgen landwirtschaftliche Nutzflächen/Freiflächen, im weiteren Umfeld folgen Wohnnutzungen (Nunnensieks Hof) und die Campinganlage „Campotel“, Heidland 65.

Das städtebauliche Bild ist somit heterogen und durch Einzelhandel und Stellplatzanlagen neben der Feuerwehr und der heutigen Baulücke auf dem Vorhabengrundstück geprägt.

Auf den Bebauungsplan Nr. 7 b, 1. Änderung mit Begründung wird ausdrücklich Bezug genommen.

2. Lage und Geltungsbereich der 2. Änderung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 7 b, 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) mit einer Größe von insgesamt etwa 0,3 ha liegt im Süden der Ortslage Bad Rothenfelde am Niedersachsenring (L 94) in Höhe der Abfahrt Westfalendamm (K 336). Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr Bad Rothenfelde,
- im Norden durch den Westfalendamm (L 336) und durch die Einzelhandelseinrichtungen,
- im Süden durch den Niedersachsenring (L 94) sowie
- im Westen durch die Urfassung des Bebauungsplans Nr. 7 b mit einem angrenzenden Mischgebiet.

3. Ziele und Festsetzungen der 2. Änderung

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 b ist das **Vorhaben eines örtlichen Unternehmens**, das den Hauptsitz hierhin verlegen möchte. Das Unternehmen hat das Grundstück im Jahr 2015 von der Gemeinde erworben. Grundlage war u. a. auch eine vorherige Abstimmung mit der Gemeinde über das damals bereits vorkonzipierte Bauvorhaben, das aufgrund der begrenzten Grundstücksfläche zwischen Westfalendamm und Niedersachsenring drei Vollgeschosse umfassen muss. Hierzu hat der Rat einem Befreiungsantrag bereits in seiner Sitzung am 14.05.2014 zugestimmt. Ein Bauvorbescheid des Landkreises Osnabrück wurde in der Folgezeit jedoch noch nicht eingeholt, das Projekt wurde zunächst noch nicht vorangetrieben, da andere Aufgaben für das Unternehmen im Vordergrund gestanden haben.

Das Unternehmen hat die **Projektplanung** nunmehr konkretisiert und strebt eine baldige Umsetzung an. Das Vorhaben soll entsprechend der Firmenphilosophie als Bürogebäude mit einer qualitätvollen Architektursprache und mit einem anspruchsvollen nachhaltigen Energiekonzept umgesetzt werden. Neben dem etwa 37 m langen Hauptgebäude ist im Süden eine Stellplatzanlage vorgesehen, die nicht überbaut werden soll. Zur Stellplatzanlage der Feuerwehr im Nordosten hält der Baukörper einen Abstand von etwa 18 m ein. Dieser Bereich wird mittel- bis langfristig als Erweiterungsoption für das Bürogebäude vorgehalten.

Das im Jahr 2014 vorgestellte Grundkonzept des dreigeschossigen Gebäudes wird beibehalten. Im Zuge der Detailplanung ist das Unternehmen jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass die damals beantragte und im Ergebnis als Befreiung zugestandene Bauhöhe bis 100,0 m über NHN (= knapp

11 m über Gelände) insbesondere aufgrund der heutigen Anforderungen an die Höhe in Großraumbüros und an die Lüftungstechnik nicht ausreicht. Gewünscht werden nunmehr + 1,5 m, also eine Gebäudehöhe von ca. 12,5 m (= 101,5 m über NHN). Damit würde die im Bebauungsplan damals festgesetzte Höhe von 98,0 m über NHN um bis zu 3,5 m überschritten. Ergänzend wird eine geringfügige Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch die der Fassade vorgelagerten Holzständer sowie die Anlage einer Terrasse im Süden beantragt. Zudem wurden Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften bezüglich der Materialität und Überschreitung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen durch Photovoltaikanlagen beantragt.

Durch diese Änderungswünsche werden eine Reihe von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 b, 1. Änderung berührt, so dass eine 2. Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.

Darüber hinaus hat sich im Planverfahren ergeben, dass die verbliebene Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Südwesten, die heute in dieser Form und in diesem Umfang nicht mehr benötigt wird, ggf. langfristig als Reservefläche für das ansiedlungswillige Unternehmen in Frage kommt. Für den 1. Bauabschnitt kann der Stellplatzbedarf auf der aktuell geplanten Fläche im GE_{N1} abgedeckt werden, bei einer Bürohaus-Erweiterung in der oberen Teilfläche zur Feuerwehr hin müssten aber voraussichtlich weitere Stellplätze nachgewiesen werden. Somit könnte diese Fläche im Rahmen des neu festgesetzten Gewerbegebiets GE_{N2} als Stellplatzerweiterung genutzt werden. Da diese Frage aber offen ist, überplant die Gemeinde diese Fläche als Gewerbegebiet GE_{N2} mit der angebotsorientierten Option auch für Hochbauten, ggf. könnte alternativ auch ein kleiner anderer Büro-/Gewerbebetrieb dort angesiedelt werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 b beinhaltet somit die **folgenden Änderungen** für die beiden Teilflächen GE_{N1} und GE_{N2} des Änderungsgebiets:

a) Teilfläche GE_{N1}:

Teilfläche GE_{N1} (Flächengröße ca. 2.170 m²) umfasst das von dem ansiedlungswilligen Unternehmen erworbene Gewerbegrundstück, hier werden insbesondere folgende Festsetzungen geändert bzw. ergänzt:

- Gemäß der zuvor bereits durch die Gemeinde zugestimmten Befreiung wird im Rahmen der 2. Änderung die zulässige Zahl der Vollgeschosse von zwei auf **drei Vollgeschosse** erhöht. Diese Änderung ermöglicht eine optimale Ausnutzung des schmalen Grundstücks und entspricht den Platzanforderungen des Unternehmens.

- Zudem wird eine Aktualisierung der **Festsetzung der Bauhöhen** mit Blick auf das ambitionierte Projekt des Unternehmens und hinsichtlich der Anforderungen an energieeffizientes Bauen vorgenommen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird für den aktuell geplanten Baukörper auf 101,5 m über NHN erhöht, so dass die geplante offene Bürostruktur und die Unterbringung der innerhalb des Gebäudes benötigten Belüftungstechnik etc. gut möglich werden.

- Die zur Stellplatzanlage der Feuerwehr im Nordosten ausgerichtete **Erweiterungsoption** wird im Bebauungsplan Nr. 7 b, 2. Änderung zunächst auf 100,0 m über NHN abgestuft, um im Rahmen des Angebotsbebauungsplans zunächst einen - z. B. bei einem Projektträgerwechsel - ansonsten denkbaren massiveren Baukörper mit weniger ambitionierter Architektur zu vermeiden. Gleichwohl wird aus Sicht des Bebauungsplans festgehalten, dass bei

einem späteren Ergänzungsbau mit einer mit der Kommune abgestimmten Baukörpergliederung und bei einer gleichbleibend hohen Architekturqualität auch eine Anpassung an den dann vorhandenen Gebäudebestand mit einer Befreiung zwecks Überschreitung der Bauhöhe möglich sein kann.

- Im westlichen Änderungsbereich wird gemäß Bauvorhaben die Stellplatzanlage vorgesehen. Zur Vermeidung eines Gebäudekomplexes mit - bei offener Bauweise - zwei gemeinsam sehr langen Baukörpern wird die überbaubare Fläche dort zurückgenommen und der Bereich als **Fläche für Stellplätze** festgesetzt.

- Aufgrund der Anhebung der Gesamthöhe wird die bisher **ggf. zulässige Überschreitungsmöglichkeit der Gesamthöhe** durch Nebenanlagen mit Technik etc. um bis zu 5 m im Zuge der 2. Änderung gestrichen.

- Eine eventuelle **Überschreitung der Baugrenze** im Norden zur Anbringung einer Verkleidung des Wartungsgangs um bis zu 1,0 m wird im Rahmen der 2. Änderung zugelassen. Hier wird jedoch auf die parallel zum Westfalendamm verlaufenden Leitungstrassen hingewiesen (Strom, Wasser, Schmutzwasser).

- Um die Möglichkeit zur **Errichtung einer Terrasse** zu schaffen, wird im Süden der Teilfläche **GE_{N1}** in einem kleinen Bereich der Ausschluss von Nebenanlagen im Randbereich zur Böschung der L 94 aufgehoben.

- **Betriebswohnungen** werden aus städtebaulichen Gründen und aus Schallschutzgründen ausgeschlossen (keine Ausnahme gemäß § 8(3) BauNVO), in dieser durch Straßenverkehrslärm vorbelasteten Lage ist eine angemessene Büro-/Gewerbenutzung das Ziel.

- Die geltenden **örtlichen Bauvorschriften** werden aus dem Ursprungsplan analog übertragen, es erfolgt aber eine teilweise Anpassung bzgl. der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen bzw. der Zulässigkeit von Holzverkleidungen. Dabei wird im Hinblick auf die zu befürwortende Nutzung regenerativer Energien eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe durch Photovoltaikanlagen von bis zu 0,5 m zugelassen. In Abstimmung mit der Gemeinde ist zudem ein Plankonzept mit einer aufgelockerten Fassade entwickelt worden. Diese soll gemäß Projektplanung u. a. in Form eine Holzverkleidung realisiert werden. Im Rahmen der 2. Änderung werden daher alternativ zu den bestehenden örtlichen Bauvorschriften auch Verkleidungen aus Glas, Holz sowie Naturstein zugelassen.

b) Teilfläche GE_{N2}:

Teilfläche GE_{N2} (Flächengröße ca. 550 m²) umfasst die Ergänzungsfläche für das GE_{N1}, die als Stellplatzerweiterung genutzt werden kann, die alternativ aber auch als zusätzliches kleines gewerbliches Baugrundstück in Frage kommen kann. Diese Fläche war im Zuge der früheren 1. Änderung für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen. Nach Anlage eines Grabens für die Regenwasserrückhaltung entlang des Böschungsbereichs zur L 94 wird diese Fläche nicht mehr benötigt. Daher kann hier eine kleine gewerbliche Baufläche neu ausgewiesen werden.

Hier werden analog zur Teilfläche GE_{N1} die bisherigen GE-Festsetzungen übernommen bzw. ergänzt, abgestuft werden jedoch insbesondere die zulässigen Bauhöhen:

- Im Übergang zu dem südwestlich angrenzenden Mischgebiet werden hier **zwei Vollgeschosse** zugelassen,

- die zulässige **Bauhöhe** wird entsprechend wie für Gewerbe in dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 7 b, 1. Änderung, mit maximal 98,0 m über NHN festgesetzt.
- Die **Baugrenzen** erlauben ein Gebäude mit einer Grundfläche von knapp 200 m², alternativ soll hier aber ausdrücklich wie oben dargelegt auch ggf. eine Stellplatzanlage für den Bereich GE_{N1} zulässig sein.
- Im westlichen, spitz zulaufenden Bereich in enger Nachbarschaft zum angrenzenden Mischgebiet wird eine **Pflanzbindung für eine Gehölzgruppe** vorgegeben, um hier die nachbarschaftliche Situation nicht zu belasten.
- Zu den weiteren, hier zutreffenden **planungsrechtlichen Festsetzungen** und zu den hier ebenfalls geltenden **örtlichen Bauvorschriften** wird auf die Erläuterungen zum GE_{N1} sowie auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 b, 1. Änderung verwiesen.

c) Gliederung des Gewerbegebiets nach der Art der Betriebe und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten

Die Gliederung des Gewerbegebiets nach der Art der Betriebe und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften ist in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 b durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten vorgenommen worden. Diese grundlegende Entscheidung für eine L_{EK}-Festsetzung wird in dieser 2. Änderung fortgeschrieben.

Gemäß schalltechnischer Überprüfung (siehe Anlage)[1] wurden für die Teilflächen TF 1 und TF 2 (= Teilflächen GE_{N1} und GE_{N2}) entsprechende Lärmemissionskontingente im Bebauungsplan Nr. 7 b, 2. Änderung übernommen und festgesetzt. Grundlage der Ermittlung ist einerseits das Plankonzept des ansiedlungswilligen Unternehmens einschließlich der möglichen Stellplatzerweiterung, die zulässig sein muss. Andererseits ist der Aspekt zu beachten, dass der Bebauungsplan Nr. 7 b, 2. Änderung angebotsorientiert ist und ggf. auch andere Nutzungen v. a. im Teilbereich GE_{N2} zulassen soll. Die durch den Gutachter nach dieser Vorgabe ermittelte Kontingentierung wird von der Gemeinde übernommen, die Annahmen und Berechnungsgrundlagen des Gutachtens werden bestätigt. Zu Einzelheiten wird ausdrücklich auf die schalltechnische Überprüfung Bezug genommen.

Die Gemeinde Bad Rothenfelde nimmt diese Gliederung mit Einschränkungen des Gewerbegebiets im Plangebiet gemäß § 1(4) Satz 2 BauNVO im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten in der Gemeinde vor. Ein nicht eingeschränktes Gewerbegebiet befindet sich im Ortsteil Aschendorf im Bereich Mühlenweg im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19.

d) Weitere Schutzvorkehrungen: Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind - Steuerung gemäß § 1(9) BauNVO

In der Rechtsprechung des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass in der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen/möglichen

[1] RP Schalltechnik, Bebauungsplan Nr. 7b „Östlich der Frankfurter Straße“ (2. Änderung), Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehr- und Gewerbelärm, Osnabrück, 17.05.2019

Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei verkürzt als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Diese sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um die Einzelhandelsnutzungen und um die im Umfeld im Norden und Westen umgebenden Siedlungsbereiche sowie um die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen. Hinzu kommt, dass das vorliegende Plangebiet sehr klein ist und nur eine den Siedlungsbereich ergänzende kleinere gewerbliche Nutzung zulässt.

Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc. Der Leitfaden „KAS 18“ soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen.[2] Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Somit ergibt sich aufgrund der Lage und Ausdehnung des Gewerbegebiets zu den o. g. schutzwürdigen Gebieten, dass das Baugebiet nach den Abstandsempfehlungen der KAS keinesfalls für Betriebe mit einem Achtungsabstand von 200 m und größer geeignet sein kann. Zudem ist die sensible Lage im Kurort und im Heilquellenschutzgebiet zu beachten. Vor diesem Hintergrund entscheidet sich die Gemeinde hier für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 5(3a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet **keine sog. „Störfallbetriebe“** angesiedelt werden können.

e) Graben für die Regenwasserrückhaltung entlang des Böschungsbereichs zur L 94

Der angelegte Graben für die Regenwasserrückhaltung entlang des Böschungsbereichs zur L 94 wird entsprechend als Fläche gemäß § 9(1) Nr. 14 BauGB festgesetzt, die Flächengröße umfasst ca.350 m²). Die Randlage zur L 94 wird damit im vorliegenden Änderungsbereich entsprechend überplant.

---

[2] Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf [Stand Juli 2013]).

Die übrigen rechtsverbindlichen Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 7 b, 1. Änderung bleiben unberührt.[3] Die genaue Lage und die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte der vorliegenden 2. Änderung.

Im Zuge der 1. Änderung sind die Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE_N bedarfsorientiert mit Blick auf die Neuentwicklung in dem damals in Entwicklung befindlichen Umfeld getroffen worden. Die zulässige Bauhöhe hatte sich an der Bebauung in der Umgebung und an der Vorhabenplanung für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses orientiert (s. Satzungsbegründung zur 1. Änderung, Kapitel 4.2). Vor dem Hintergrund der bereits im Jahr 2014 beschlossenen Befreiungen und aufgrund der städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld wird das Vorhaben weiterhin insgesamt aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll und vertretbar gehalten. Unter Berücksichtigung der o. g. ergänzenden Planinhalte zur Reduzierung der ansonsten möglichen Baumasse insbesondere durch die Festsetzung der Stellplatzanlage und durch die Streichung der Überschreitungsmöglichkeit von 5 m für Aufbauten wird auch die nunmehr angestrebte zusätzliche Bauhöhe in dieser Lage am Niedersachsenring für vertretbar gehalten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 b ersetzt die für den kleinflächigen Änderungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 b, 1. Änderung insgesamt. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h., sofern die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 b unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht gemäß Bebauungsplan Nr. 7 b, 1. Änderung wieder auf.

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und wird vom Außenbereich durch die hier in Dammlage verlaufende L 94 abgegrenzt. Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete sind nicht zu erwarten, es werden durch die einzelnen Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung etc. und durch die kleinflächige Ergänzung GE_{N2} keine neuen UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Die Größe des GE_{N2} umfasst nur etwa 550 m² einschl. Eingrünung und erlaubt nur eine begrenzte zusätzliche Stellplatzanlage. Relevante Schwellenwerte in Bezug auf Größe und Versiegelungsgrad werden deutlich unterschritten, somit soll die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 b **gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“** durchgeführt werden.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Bad Rothenfelde stellt den Änderungsbereich nach der 39. Änderung (2011) als ***gewerbliche Baufläche*** dar. Die vorliegende Änderung ist somit aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Bad Rothenfelde entwickelt.

4. Umweltrelevante Auswirkungen

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete oder FFH-Schutzgebiete sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Eingetragene Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Südwesten des Plangebiets in 300 m Entfernung liegt ein geschütztes Biotop. Es werden keine negativen Auswirkungen der Planung auf das Biotop erwartet, da die Fläche durch den Niedersachsenring vom Außenbereich abge-

[3] In der Plankarte sind angrenzend an die 2. Änderung die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 b, 1. Änderung in grau nachrichtlich zur Information eingetragen, hierzu wird auf den Bebauungsplan Nr. 7 b, 1. Änderung verwiesen.

grenzt wird und bereits als Gewerbegebiet festgesetzt worden ist. Die Planänderungen betreffen i. W. ergänzend das Maß der baulichen Nutzung.

Entlang des Westfalendamms verläuft eine Birkenallee. Die straßenbegleitenden Bäume sind aus städtebaulicher Sicht im Sinne der Gliederung und Eingrünung erhaltenswert, könnten aber ggf. auch durch eine andere Baumart ersetzt werden.

Auf das Planverfahren Nr. 7 b, 1. Änderung mit der dort durchgeführten Umweltprüfung wird ergänzend verwiesen.

b) Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Unter anderem ist zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare europäisch geschützter Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung. Insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für besonders geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, da im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich ist, welche spezifischen Nachteile mit der Realisierung der Bebauung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind und wie sich der Umweltzustand im Plangebiet bis zur Realisierung der Vorhaben entwickelt. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

c) Eingriffsregelung

Mit der Änderung eines Bebauungsplans können grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu klären.

Die Anpassungen der Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 b beziehen sich im GE_{N1} hauptsächlich auf die Höhenentwicklung sowie die Gestaltung der Baukörper. Hier wird keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht.

Im neu festgesetzten GE_{N2} erfolgt dagegen die erstmalige Festsetzung einer gewerblichen Baufläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO anstelle der bisher festgesetzten Regenrückhaltefläche. Diese Fläche ist jedoch nur ca. 550 m² groß. Dafür wird der Grabenzug mit zusätzlich ca. 200 m² parallel zum GE_{N1} zu Lasten des bisher festgesetzten Gewerbegebiets neu festgesetzt (Flächengröße zusammen mit dem westlichen Abschnitt ca. 350 m²). Somit entsteht nur eine geringe Differenz in der Flächenbilanz Gewerbe vorher/nachher.

Eine Mobilisierung von Flächen im Innenbereich mit dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB wird als Innenentwicklungsmaßnahme ausdrücklich gefördert. Bei Plänen mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m^2 ist nach § 13a(2) Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche

Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB nicht anzuwenden. Nach § 13a(2) Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher aus planungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen für diese Planänderung wird im Ergebnis insofern nicht gesehen. Auf eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden.

d) Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten oder sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Da die vorliegende Planung nur im erschlossenen Innenbereich eine kleine zusätzliche Baumöglichkeit vorbereitet, wird insgesamt kein ggf. relevanter zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden vorbereitet, sondern die Mobilisierung vorhandener Reserveflächen befürwortet.

e) Umweltbericht

Gemäß BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Die vorliegende Änderung kann gemäß Darlegung in Kapitel 3 und 4 dieser Begründung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden,

- da die vorliegende Planung eine Innenentwicklungsmaßnahme mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² darstellt,
- nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und
- da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Somit wird gemäß § 13a(2) BauGB von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung abgesehen. Unabhängig davon sind die ggf. berührten Umweltbelange in die Abwägung einzubeziehen und in dieser Begründung zu berücksichtigen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass nach bisherigem Kenntnisstand mit der Planung keine zusätzlichen erheblichen negativen Umwelteinwirkungen verbunden sind. Auf das Planverfahren Nr. 7 b, 1. Änderung mit der dort durchgeführten Umweltprüfung wird ergänzend verwiesen.

5. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange

a) Erschließung

Das Plangebiet wird weiterhin über den Westfalendamm (K 336) erschlossen. Durch die Planänderung ergibt sich hier nach heutigem Kenntnisstand keine ggf. anders zu bewertende Situation.

Durch die direkte Lage an der L 94 liegt eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm für den Änderungsbereich vor (siehe schalltechnischer Fachbeitrag). Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass für die neu geplanten Nutzungen

gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden können. Betriebswohnungen werden aus städtebaulichen Gründen und aus Schallschutzgründen ausgeschlossen, so dass hier ein geringeres Konfliktpotenzial im Vergleich zur bisherigen Rechtslage gesehen wird.

Auf der Nordseite ist in Höhe Aldi ein Fußwegeabschnitt Richtung Osten vorhanden. Dieser könnte auf der Nordseite ggf. weiter ausgebaut werden. Ein beidseitiger Fuß-/Radweg wird hier nicht erforderlich, die Hauptfrequenz in der Ortslage betrifft die Einzelhandelsstandorte, eine Führung vor dem Feuerwehrstandort in der Kurveninnenseite sollte zudem vermieden werden.

b) Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen bekannt. Westlich des Plangebiets an der Frankfurter Straße befinden sich drei registrierte **Altstandorte**. Es handelt sich um Standorte ehemaliger gewerblicher und industrieller Betriebe. Bislang werden die Standorte als „reine Verdachtsflächen“ geführt, konkrete Untersuchungen liegen noch nicht vor.

Auswirkungen der Altstandorte auf das vorliegende Plangebiet werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erwartet. Weitere Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen sind der Gemeinde in der näheren Umgebung des Plangebiets - in einer Entfernung bis zu 500 m – nicht bekannt.

Bisher besteht kein Verdacht auf vorhandene Kampfmittel oder Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sind dennoch grundsätzlich mit Vorsicht auszuführen, da entsprechende Vorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Treten bei Bodeneingriffen verdächtige Gegenstände oder Verfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unmittelbar einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

Auf die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7 b, 1. Änderung wird ergänzend verwiesen.

c) Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld nicht bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht konkret berührt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

d) Heilquellenschutzgebiet Bad Rothenfelde

Der Änderungsbereich liegt in Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde. Der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzbezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959/ 05.05.1959 ist zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück - Untere Wasserbehörde - vorgenommen werden.

Nach dieser Verordnung sind z.B. Bohrungen und Ausgrabungen von einer Tiefe von mehr als 2 m und die Anlage von Versickerungsanlagen nur mit vorheriger Genehmigung zulässig. Eine Nutzung von Erdwärme mittels Wärmepumpe ist im Geltungsbereich nach Mitteilung des Landkreises Osnabrück aller Voraussicht nach nicht zulässig.

e) Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer hat im Planverfahren vorsorglich darauf hingewiesen, dass der Planbereich in einem ländlich geprägten Raum liegt, in dem landwirtschaftsspezifische Immissionen wie Gerüche, Geräusche und Stäube vorkommen können, die aus der Tierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Jahreszeitlich und witterungsbedingt können diese auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen seien in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

Hierzu ist festzuhalten, dass die von der Planänderung betroffenen Flächen i. W. bereits als Gewerbegebiet festgesetzt und im Planverfahren Nr. 7 b, 1. Änderung damals insofern als unkritisch bewertet worden sind:

- Im Norden und Nordosten finden sich vorgelagert zum Ortsrand bereits Einzelhandelsnutzungen, Wohnen und die Feuerwehr. Die Situation mit landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets wurde im Zuge des Bebauungsplans Nr. 5 im Norden angrenzend im Jahr 2005 und Nr. 7 b im Jahr 2011 gutachterlich geprüft (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 b, Kapitel 4.4).
- Im Süden der in Dammlage verlaufenden L 94 liegt im näheren Umfeld keine Hofstelle mit Viehzucht. Dagegen befinden sich dort im weiteren Umfeld schutzbedürftige Wohnnutzungen (Nunnensieks Hof) und die Campinganlage „Campotel“.

Zusammenfassend liegen hier keine neuen Erkenntnisse vor, ggf. kritische Belastungen werden nicht gesehen.

f) Weitere Belange

Weitere Fragen der Ver- und Entsorgung sowie Belange von Klimaschutz etc. werden durch die Planänderung soweit heute erkennbar nicht berührt. Auf den Originalplan Nr. 7 b, 1. Änderung wird verwiesen.

6. Hinweise zum Verfahren und zur Abwägung

Das Änderungsverfahren wurde gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 14.02.2019 eingeleitet und wird auf Grundlage der vorliegenden Informationen **im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB** durchgeführt. Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Gemeinde Bad Rothenfelde und seiner Fachausschüsse wird Bezug genommen (siehe Protokoll Nr. X/122/2019, TOP 6 und zuletzt Vorlage Nr. X/2019/342).

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB** wurde im April Mai 2019 durchgeführt. Im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 29.04.2019 wurde eine öffentliche Erörterung angeboten. Zur Veranstaltung sind jedoch keine Bürgerinnen oder Bürger erschienen.

Daran anschließend fand eine zweiwöchige öffentliche Bereitstellung des Vorentwurfs zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme in der Bauabteilung der Gemeindeverwaltung statt. Auch hier sind keine Einwendungen eingegangen.

Die frühzeitige **Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß §§ 4(1) und 2(2) BauGB** erfolgte mit Schreiben vom 08.04.2019 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 15.05.2019.

Die Zwischenergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurden im Bau-, Umwelt und Planungssauschuss am 04.06.2019 und im Gemeinderat am 27.06.2019 beraten, für den auf dieser Grundlage vorgelegten Planentwurf wurde die Entwurfsoffenlage gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB beschlossen.

Die **öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB** erfolgte im Zeitraum vom 15.07.2019 bis zum 16.08.2019 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. In diesen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB sind keine grundlegenden Fragestellungen vorgetragen worden, die weitere Planungsüberlegungen oder Planänderungen erfordern könnten.

Ziel der Planung ist primär die teilweise Anpassung der früheren Festsetzungen an die vorliegende Projektplanung **eines örtlichen Unternehmens**, das den Hauptsitz hierhin verlegen möchte. Darüber hinaus soll die nicht mehr benötigte Regenrückhaltefläche zusätzlich mit rund 600 m² als Baugrundstück ausgewiesen werden. Die Planungsziele können durch die Planung erreicht werden.

Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Gemeinde Bad Rothenfelde und seiner Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen.

Bad Rothenfelde, den
Der Bürgermeister

(Rehkämper)

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde:
Planungsbüro Tischmann Loh, September 2019