

**Gemeinde  
Hasbergen**

**LANDKREIS OSNABRÜCK**

**Bebauungsplan Nr. 62  
„Nördlich Hauptstraße“**

**Begründung**

**gem. § 9 (8) BauGB**

**ABSCHRIFT**

Proj.Nr: 212243  
Datum: 2017-03-16

**IPW**<sup>■</sup>  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1    | Planungsanlass / Allgemeines .....                                   | 3  |
| 2    | Verfahren / Abwägung .....   | 4  |
| 3    | Geltungsbereich .....  | 5  |
| 4    | Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation.....  | 5  |
| 4.1  | Regionales Raumordnungsprogramm.....                                 | 5  |
| 4.2  | Flächennutzungsplan .....  | 6  |
| 4.3  | Bebauungspläne .....   | 6  |
| 5    | Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – Zentrenverträglichkeit ..... | 7  |
| 5.1  | Vorhabenbezogenes Verträglichkeitsgutachten.....                     | 7  |
| 5.2  | Einzelhandelsentwicklungskonzept .....                               | 7  |
| 6    | Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele .....             | 7  |
| 7    | Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....                    | 8  |
| 7.1  | SO-1-Gebiet „Teppichfachmarkt“.....                                  | 8  |
| 7.2  | SO-2- Gebiet „Tankstelle / Gastronomie“ .....                        | 9  |
| 7.3  | SO-1- und SO-2-Gebiet.....   | 10 |
| 8    | Erschließung .....   | 10 |
| 8.1  | Verkehrliche Erschließung.....                                       | 10 |
| 8.2  | Technische Infrastruktur .....                                       | 11 |
| 9    | Immissionsschutz.....  | 12 |
| 10   | Berücksichtigung der Umweltbelange .....                             | 13 |
| 10.1 | Umweltprüfung / Umweltbericht.....                                   | 13 |
| 10.2 | Grünordnung .....  | 14 |
| 10.3 | Eingriff / Ausgleich .....   | 14 |
| 10.4 | Artenschutz .....  | 14 |
| 10.5 | Gesamtabwägung der Umweltbelange.....                                | 14 |
| 11   | Klimaschutz / Klimawandel.....                                       | 14 |
| 12   | Städtebauliche Zahlen und Werte .....                                | 15 |
| 13   | Abschließende Erläuterungen .....                                    | 16 |
| 13.1 | Altlasten .....  | 16 |
| 13.2 | Denkmalschutz.....   | 16 |
| 13.3 | Bodenordnung und Realisierung .....                                  | 16 |
| 13.4 | Städtebaulicher Vertrag / Erschließungskosten.....                   | 16 |
| 14   | Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....                             | 17 |

## ANLAGEN

- Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung und Artenschutzbeitrag
- Vorhabenbezogenes Verträglichkeitsgutachten
- Verkehrsuntersuchung
- Straßenbautechnische Vorplanung  
(Verlängerung des Rechtsabbiegestreifens in der K 6 „Rheiner Landstraße“)
- Schalltechnische Beurteilung
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Gemeinde Hasbergen, Martin-Luther-Straße 12, 49205 Hasbergen eingesehen bzw. angefordert werden.

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 2017-03-16  
Proj. Nr. 212243

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

**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

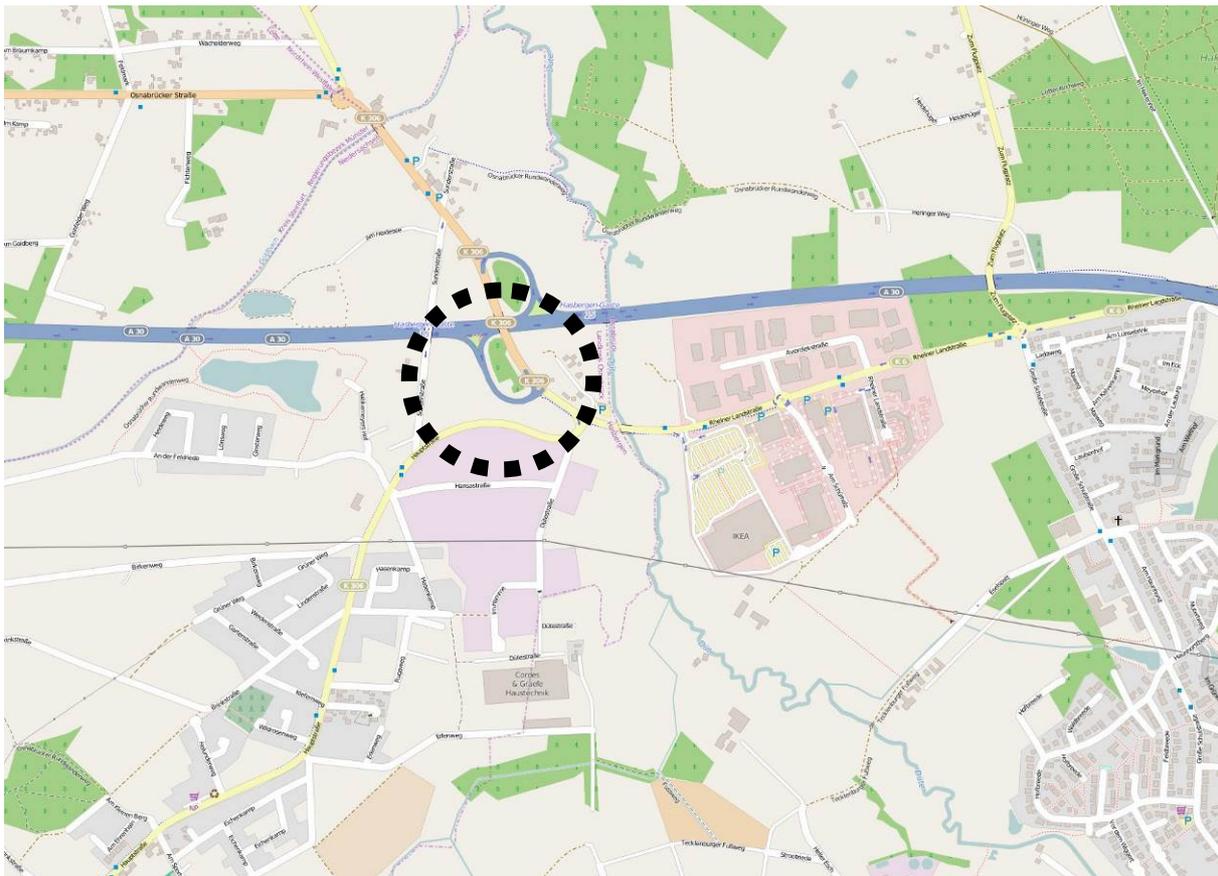
## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich an der Autobahnanschlussstelle der BAB A 30 „Gaste / Hasbergen“ nördlich der „Hauptstraße“ im Ortsteil Gaste.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Teppichfachmarktes, einer Tankstelle sowie eines Fast-Food-Restaurants geschaffen werden. Planungsanlass sind konkrete Planungsabsichten privater Investoren. Der Teppichfachmarkt soll eine Gesamtverkaufsfläche von 12.000 m<sup>2</sup> umfassen:

Die Plangebietsfläche ist derzeit unbebaut und umfasst eine Größe von ca. 3,5 ha. Das Gelände ist annähernd eben und frei von jeglichem Gehölzbewuchs.

Südlich grenzt das Gewerbegebiet „An der E 8“ / „Haferkamps Land“ der Gemeinde Hasbergen an. Im Osten schließen sich Gewerbegebietsflächen auf dem Stadtgebiet von Osnabrück an.



**Übersichtsplan (© OpenStreetMap-Mitwirkende)**

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hasbergen hat in seiner Sitzung am 25.11.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 62 „Nördlich der Hauptstraße“ aufzustellen.

Da hier eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m<sup>2</sup> überschritten wird, ist das Vorhaben gem. Anlage 1 zum UVPG (Nr. 18.6.1 i.V.m. Nr. 18.8) UVP-pflichtig, d.h. es ist ein zweistufiges „Normalverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer einmonatigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt ist daher im Sommer 2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Für die Bürger bestand im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Bauamt der Gemeinde Hasbergen zu äußern. Von dieser Möglichkeit hat eine private Einwanderin aus der Nachbarschaft des Plangebiets sowie die Evangelisch-lutherische Christuskirchengemeinde (Arbeitskreis „Faire Gemeinde“) Gebrauch gemacht.

Die Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden bei der weiteren Planausarbeitung berücksichtigt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung, Umweltbericht und den übrigen Fachgutachten sind daraufhin alle Unterlagen noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 02.12.2016 bis 02.01.2017 öffentlich ausgelegt worden. Innerhalb dieses Zeitraums bestand erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Aus der Öffentlichkeit wurden in diesem Verfahrensschritt keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben. Die vorgetragenen redaktionellen Hinweise wurden weitgehend berücksichtigt.

Aufgrund der Stellungnahme des zuständigen Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW) hat sich das Erfordernis für die Ausweisung eines schmalen Streifens angrenzend an die BAB A 30 als öffentliche Verkehrsfläche ergeben. Dieser wird für den geplanten 6-streifigen Ausbau der Autobahn zwingend benötigt.

Außerdem hat sich im Verlauf der Offenlegung herausgestellt, dass die ursprünglich vorgesehenen Kompensationsflächen in absehbarer Zeit nicht für diese Zwecke zur Verfügung gestellt werden können bzw. dass eine langfristige Sicherung schwierig ist. Stattdessen wird das nach den Berechnungen im Umweltbericht verbleibende Kompensationsdefizit von 27.712 Werteeinheiten durch die Ablösung bzw. Erwerb entsprechender Flächenanteile aus

dem Kompensationsflächenpool Meyer zu Reckendorf in der Gemeinde Hilter ausgeglichen. Hierzu erfolgen entsprechende Vereinbarungen mit den Investoren im städtebaulichen Vertrag.

Darüber hinaus ist in Abstimmung mit den Investoren in den Sondergebieten SO-1 und SO-2 ergänzend zu der bereits festgesetzten Gebäudehöhe die zweigeschossige Bauweise festgesetzt worden.

Aufgrund dieser Änderungen und Ergänzungen wurde gemäß § 4a (3) eine erneute öffentliche Auslegung bzw. Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB erforderlich.

Die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung ist auf zwei Wochen beschränkt worden und wurde in der Zeit vom 08.02.2017 bis 21.02.2017 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit wurden auch in diesem Verfahrensschritt keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Da durch die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Landkreis Osnabrück, Straßen.NRW) beschränkt worden.

Da sich aufgrund der Hinweise keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Hasbergen in seiner Sitzung am 16.03.2017 den Satzungsbeschluss gefasst.

### **3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist Teil der Gemarkung Gaste, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 74/30, 74/31, 79/31 und 80/2.

Um die erforderliche Verlängerung des vorhandenen Rechtsabbiegestreifens in der angrenzenden K 6 „Rheiner Landstraße“ planungsrechtlich mit zu erfassen, sind die betreffenden Teilflächen der Flurstücke 79/30 und 74/26 aus der Flur 3 der Gemarkung Gaste und ein Teil des Flurstücks 16/12 aus der Flur 4 der Gemarkung Gaste als öffentliche Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden.

## **4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **4.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 ist Hasbergen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.

Im Jahr 2010 ist das RROP für den sachlichen Teilbereich „Einzelhandel“ geändert worden. Danach ist das Plangebiet als „nicht integrierter Sonderstandort“ bzw. „solitär gelegener Einzelhandelsstandort“ eingestuft.

Da im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück für den sachlichen Teilbereich „Einzelhandel“ für diesen „nicht integrierten Sonderstandort“ eine Verkaufsfläche von max. 5.000 m<sup>2</sup> festgelegt ist, die Planung aber eine Verkaufsfläche von ca. 12.000 m<sup>2</sup> für den Fachmarkt „Teppiche“ vorsieht, ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich, das im Sommer 2015 - parallel zur frühzeitigen Beteiligung zur Bauleitplanung - vom Landkreis Osnabrück durchgeführt worden ist. Der Landkreis Osnabrück hat mit Schreiben vom 02.09.2015 mitgeteilt, dass *„die von der Gemeinde Hasbergen beantragte Abweichung von dem Ziel des Regionalen Raumordnungsprogramms - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010, D 1.6 05 im Bereich des solitären Einzelhandelsstandortes Standort 15.1 „Hauptstraße / BAB 30“ im Einvernehmen mit der Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim sowie der Stadt Osnabrück als fachlich berührte Stelle mit Nebenbestimmungen zugelassen wird. Somit kann die im RROP für den Landkreis Osnabrück- Teilbereich Einzelhandel 2010 festgelegte maximale Gesamtverkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup> innerhalb des solitär gelegenen Einzelhandelsstandortes Nr. 15.1 „Hauptstraße / BAB 30“ um 7.000 m<sup>2</sup> überschritten werden.*

*Die Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.“*

Die mit dieser Verfügung ergangene Nebenbestimmung zur Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf maximale 10% bzw. 800 m<sup>2</sup> ist als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden.

## **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasbergen wurde in den Jahren 2000 – 2002 neu aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 25.01.2002 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und ist durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück am 15. März wirksam geworden. Hierin ist für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ist die Umwidmung in eine Sonderbaufläche notwendig. Dies erfolgt im Rahmen der 3. Flächennutzungsplanänderung.

## **4.3 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan.

Allerdings ist für die Plangebietsfläche vor etwa 15 Jahren ein Bebauungsplanentwurf aufgestellt worden, der jedoch keine Rechtskraft erlangt hat. Damalige Planungsabsicht war die Ausweisung eines Gewerbegebiets. Aufgrund der aktuellen Zielsetzungen sowie der zwischenzeitlich veränderten planungs- sowie naturschutzrechtlichen Bestimmungen ist ein vollständig neues Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 7 „Heidensee“, im Süden der Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet an der E 8“ an.

## **5 Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – Zentrenverträglichkeit**

### **5.1 Vorhabenbezogenes Verträglichkeitsgutachten**

Um die Auswirkungen des projektierten Teppichfachmarktes auf die bestehenden Versorgungsstrukturen schon in einem möglichst frühen Planungsstadium beurteilen zu können, ist im November 2016 ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten durch die Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH – Dr. Lademann & Partner, Hamburg erarbeitet worden (siehe Anlage). Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass vorhandene Versorgungsstrukturen nicht negativ beeinträchtigt werden.

### **5.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept**

Für das Gemeindegebiet von Hasbergen liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 vor, das im Jahr 2016 aktualisiert bzw. fortgeschrieben worden ist.

Das vorhabenbezogene Verträglichkeitsgutachten kommt diesbezüglich zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts in Einklang steht.

## **6 Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele**

Planungsziel der Gemeinde Hasbergen ist es, an diesem verkehrsgünstig gelegenen Standort an der K 306 / BAB A 30 autoorientierte Nutzungen anzusiedeln, die das bestehende Angebot in diesem Bereich ergänzen. Sowohl die geplante Tankstelle in Verbindung mit einer gastronomischen Einrichtung als auch der Teppichfachmarkt entsprechen dieser autoorientierten Lage. Die Sortimente des Teppichfachmarkts sollen so definiert werden, dass sie nicht in Konkurrenz zu den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Hasbergen aber auch im benachbarten Oberzentrum Osnabrück treten. Dies ist der Fall, da die Sortimentsstruktur des Teppichfachmarktes überwiegend als nicht-zentrenrelevant einzustufen ist (siehe auch vorstehenden Punkt 5).

Städtebauliches Planungsziel der Gemeinde Hasbergen ist es weiterhin, die hier nunmehr bereits seit Jahren vorhandene Brachfläche möglichst bald einer sinnvollen und zentrenverträglichen baulichen Nutzung zuzuführen. Das derzeitige Erscheinungsbild dieser Grundstücksflächen ist insbesondere aufgrund der Lage im Eingangsbereich zum Gewerbegebiet Gaste als städtebaulicher Missstand zu bezeichnen, der dringend beseitigt werden muss.

## 7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

### 7.1 SO-1-Gebiet „Teppichfachmarkt“

Die Ausweisung eines „Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Teppichfachmarkt“ entspricht den raumordnerisch abgestimmten Planungsabsichten der Gemeinde Hasbergen.

Die geplanten Sortimente des Teppichfachmarktes werden vorhabenbezogen differenziert mit folgenden Verkaufsflächen (VK) festgesetzt:

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| - Teppiche / Bodenbeläge  | max. 8.000 m <sup>2</sup> VK        |
| - Lampen / Leuchten   | max. 800 m <sup>2</sup> VK          |
| - Heimtextilien (ohne Matratzen)  | max. 2.000 m <sup>2</sup> VK        |
| - Wohnaccessoires (ohne Hausrat bzw. Besteck, Kochgeschirr, Schneidwaren, Plastikwaren) | max. 1.200 m <sup>2</sup> VK        |
| <b>Gesamt</b>   | <b>max. 12.000 m<sup>2</sup> VK</b> |

Dass sich durch diese Sortimente und Verkaufsflächengrößen keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen innerhalb des Gemeindegebiets von Hasbergen und darüber hinaus insbesondere auch für das Stadtgebiet von Osnabrück ergeben, wurde im Rahmen eines vorhabenbezogenen Verträglichkeitsgutachtens nachgewiesen (siehe Punkt 5.1).

Die im Zuge des Zielabweichungsverfahrens vom Landkreis Osnabrück verfügte Nebenbestimmung zur Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf maximale 10% bzw. 800 m<sup>2</sup> ist als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden.

Gemäß der „Hasberger Liste“ im Einzelhandelsentwicklungskonzept sind folgende Sortimente als nahversorgungs- und zentrenrelevant einzuordnen:

| Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Hasberger Liste") |   |  |
|---|---|--|
| nahversorgungsrelevant*                                 | zentrenrelevant   | nicht-zentrenrelevant                            |
| Lebensmittel  | Bekleidung, Wäsche                                      | Möbel, Küchen                                    |
| Getränke  | Lederwaren, Schuhe                                      | Campingartikel und -möbel                        |
| Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel                 | Hausrat/ Haushaltswaren                                 | Antiquitäten/Kunst                               |
| Zeitungen, Zeitschriften                                | Glas, Porzellan, Keramik                                | Bettwaren, Matratzen                             |
| pharmazeutischer Bedarf                                 | Foto, Film, Optik, Akustik                              | Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör    |
| Schnittblumen   | Uhren, Schmuck, Silberwaren                             | Bilder/Bilderrahmen                              |
|   | Sportartikel und -bekleidung                            | Bodenbeläge, Teppiche                            |
|   | Bücher  | Kfz-Zubehör                                      |
|   | Papier, Schreibwaren                                    | Bau- und Heimwerkerbedarf,                       |
|   | Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation | Gartenbedarf, Pflanzen, Kunsblumen, Pflanzgefäße |
|   | Spielwaren  | Tierbedarf                                       |
|   | Baby- und Kinderartikel                                 | Lampen/Leuchten/Sonstige Elektroartikel          |
|   | Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe                  | Weißes Ware/Haushaltselektronik                  |
|   | Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger                 | Fahrräder und Zubehör                            |
|   | Waffen und Jagdbedarf                                   |  |
|   | Sanitätswaren   |  |
|   |   |  |

Quelle: Dr. Lademann & Partner. \* zugleich i. d. R. auch zentrenrelevant.  
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Die Gebäudehöhe ist auf maximal 80 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt, damit sich die Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und negative optische Auswirkungen in dieser Ortseingangssituation so weit wie möglich minimiert werden. Das vorhandene Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 64 m ü. NHN. Damit kann eine Gebäudehöhe von ca. 16 m über Gelände realisiert werden. Da nach den Planungen des Investors für diese Fläche nicht mehr als zwei Vollgeschosse vorgesehen sind, ist eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Da hierdurch die Baumöglichkeiten letztlich nicht erweitert, sondern - im Gegenteil - eher beschränkt werden, werden durch diese Änderung nach Offenlegung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilbereichs ist im SO-1-Gebiet ein Werbepylon mit einer Höhe von 130 m über NHN zulässig. Dies entspricht einer Höhe von ca. 66 m über Gelände, die erforderlich ist, um auch potentielle Kunden auf der angrenzenden Autobahn BAB A 30 anzusprechen. Da sich der Standort für den geplanten Werbepylon zwar außerhalb der 40m-Bauverbotszone, aber innerhalb der 100m-Baubeschränkungszone der Autobahn befindet, hat hierzu eine Vorabstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger stattgefunden, der diesen Planungsabsichten grundsätzlich zugestimmt hat.

Die Überbaubarkeit ist im westlichen Bereich des Grundstücks festgesetzt, so dass östlich davon – mit einer Orientierung zum geplanten Eingangsbereich des Teppichfachmarktes - die erforderlichen Stellplätze angeordnet werden können.

Die abweichende Bauweise ermöglicht eine Gebäudelänge von mehr als 50 m, die erforderlich ist, um die angestrebte Verkaufsfläche unterzubringen. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

## **7.2 SO-2- Gebiet „Tankstelle / Gastronomie“**

Westlich des Einmündungsbereichs „Hauptstraße“ / „Rheiner Landstraße“ ist entsprechend der konkreten Planungsabsichten der privaten Investoren ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tankstelle / Gastronomie“ festgesetzt. Nach Angabe der Investoren ist die Anordnung der Tankstelle mit Waschhalle und Fast-Food-Restaurant im östlichen Grundstücksbereich vorgesehen. Die gastronomische Nutzung soll als Shop-in-Shop-Konzept mit einem Fast-Food-Restaurant in Verbindung mit einem Cafe realisiert werden. Die Tankstelle soll neben den konventionellen Angeboten mit einer Multienergiestation ausgestattet werden, an der auch eine Wasserstoff-Betankungsanlage sowie Schnellladestationen für batterieelektrische Fahrzeuge bereitgestellt werden.

Um negative Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen auszuschließen, ist die Verkaufsfläche des Tankstellenshops auf max. 110 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die Gebäudehöhe ist auf maximal 74 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt, damit sich die Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und negative optische Auswirkungen in dieser Ortseingangssituation so weit wie möglich mi-

nimiert werden. Das vorhandene Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 64 m ü. NHN. Damit kann eine Gebäudehöhe von ca. 10 m über Gelände realisiert werden.

Die ursprünglich vorgesehene Eingeschossigkeit ist aufgrund der konkreten Planungen des Investors für das Gastronomiegebäude in eine Zweigeschossigkeit geändert worden. Diese ist innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe ohne weiteres möglich, so dass durch diese Änderung nach Offenlegung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Überbaubarkeit ist so festgesetzt, dass sich die baulichen Anlagen im östlichen Teil des Grundstücks – zur K 306 hin – orientieren.

### **7.3 SO-1- und SO-2-Gebiet**

Zur Klarstellung ist festgesetzt, dass innerhalb der Sondergebiete auch die zur Ausübung der festgesetzten Nutzungen notwendigen Büro-/Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebenräume allgemein zulässig sind.

Die Grundflächenzahl GRZ ist entsprechend der Obergrenze der BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl GFZ entspricht mit 0,8 der festgesetzten GRZ in Verbindung mit der eingeschossigen Bauweise.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise jeweils um 2,00 m überschritten werden, wenn auf den Dächern Anlagen zur Solarenergienutzung installiert werden, z.B. Photovoltaik-Anlagen. Damit trägt die Gemeinde Hasbergen den Belangen des Klimaschutzes Rechnung und ergreift eine vorbeugende Maßnahme, um dem Klimawandel entgegenzuwirken.

Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt die Bauverbotszone von 40 m zur Autobahn BAB A 30. In Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück kann die Bauverbotszone zu den angrenzenden Kreisstraßen K 6 „Rheiner Landstraße“ und K 306 „Hauptstraße“ von 20 m geringfügig – bis auf einen Abstand von ca. 10 m zu den Grundstücksgrenzen - unterschritten werden. Dies entspricht auch den damaligen Abstimmungen und Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs von 2002.

## **8 Erschließung**

### **8.1 Verkehrliche Erschließung**

Über die unmittelbar angrenzende K 306 „Hauptstraße“ ist das Plangebiet gut mit dem örtlichen und dem überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft. Hierüber ist auf kurzem Wege die unmittelbar angrenzende Autobahn BAB A 30 sowie über das nahegelegene Lotter Kreuz die BAB A 1 zu erreichen.

Im Verlauf des Verfahrens hat sich aufgrund der Stellungnahme des zuständigen Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein- Westfalen (Straßen.NRW) das Erfordernis für die Ausweisung

eines schmalen Streifens angrenzend an die BAB A 30 als öffentliche Verkehrsfläche ergeben, da dieser für den geplanten 6-streifigen Ausbau der Autobahn zwingend benötigt wird. Da der Grundstückseigentümer bzw. Investor für dieses Grundstück mit dieser geringfügigen Reduzierung des hier festgesetzten Sondergebiets einverstanden ist und die hier vorgesehenen Planungen dadurch nicht beeinträchtigt werden, werden durch diese Änderung nach Offenlegung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und um Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der K 306 „Hauptstraße“ zu vermeiden, ist hier ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Sondergebiete erhalten jeweils eine Ein- und Ausfahrt zur Kreisstraße, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist.

Um die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das bestehende Straßennetz aber auch die Ein- und Ausfahrtsituationen an der K 306 „Hauptstraße“ beurteilen zu können, ist eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet worden, die zu dem Ergebnis kommt, dass es zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens primär von / zur Anschlussstelle der A 30 kommen wird. Insgesamt ist die Verkehrserzeugung der Tankstelle und des McDonalds höher als die des Teppichfachmarktes. Der Standortverbund mit Ikea wird als eher positiver Effekt eingeschätzt, da zu erwarten ist, dass ein Teil der Kunden sowohl den einen als auch den anderen Markt mit einer Fahrt aufsuchen wird. Insgesamt wird vorgeschlagen, die Rechtsabbiegespur von der Rheiner Landstraße in die Hauptstraße bis etwa zur Autobahnabfahrt zu verlängern. Das wirkt sich auch positiv auf den Verkehrsfluss in Richtung Osna-brück aus.

Entsprechend der Vorabstimmungen mit dem zuständigen Straßenbaulastträger soll von der A 30 kommend eine Rechtsabbiegespur in der K 6 „Rheiner Landstraße“ zur K 306 „Hauptstraße“ angelegt werden, um so den ansonsten zu erwartenden Rückstau aus dem Rechtsabbiegekeil in die Geradeausfahrspur zu vermeiden. Grundlage hierfür ist eine mit dem Amt für Kreisstraßen abgestimmte straßenbautechnische Vorplanung. Um diese Verlängerung des vorhandenen Rechtsabbiegestreifens in der „Rheiner Landstraße“ planungsrechtlich mit zu erfassen, sind die betreffenden Teilflächen der Straßenparzelle als öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden.

Das Plangebiet ist auch über den ÖPNV gut erschlossen. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich an der K 306 die Bushaltestelle „Hansastraße“. Darüber hinaus befinden sich an der „Rheiner Landstraße“ Bushaltestellen in beiden Fahrtrichtungen.

## **8.2 Technische Infrastruktur**

### **Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung – sonstige Versorgungsmedien**

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

### **Oberflächenentwässerung**

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Auf Grund dieser Flächenversiegelung entsteht ein Mehrabfluss, der vor Einleitung in das Vorflutsystem auszugleichen ist. Um zu prüfen und aufzuzeigen, in welcher Form das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet schadlos abgeleitet werden kann, ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung in Auftrag gegeben worden. Danach ist vorgesehen, die Oberflächenabflüsse von den Dach- und Verkehrsflächen über Sickermulden mit einer belebten Oberbodenschicht in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung kann in oberflächigen flachen Versickerungsmulden erfolgen, die als Rasen- oder Beetflächen angelegt werden können. Festsetzungen hierzu im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Nach der wasserwirtschaftlichen Vorplanung ist vorgesehen, die nur geringen Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet mit Kleinpumpwerken auf den beiden Sondergebietsgrundstücken an die vorhandene öffentliche Druckrohrleitung in der „Dütestraße“ anzuschließen. Von dort erfolgt eine Ableitung über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage in Osnabrück-Hellern.

### **Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Osnabrück.

### **Vorbeugender Brandschutz**

Da die Wasserleitungen der Gemeindewerke Hasbergen ausschließlich der Trinkwasserversorgung dienen, kann eine vollständige Löschwasserversorgung mit dem Leitungsnetz nicht sichergestellt werden. Allenfalls kann das Netz als Unterstützung dienen. Die erforderlichen Wassermengen für einen gesicherten Brandschutz können nicht garantiert werden. Dies ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung von den einzelnen Bauherren zu beachten. Ggf. sind auf den Baugrundstücken Löschwasserzisternen o.ä. anzulegen. Ein entsprechendes Löschwasserkonzept ist vorzulegen.

## **9 Immissionsschutz**

In der Nachbarschaft der geplanten Sondergebiete sind verschiedene Wohngebäude vorhanden, die entsprechend der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen vor gewerblichen und verkehrlichen Schallimmissionen zu schützen sind.

Um nachzuweisen, dass durch diese Schallimmissionen keine unzulässigen Störungen verursacht werden, ist eine schalltechnische Beurteilung ausgearbeitet worden (siehe Anlage). Hierin sind sowohl die gewerblichen wie auch die verkehrlichen Schallimmissionen berechnet und beurteilt worden.

## **Verkehrslärm**

Auf das Plangebiet wirken von der angrenzenden K 6 „Rheiner Landstraße“ sowie von der nahegelegenen Autobahn BAB A 30 Schallimmissionen ein. Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Sondergebiete bzw. Gewerbegebiete innerhalb des Plangebiets überschritten werden. Deshalb sind für die betreffenden Teilbereiche passive Schallschutzmaßnahmen für Büro- oder Aufenthaltsräumen festgesetzt.

Die Berechnungen zeigen auch, dass sich die Immissionspegel an den vorhandenen Wohngebäuden im Umfeld durch den durch das Plangebiet verursachten Mehrverkehr nicht in unzulässiger Weise erhöhen.

## **Gewerbelärm**

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich verschiedene Wohngebäude, die hinsichtlich ihres Schutzanspruchs vor gewerblichen Schallimmissionen aufgrund ihrer Lage im Außenbereich wie ein Mischgebiet zu beurteilen sind. Auch diese Immissionssituation ist im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung untersucht worden.

Im Ergebnis werden für das Plangebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen Lärmkontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt. Mit den zugewiesenen Emissionskontingenten kann gewährleistet werden, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld die jeweiligen gebietspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Bei der Objektplanung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie im späteren Betrieb ist die Einhaltung dieser Werte - ggf. durch geeignete bauliche oder organisatorische Maßnahmen - nachzuweisen.

Einzelheiten hierzu sind der schalltechnischen Beurteilung zu entnehmen (siehe Anlage).

## **Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft**

Im Rahmen der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

## **10 Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (siehe Anlage). Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung aller im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

## 10.2 Grünordnung

Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an Durchgrünung sicherzustellen ist festgesetzt, dass je angefangene 10 Stellplätze auf dem Stellplatzbereich ein großkroniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist.

## 10.3 Eingriff / Ausgleich

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird deutlich, dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 27.712 Werteinheiten (WE) verbleibt, das nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann. Hierfür stehen folgende Teilflächen des Flächenpools Meyer zu Reckendorf in der Gemeinde Hilter, Gemarkung Natrup-Hilter, zur Verfügung:

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Flur 1, Flurstück 99/8 | (948 Werteinheiten)    |
| Flur 8, Flurstück 21/6 | (602 Werteinheiten)    |
| Flur 8, Flurstück 12/1 | (7.147 Werteinheiten)  |
| Flur 9, Flurstück 37   | (19.015 Werteinheiten) |

Hierzu erfolgen entsprechende Vereinbarungen mit den Investoren im städtebaulichen Vertrag.

Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der der Begründung als Anlage beigefügt ist.

## 10.4 Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes ist - als Bestandteil des Umweltberichts - ein Artenschutzbeitrag erarbeitet worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich werden. Der im Artenschutzbeitrag empfohlene Hinweis zur Baufeldräumung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

## 10.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

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

## 11 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen

*des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind in dem Umfang in die Bebauungsplanänderung eingeflossen, soweit sie im Rahmen der hier anstehenden Planung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen. Als Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirkt, setzt die Gemeinde Hasbergen im Bebauungsplan Nr. 62 „Nördlich Hauptstraße“ eine Ausnahmeregelung von der städtebaulich motivierten Höhenbegrenzung der Gebäude fest, um die Installation von Anlagen zur Solarenergienutzung, z.B. Photovoltaik-Anlagen, auf den Dächern zu ermöglichen. Damit wird der Einsatz erneuerbarer Energien unterstützt.

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Stellplatzbereichen tragen zu einer Verschattung und damit zu einer verminderten Aufheizung der großflächig versiegelten Freiflächen bei. Durch diese Maßnahme wird das Kleinklima innerhalb des ansonsten eher dicht bebauten und versiegelten Gewerbegebiets Gaste verbessert.

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen.

Ergänzend ist in diesem Zusammenhang die Planungsabsicht des Investors anzusprechen, die Tankstelle mit einer Multienergiestation auszustatten, die neben den konventionellen Angeboten auch eine Wasserstoff-Betankungsanlage sowie Schnellladestationen für batterieelektrische Fahrzeuge bereitstellt. Auch diese Einrichtungen tragen positiv zum Klimaschutz bei.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen, o.ä. lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

## 12 Städtebauliche Zahlen und Werte

|    |   |                    |             |
|----|---|--------------------|-------------|
| 1. | Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)   | 100 %              | ca. 3,77 ha |
| 2. | Öffentliche Verkehrsfläche<br>(K 6 „Rheiner Landstraße“, Bestand <b>und</b><br>geplanter Ausbau BAB A 30 (ca. 130 m <sup>2</sup> )) | 8 %                | ca. 0,31 ha |
| 3. | Nettobauland (Sondergebiete)  | 92 %               | ca. 3,46 ha |
|    | davon   |                    |             |
| -  | SO-1-Gebiet   | <b>ca. 2,69 ha</b> |             |
| -  | SO-2-Gebiet   | ca. 0,77 ha        |             |

## **13 Abschließende Erläuterungen**

### **13.1 Altlasten**

Nach den Informationen auf dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: Mai 2015) befindet sich jenseits der „Rheiner Landstraße“ ein Altstandort, der im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück unter der Nummer 459 021 251 5021 geführt wird. Nach den der Gemeinde Hasbergen vorliegenden Informationen war das ursprüngliche und schwerpunktmäßig ausgeübte Gewerbe (seit 1995) ein forstwirtschaftliches Lohnunternehmen. Ab dem 08.05.2000 waren ergänzend „kleinere Pflasterarbeiten, Gartendienst“ als Gewerbe angemeldet. Das gesamte Gewerbe ist am 07.05.2007 abgemeldet worden. Die Gemeinde Hasbergen hat keine Anhaltspunkte dafür, dass durch diese Nutzungen Altablagerungen oder Altlasten auf dem Grundstück verblieben sind, die sich negativ auf die geplanten Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 62 auswirken könnten.

Darüber hinaus befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung weitere Altlasten, Altablagerungen, o.ä.

### **13.2 Denkmalschutz**

#### **Bodendenkmale**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder-4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

#### **Baudenkmale**

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

### **13.3 Bodenordnung und Realisierung**

Zur Realisierung der Planung ist eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Es ist vorgesehen, dass die gesamte Sondergebietsfläche von den privaten Investoren erworben wird.

### **13.4 Städtebaulicher Vertrag / Erschließungskosten**

Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird zwischen der Gemeinde Hasbergen und den Investoren ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Hierin werden Vereinbarungen

über eine Beteiligung an den Kosten für die technische und die verkehrliche Erschließung sowie für die Herrichtung und Unterhaltung der externen Ausgleichsflächen getroffen.

#### **14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Der Bebauungsplan Nr. 62 „Nördlich Hauptstraße“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hasbergen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2017-03-16

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

gez. i.V. Desmarowitz

.....

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 „Nördlich Hauptstraße“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 16.03.2017 zugrunde gelegen.

Hasbergen, .....

.....

Bürgermeister