



11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melle im Bereich „Sandhorst“

BEGRÜNDUNG

inklusive Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung

ENTWURF

Verfahrensstand § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stadt Melle

Bauamt
Stadtplanung
Mai 2016

170519 Ho

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung.....	3
1. Geltungsbereich.....	3
2. Städtebauliche Situation/ Ziel der Planung.....	3
3. Verfahren.....	4
4. Übergeordnete Planung.....	4
Landesraumordnungsprogramm	4
Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
5. Art baulichen Nutzung.....	5
Art der baulichen Nutzung	5
6. Immissionsschutz.....	5
7. Umweltbericht	5
8. Erschließung.....	6
Schmutzwasserentsorgung	6
Oberflächenentwässerung.....	6
Verkehr	6
9. Städtebauliche Werte.....	6
10. Kosten	7
11. Abwägung.....	7
II Umweltbericht.....	7
III Zusammenfassende Erklärung.....	7

I Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melle im Bereich „Sandhorst“ befindet sich im Stadtteil Bruchmühlen. Das Plangebiet liegt südlich der Spenger Straße, westlich und östlich des Sandhorstweges sowie nördlich und südlich der Straße Neuer Kamp. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Luftbild des Geltungsbereiches

2. Städtebauliche Situation/ Ziel der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs der 11. Flächennutzungsplanänderung finden sich heute Wohnnutzungen sowie gewerblich genutzte Flächen. Ferner wird ein Bereich nördlich des Neuen Kamps landwirtschaftlich genutzt.

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) vom 30.06.2005 in der Fassung der 5. Änderung weist die gesamte Änderungsfläche als gemischte Baufläche aus. Damit entspricht der Flächennutzungsplan der Stadt Melle zum einen nicht den tatsächlich vorhandenen Nutzungen. Zum anderen beabsichtigt die Stadt Melle, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche als Gewerbegebiet zu überplanen, so dass es auch insoweit einer Änderung des Flächennutzungsplans bedarf:

Entlang des Sandhorstweges und im Bereich der Straße Neuer Kamp sind in der Vergangenheit Wohnnutzungen entstanden; eine Entwicklung hin zu einem Mischgebiet ist aus Sicht der Stadt Melle nicht mehr zu erwarten. Die Flächen werden daher zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Flächen westlich und südlich der gewerblichen Baufläche an der Spenger Straße stehen im Eigentum des dort ansässigen Unternehmens und werden in Teilen schon heute durch den Betrieb genutzt. Ferner beabsichtigt das Unternehmen, sich nach Süden – auf der heute landwirtschaftlich genutzten Fläche – zu erweitern. Diese Entwicklung wird die Stadt Melle in

dem Bebauungsplanverfahren „Sandhorst I – Änderung und Erweiterung“ bauleitplanerisch steuern. Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplans in diesem Bereich angepasst werden.

3. Verfahren

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Sandhorst“, Melle-Bruchmühlen wird im Normalverfahren aufgestellt.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 31.10.2016 bis einschließlich 01.12.2016 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom XX bis einschließlich XX.

4. Übergeordnete Planung

Landesraumordnungsprogramm

Im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) ist die Stadt Melle als Mittelzentrum ausgewiesen. Gemäß der im LROP dargestellten Ziele und Grundsätze sollen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen und die Raumansprüche u. a. bedarfsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich umgesetzt werden. Dabei ist zu beachten, dass belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder gemindert werden (vgl. LROP 1.1 Abs. 02, Seite 3 f). Im Rahmen des Bebauungsplanes wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, so dass im Süden des Geltungsbereichs ausschließlich Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind. Folglich werden die Auswirkungen mit geeigneten Mitteln gemindert.

Die ländlichen Regionen sollen in den gewerblich-industriellen Strukturen mit einem eigenen Profil erhalten und weiterentwickelt werden. Sie sind zu fördern, um kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können (vgl. LROP, 1.1 Abs. 07, Seite 5). Damit entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen des LROP.

Regionales Raumordnungsprogramm

Auch im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück ist die Stadt Melle als Mittelzentrum ausgewiesen. Für den Stadtteil Bruchmühlen wurde zum einen im Süden ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie nördlich aufgrund von hohem, natürlichem, standortgebundenem landwirtschaftlichen Ertragspotenzial und besonderer Funktionen für die Landwirtschaft ein ‚Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft‘ festgeschrieben. In diesem Zusammenhang wird auch auf einen regional bedeutsamen Wanderweg im Bereich der Spenger Straße (K 206) hingewiesen (RROP 2004 D 3.8 03).

Die Wirtschaftsstruktur ist nach den genannten Grundsätzen und Zielen des RROP so zu gestalten, dass sie dem Wohl der regionalen Gesamtentwicklung dient, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sowie natürliche Lebensgrundlagen wenig beeinträchtigt werden (vgl. RROP D 3.0 Abs. 01, Seite 63). Zudem sind Nutzungskonflikte zu verhindern, mögliche Beeinträchtigungen zu minimieren bzw. durch technische Möglichkeiten verträglich zu machen und sich gegenseitig ausschließende Nutzungen zu entflechten (vgl. RROP D 3.0. 02, Seite 63). Die Wirtschaftsstrukturen sind in ihrer Ausgewogenheit, Vielfältigkeit und langfristigen Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und zu entwickeln, die Stärken sind zu sichern und auszubauen (vgl. RROP D 3.1 Abs. 01 u. 02, Seite 65 f).

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich um die Anpassung der Planung an die vorhandenen Gegebenheiten und eine Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Baufläche, um den hier ansässigen Betrieben die Möglichkeit zur Entwicklung zu geben. Aus diesem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe können Nutzungskonflikte erwachsen. Gleichzeitig ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe an diesem Standort seit Jahrzehnten besteht. Ferner werden in dem parallel

geführten Bebauungsplanverfahren Festsetzungen getroffen werden, um ein verträgliches Nebeneinander dieser Nutzungen zu gewährleisten (Gliederung des Gewerbegebietes, Festsetzung von Lärmkontingenten, Festsetzung von Grünstreifen als Sichtschutz).

5. Art baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Melle stellt für den Geltungsbereich der Änderung eine gemischte Baufläche dar.

Anstelle dieser Darstellung soll in einem kleinen Teilbereich östlich des Sandhorstweges und nördlich der Straße Neuer Kamp eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Die Flächen liegen angrenzend an die bestehende gewerbliche Baufläche und sollen zum einen den Bestand auch im Flächennutzungsplan sichern, zum anderen soll die Möglichkeit geboten werden, die bestehenden Betriebe zu erweitern und damit den Standort zu sichern. Die vorliegende Änderung erfolgt, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden.

Da die Stadt Melle den Stadtteil Bruchmühlen in der Entwicklung positiv begleiten und die ansässigen Unternehmen im Rahmen der Wirtschaftsförderung unterstützen möchte, soll der Flächennutzungsplan, wie in der Planzeichnung kenntlich gemacht, in diesem Bereich von einem Mischgebiet zu gewerblicher Baufläche hin geändert werden. Hiermit soll Planungssicherheit sowohl für die Anlieger der angrenzenden Wohnbebauung als auch für die Unternehmen selbst gewährleistet werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Voraussetzung für eine Erweiterung der vorhandenen Unternehmen im bestehenden Gewerbegebiet ermöglicht werden. Insbesondere in den Stadtteilen Melles ist es von Bedeutung, die bestehenden mittelständischen Betriebe in ihrem Fortbestehen zu unterstützen und die Existenz zu sichern, da sonst für die Stadt Melle wichtige Arbeitgeber sowie Versorgungs- und Infrastrukturen im Stadtteil wegbrechen könnten.

Weiterhin soll die gemischte Baufläche für den Bereich westlich und östlich des Sandhorstweges sowie südlich des Neuen Kamp als Fläche für Wohnen dargestellt werden, da sich hier in den vergangenen Jahren vornehmlich Wohngebäude entwickelt haben. Dieser Bestand soll geschützt werden, da die Struktur an dieser Stelle als Übergang zu den bestehenden Wohngebieten zu erhalten ist. Weiterhin ist eine Änderung der vorhandenen Nutzung derzeit nicht absehbar. Vielmehr ist die Fläche bereits bebaut und wird sich in der Art der Nutzung nicht mehr zu einem Mischgebiet entwickeln. So wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich klarstellend den heutigen Gegebenheiten angepasst.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, welches parallel durchgeführt wird, wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die dann konkret für die einzelnen Nutzungen die Lärmsituation untersucht. Hier werden für das Gewerbegebiet Lärmkontingente und festgesetzt, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes zu gewerblicher und Wohnbaufläche ist nach den ersten Erkenntnissen in diesem Bereich möglich.

7. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht.

Die primäre Aufgabe des Umweltberichtes besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit, die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Aus-wirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden. Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus dem § 2a des Baugesetzbuches.

Die innerhalb des Geltungsbereichs der 11. Flächennutzungsplanänderung gelegenen Flächen sind schon heute größtenteils bebaut und werden gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt. Für den Geltungsbereich wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen das geplante Gewerbegebiet auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben.

Der vorliegende Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass im Vergleich zur Ursprungsplanung (B-Plan Nr. 8 „Sandhorst I“ aus dem Jahre 1970) nach Durchführung der Maßnahmen innerhalb des Plangebietes für keines der betrachteten Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen verbleiben.

Bau- und Erschließungsmaßnahmen, die z.B. durch die Rodung von Gehölzen zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG führen, dürfen aus artenschutzrechtlicher Sicht nur nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) durchgeführt werden.

8. Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt.

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Das vorhandene Kanalsystem kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch weiterhin für die Änderungsflächen genutzt werden.

Schmutzwasserentsorgung

Das Änderungsgebiet ist an die öffentliche Abwasserkanalisation der Stadt Melle angeschlossen. Das vorhandene Kanalsystem kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch weiterhin für die Änderungsflächen genutzt werden.

Oberflächenentwässerung

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Melle angeschlossen. Das vorhandene Kanalsystem kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch weiterhin für die Änderungsflächen genutzt werden.

Das NLWKN weist darauf hin, dass sich im Umkreis des Geltungsbereichs zahlreiche Landesmessstellen befinden, die vom NLWKN betrieben und unterhalten werden. Diese Messstellen dienen der Gewässerüberwachung und sind von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstellen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Verkehr

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzt an die Straßen Neuer Kamp und Sandhorstweg. Weitere Straßenverkehrsflächen sind nicht geplant. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt durch die bestehenden Gemeindestraßen.

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Kreisstraße 208 sowie der Bundesautobahn 30 (nördlich des Planbereiches) beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus.

9. Städtebauliche Werte

gewerbliche Baufläche	5.710 m ²
Wohnbaufläche	30.830 m ²
Fläche des Geltungsbereichs	36.540 m²

*Die Werte sind gerundet

10. Kosten

Der Stadt Melle entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Kosten für die Erstellung von Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung sowie durch das Planverfahren selbst. Weitere Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen können derzeit nicht abschließend beziffert werden.

11. Abwägung

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 19.10.2016 die die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.10.2016 im Meller Kreisblatt bekannt gemacht. Die Auslegung erfolgte vom 31.10.2016 bis einschließlich 01.12.2016. Es wurden 4 Stellungnahmen durch Bürger bzw. deren Rechtsanwälte vorgebracht.

Thematisch brachten die Bürger insbesondere die Problematik der derzeit bestehenden Lärmimmission vor. Hier bestehen Zweifel gegenüber der schalltechnischen Untersuchung, die im Rahmen der Bauleitplanung erstellt worden ist. Ein Großteil der Einwendungen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt; auf die dortige Abwägung wird verwiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2016 über die Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den 37 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 26 eine Stellungnahme abgegeben. Bei den Verbleibenden wird davon ausgegangen, dass sie in ihren Belangen nicht betroffen sind. Grundlegende Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Melle,

Der Bürgermeister

II Umweltbericht

siehe hierzu gesonderter Teil „Umweltbericht“

III Zusammenfassende Erklärung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

Melle,

Der Bürgermeister