



12. Flächennutzungsplanänderung

Stadt Melle

Begründung zur 12. Flächennutzungsplanänderung

für das Gebiet nördlich des Bleichwegs und der Suerburgstraße, westlich der Oststraße, südlich der Buersche Straße und östlich der Mühlenstraße.

Stand: 15. August 2018

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	3
1.2	Planerarbeitung, Untersuchungen	4
2	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	4
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	4
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück	5
3.1.3	Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept (Innenstadt)	5
3.1.4	Vorbereitende Untersuchung für den Bereich „Bruchstraße / Buersche Straße / Oststraße / Mühlenstraße“	6
4	Angaben zur Lage und zum Bestand	7
5	Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans.....	7
6	Inhalt und Begründung der Darstellungen	8
7	Aufhebung / Änderung bestehender Pläne	9
8	Umweltbericht.....	10

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)_sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206).

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung amdie Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Öffentlichkeit ist amfrühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans und die zugehörige Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans nebst Begründung seiner Sitzung am beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (Az.:.....) vom gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Flächennutzungsplan ist damit am wirksam geworden.

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Gemäß § 215 BauGB werden damit entsprechende Mängel unbeachtlich.

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine Plangrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) im Maßstab 1 : 1.000 mit Stand vom 23. Februar 2015.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans wurden folgende Grundlagen / Fachgutachten herangezogen:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück
- Flächennutzungsplan der Stadt Melle
- Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept (Innenstadt)
- Vorbereitende Untersuchung für den Bereich „Bruchstraße / Buersche Straße / Oststraße / Mühlenstraße“
- Luftbilder und Fotos einer durchgeführten Bestandsaufnahme

2 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sind als Defizite und Missstände für den Änderungsbereich insbesondere brachliegende und untergenutzte Flächen sowie Leerstände bei Wohn- und Geschäftshäusern identifiziert worden. In dem nachfolgenden Sanierungsverfahren soll diesen Missständen begegnet werden. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine planerisch geordnete Nachverdichtung dieses innenstadtnahen und untergenutzten Bereichs durch eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Das wesentliche Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die Schaffung von zukunftsfähigen, familiengerechten und generationsübergreifenden Wohnformen in zentraler, integrierter Lage vorzubereiten und durch diese Nachverdichtung zudem die Modernisierung des bereits vorhandenen Wohnungsbestands anzustoßen.

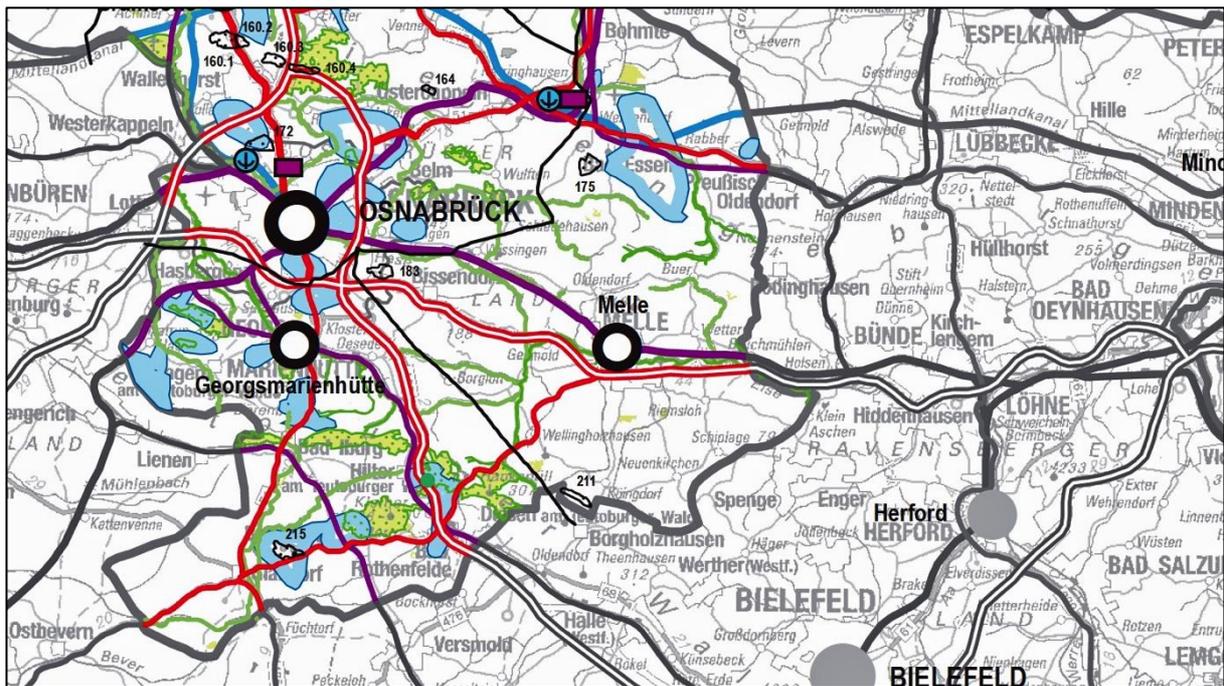
3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2008 wurde aktualisiert.

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.



Das LROP 2017 stellt die Stadt Melle als Mittelzentrum dar. Südlich des Stadtkern verläuft eine Autobahn (Bundesautobahn 30) in Ost-West-Richtung. Das Stadtgebiet quert eine Haupteisenbahnstrecke (Osnabrück – Hannover). Des Weiteren ist ein Biotopverbund (linienförmig) dargestellt. Weitere zeichnerische Darstellungen enthält das LROP 2017 in Bezug auf die Stadt Melle nicht. Außerdem trifft die Lesefassung des LROP 2017 keine Aussagen für die Stadt Melle.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP) liegt aus dem Jahr 2014 vor. Hierin wird die Stadt Melle als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Des Weiteren ist nördlich der Innenstadt ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

Nördlich der Innenstadt liegt ein Bahnhof mit Funktionen für den ÖPNV sowie eine Haupteisenbahnstrecke mit elektrischem Betrieb. In unmittelbarer Nähe hierzu stellt das RROP eine Heilquelle dar. Südlich der Kernstadt verläuft die Bundesautobahn 30, die im RROP als Autobahn dargestellt ist. Nördlich, östlich, südlich und westlich der Stadt Melle verlaufen Hauptverkehrsstraßen mit regionaler Bedeutung, die in zwei dargestellten Anschlussstellen an die Bundesautobahn 30 anschließen. Westlich der Innenstadt verläuft eine Rohrfernleitung (Gas).

Die hier vorliegende Änderung unterstützt das im RROP formulierte Ziel zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Die Planung steht somit im Einklang mit den Zielen des RROP.

3.1.3 Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept (Innenstadt)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die Stadt Melle hat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) – durch den Rat der Stadt Melle im Juni 2011 beschlossen – für Melle-Mitte aufgestellt.

Ziel des ISEK war die Erstellung eines umfassenden Maßnahmenkataloges zur Verbesserung der städtebaulichen Defizite und Probleme für den Entwicklungsbereich Melle-Mitte. Zudem sollte eine Antragstellung auf Städtebauförderungsmittel mit dem Selbstbindungsbeschluss möglich gemacht werden. Im Rahmen einer SWOT-Analyse wurde die Bestandssituation der Meller Innenstadt aufge-

nommen und Stärken und Schwächen, sowie Chancen und Risiken betrachtet. Inhalte waren hier u.a. die Siedlungs- und Nutzungsstruktur, der Demographische Wandel, der Verkehr, der Arbeitsmarkt, die Wirtschaftsstruktur und Melle als Wohnstandort. Aufbauend auf dieser SWOT-Analyse wurden die sogenannten Top-Ten-Ziele für die Innenstadt von Melle erarbeitet. Hier wurden alle relevanten Bereiche für eine zukunftsfähige Entwicklung Melles dargestellt, geprüft und bewertet. Grundlegend war dabei, dass es sich um ein sektorenübergreifendes Zielsystem handelte, das auch Punkte wie beispielsweise die Verwaltung, Bildung, Erziehung, Tourismus und den Demographischen Wandel beinhaltet.

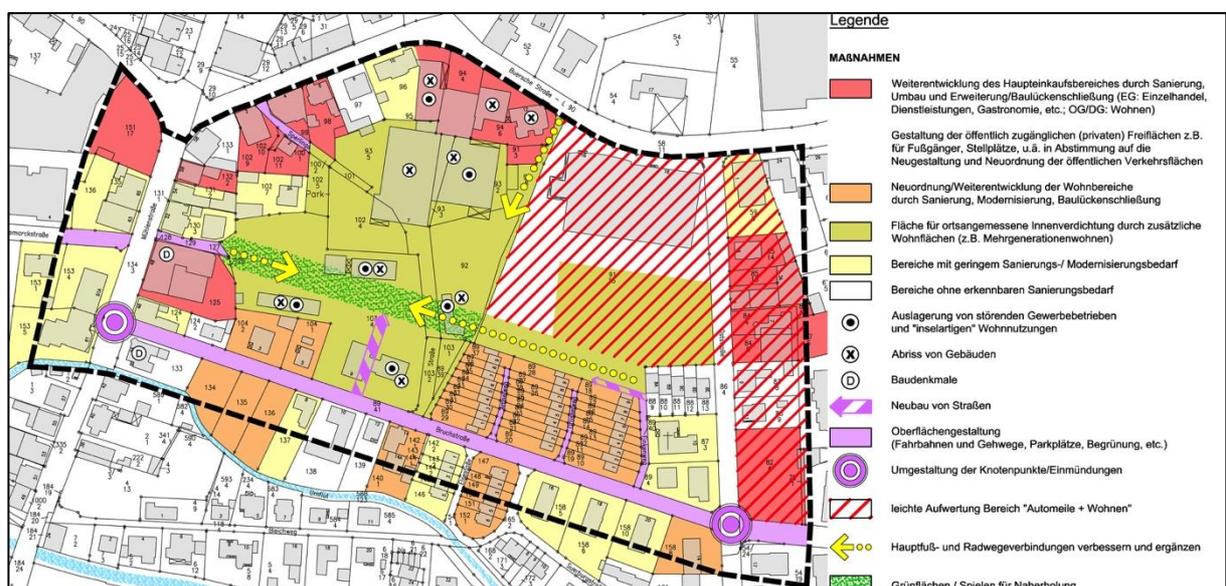
Der Fokus lag hierbei auf der Stärkung der Innenstadt als Versorgungs- und Identifikationszentrum der Stadt Melle. In diesem Zusammenhang haben sich drei strategische Handlungsansätze heraus kristallisiert:

- Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels
- Entflechtung der Großgemengelage im nördlichen Innenstadtbereich
- Entwicklung eines Freizeit-/Naherholungsbereiches in der Elseaue.

Im Rahmen dieser drei Handlungsansätze wurden Maßnahmen und Projekte erarbeitet, die die Innenstadt Melles stärken sollen. Der hier vorliegende 12. Änderung berücksichtigt die im ISEK identifizierten Ziele und schafft hierfür, im Rahmen der Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

3.1.4 Vorbereitende Untersuchung für den Bereich „Bruchstraße / Buersche Straße / Oststraße / Mühlenstraße“

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK hat die Stadt Melle im Handlungskonzept verschiedene Bereiche aufgezeigt, in denen städtebaulicher Erneuerungsbedarf besteht. Einer dieser Bereiche war das Gebiet zwischen Bruchstraße, Buersche Straße, Oststraße und Mühlenstraße. Hierfür wurde im Jahr 2013 eine Vorbereitende Untersuchung gemäß den Bestimmungen des § 141 BauGB durchgeführt. Als Ziel der auf der Vorbereitenden Untersuchung aufbauenden Sanierung wurden die städtebauliche Erneuerung, die Beseitigung städtebaulicher Missstände, die Schaffung von zukunftsfähigen, familiengerechten und generationsübergreifenden Wohnformen sowie die Modernisierung des bereits vorhandenen Wohnungsbestands identifiziert. Es besteht das Ziel, den Bereich als lebendiges Quartier zu entwickeln und einen innenstadtnahen Wohnbereich zu schaffen.



So bietet es sich z.B. an, durch Entflechtung einer Gemengelage zwischen Bruchstraße / Buersche Straße / Oststraße und Mühlenstraße durch umfassende städtebauliche Neuordnung ein kleines innerstädtisches Wohnquartier zu entwickeln. Da dieses städtebauliche Ziel auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplans in den vergangenen zwölf Jahren nicht erreicht wurde, hält es die Stadt Melle für erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern.

4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Der rund 7,5 ha große Änderungsbereich liegt rund 800 m nordöstlich des Stadtkerns der Stadt Melle am südlichen Rand des dortigen Gewerbegebiets, unmittelbar südlich der Landesstraße 90 in verkehrsgünstiger Lage. Westlich des Änderungsbereichs verläuft die Mühlenstraße, östlich die Oststraße. Im südlichen Viertel des Änderungsbereichs verläuft die Bruchstraße in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet. In rund 400 m Entfernung nördlich des Plangebiets befindet sich der Bahnhof entlang der Eisenbahnstrecke Osnabrück – Hannover.

Umliegend sind überwiegend gemischte und gewerbliche Nutzungen vorhanden. Vereinzelt bestehen Wohnnutzungen. Die Nutzungsstruktur beidseitig der Mühlenstraße wird durch klassische Wohn-Geschäftsbebauung mit gewerblich genutzter Erdgeschosszone charakterisiert. Die Mühlenstraße stellt die direkte Verbindung zur Innenstadt bzw. dem Haupteinkaufsbereich sicher. Beidseitig der Bruchstraße haben sich in den vergangenen Jahren überwiegend mehrgeschossige Wohnnutzungen entwickelt.

Nördlich der Buersche Straße (L 90) sind vornehmlich gewerbliche Betriebe mit hallenartigen Gebäudkörpern vorhanden. Entlang der nördlichen Änderungsbereichsgrenze sind ein Autohandel sowie die leerstehenden Gebäude einer ehemaligen Stahlbaufirma gebietsprägend. In den brachliegenden Hallen der Stahlbaufirma hat sich ein Jugendzentrum zur Zwischennutzung angesiedelt. Durch die ehemaligen gewerblichen Nutzungen sind eingeschossige Gebäude vorherrschend. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind durch einen hohen Versiegelungsgrad sowie PKW-Stellplätze gekennzeichnet.

Der Bereich der Oststraße setzt sich auf einer lockeren Anordnung von gewerblich-handwerklichen und publikumsorientierten Betrieben zusammen. Darüber hinaus sind ehemalige gewerbliche Nutzungen, die seit einiger Zeit brach liegen, für diesen Straßenzug prägend. Straßenbegleitend sind häufig Stellplätze und Ausstellungsflächen vorhanden.

Innerhalb dieser Bestandsbebauung fungiert der Änderungsbereich als eine Art Übergangsbereich zwischen den gewerblichen Nutzungen im Norden und den Wohnnutzungen im Süden. Das Gelände liegt auf einer Höhe zwischen rund 75 m ü.NN und 75,5 m ü.NN. Insgesamt ist der Änderungsbereich relativ flach und eben.

Aufgrund der überwiegend versiegelten Flächen herrscht ein Grünflächendefizit innerhalb des Änderungsbereichs vor. Hierdurch wird die Wohnumfeldqualität der umliegenden Wohnnutzungen wesentlich gemindert. Außerdem werden durch die brach liegenden Gebäude und versiegelten Flächen städtebauliche Missstände und Funktionsverluste unterstützt. Zusätzlich befördern fehlende Wegeverbindungen die Barrierewirkung des Änderungsbereichs.

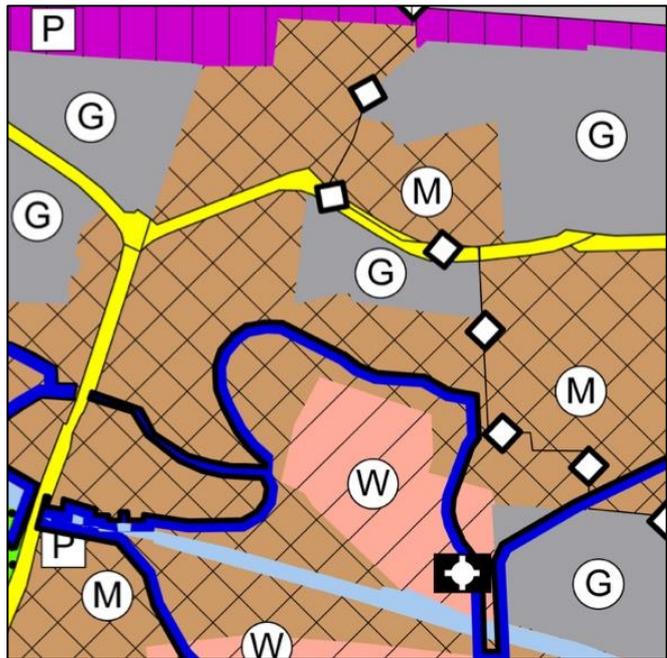
Südlich, in einiger Entfernung zum Änderungsbereich verläuft die „Else“ mit einem Grünzug mitten durch das Stadtgebiet.

5 Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Melle stellt den Änderungsbereich überwiegend als gemischte Baufläche dar. Im Nordosten sind gewerbliche Bauflächen, im Südosten Wohnbauflächen dargestellt. Teilbereiche des Änderungsbereiches liegen innerhalb eines Überschwemmungsbereichs.

Über die Grenzen des Änderungsbereichs hinaus wird der Planbereich im Süden sowohl von gemischten Bauflächen als auch Wohnbauflächen und im Osten, Norden sowie Westen von gemischten Bauflächen begrenzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist weiterhin die Darstellung des Überschwemmungsgebietes der Else enthalten. Dieses wurde in den vergangenen Monaten neu festgelegt und befindet sich aktuell nicht mehr innerhalb des Änderungsbereichs der hier vorliegenden 12. Änderung des Flächennutzungsplans.



6 Inhalt und Begründung der Darstellungen

Der Änderungsbereich ist durch städtebauliche Funktionsverluste, wie insbesondere brachgefallene gewerbliche Betriebe und einer geringen Qualität des Wohnumfeldes geprägt. Auf Grund dieser städtebaulichen Missstände wurde im Rahmen einer im Jahr 2013 erfolgten Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB das Ziel definiert, den Änderungsbereich als lebendiges Quartier zu entwickeln und einen innenstadtnahen Wohnbereich zu schaffen. Diese vom Rat der Stadt Melle beschlossene Entwicklungsperspektive soll im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich vorbereitet werden. Auf den bisherigen Darstellungen aufbauend, ist eine solche Entwicklungsperspektive, die es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen gilt, nicht umzusetzen. Aus den gemischten Bauflächen ließen sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Wohngebiete ableiten. Eine Intensivierung der Wohnnutzung wäre auf Grundlage der gegebenen Darstellung des Flächennutzungsplans nicht möglich. Vor allem die Darstellung der gewerblichen Bauflächen im nordwestlichen Teilbereich des Änderungsbereichs stehen einer zukunftsfähigen, qualitätsvollen Entwicklung dieser innenstadtnahen Fläche entgegen. Aus ihnen lassen sich keine Baugebiete entwickeln, in denen eine Wohnnutzung allgemein zulässig ist. Sie implizieren zudem Immissionskonflikte mit der angestrebten Stärkung der Wohnnutzung im Quartier.

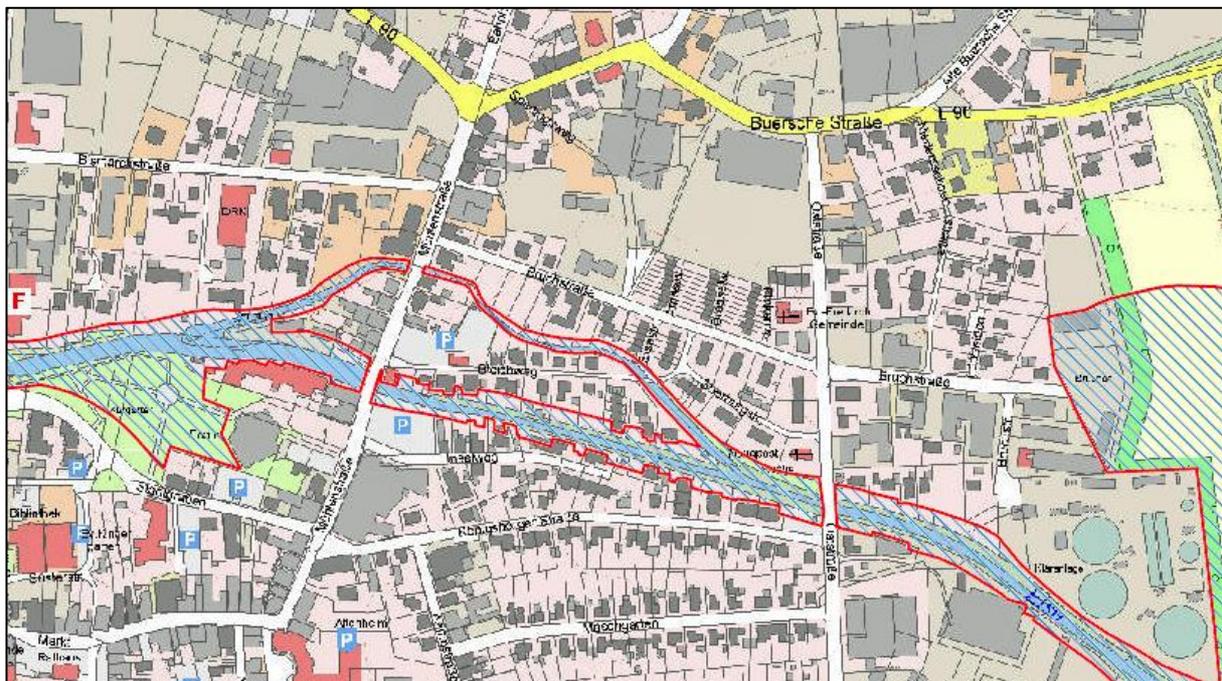
Durch die hier vorliegende 12. Änderung des Flächennutzungsplans werden aus den voranstehenden Gründen Teilbereiche der gemischten Baufläche in Wohnbaufläche und die gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen geändert.

Bei der Flächenaufteilung zwischen Wohn- und Mischgebietsflächen werden sowohl die bestehenden Nutzungsstrukturen, als auch die unterschiedlichen Lagequalitäten der im Änderungsbereich befindlichen Teilflächen berücksichtigt. Entlang der unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzenden Erschließungsstraßen soll die bestehenden feinkörnige Nutzungsmischung auch zukünftig zulässig sein und erhalten bleiben, um ein belebtes und durchmischtes Quartier zu schaffen. Daher werden in diesem Bereich gemischte Bauflächen dargestellt, aus denen auf der Ebene des Bebauungsplans Mischgebietsflächen entwickelt werden können. Im Mischgebiet sind Wohnen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen, gleichberechtigt zulässig. Durch die Ein-

schränkung der gewerblichen Nutzungen hinsichtlich des Störgrades im Mischgebiet wird ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet.

Die weniger stark durch Verkehrslärm belasteten Bereiche im Blockinnenbereich bzw. entlang der Bruchstraße werden als Wohnbaufläche dargestellt. In diesen Bereichen bestehen erhebliche Nachverdichtungspotenziale, die vorrangig durch eine Wohnnutzung ausgeschöpft werden sollen, um die Wohnnutzung in diesem zentral gelegenen Bereich entsprechend der Zielvorstellungen der Vorbereitenden Untersuchung und des ISEK zu stärken. Durch die Darstellung als Wohnbaufläche wird gesichert, dass Wohnen in diesem Gebiet die Hauptnutzung darstellen wird.

Im Zuge der Überarbeitung der förmlich festgelegten Überschwemmungsgebiete wurde auch das Überschwemmungsgebiet der Else angepasst. Vor dieser Anpassung befand sich der Änderungsbereich der hier vorliegenden 12. Flächennutzungsplanänderung innerhalb dieses Überschwemmungsgebiets. Durch die Überarbeitung durch den Landkreis Osnabrück wurde diese Festlegung angepasst, sodass die 12. Änderung des Flächennutzungsplans außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegt.



Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen der Änderung keine Belange entgegen. Eventuell auftretende Immissionskonflikte aufgrund umliegender Nutzung oder vorhandener Verkehrsinfrastrukturen sind auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanebene zu lösen. Grundsätzliche Erkenntnisse, dass potenzielle Konflikte auf der Ebene der Bebauungsplan lösbar sind, liegen bereits vor.

Darüber hinaus stehen keine Altlasten- oder Kampfmittelproblematiken der Flächennutzungsplanänderung entgegen. Auch hierzu liegen grundlegende Einschätzungen vor. Im Zuge der Rückbaumaßnahmen auf den brachliegenden Gewerbeflächen wurden Bodenverunreinigungen und Altlasten saniert. Das Gelände ist altlastenfrei.

7 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

Alle bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans treten für den Änderungsbereich außer Kraft.

8 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren in diese Begründung ergänzt.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung der Stadt Melle am _____ gebilligt.

Stadt Melle, den

.....

(Unterschrift)