

## 13. Flächennutzungsplanänderung

### Stadt Melle

#### Begründung zur 13. Flächennutzungsplanänderung

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

Stand: 7. November 2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Verfahrensablauf .....</b>	<b>3</b>
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen .....	3
1.2	Planerarbeitung, Untersuchungen .....	4
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	4
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen .....	4
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück .....	6
3.1.3	Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept (Innenstadt) .....	6
3.1.4	Vorbereitende Untersuchung für den Bereich „Bruchstraße / Buersche Straße / Oststraße / Mühlenstraße“ .....	7
<b>4</b>	<b>Angaben zur Lage und zum Bestand .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Inhalt und Begründung der Darstellungen .....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>11</b>
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans .....	11
7.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den FNP von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden .....	12
7.2.1	Schutzgut Luft.....	12
7.2.2	Schutzgut Klima.....	12
7.2.3	Schutzgut Wasser.....	12
7.2.4	Schutzgut Boden .....	13
7.2.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	13
7.2.6	Schutzgut Landschaft- und Stadtbild.....	13
7.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	13
7.2.8	Schutzgut Mensch .....	14
7.2.9	Schutzgut Fläche .....	14
7.3	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen .....	14

<b>7.4</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen.....</b>	<b>15</b>
7.4.1	Schutzgut Luft.....	15
7.4.2	Schutzgut Klima.....	15
7.4.3	Schutzgut Wasser.....	15
7.4.4	Schutzgut Boden .....	16
7.4.5	Schutzgut Landschaft / Stadtbild .....	17
7.4.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange .....	18
7.4.7	Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter .....	19
7.4.8	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit .....	19
7.4.9	Schutzgut Fläche .....	19
<b>7.5</b>	<b>Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen.....</b>	<b>19</b>
<b>7.6</b>	<b>„Gesetzlich geschützte Biotope“ nach § 30 BNatSchG, FFH und Schutzgebiete .....</b>	<b>20</b>
<b>7.7</b>	<b>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet.....</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Pläne .....</b>	<b>20</b>

## 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 am .....die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Öffentlichkeit ist am 27.09.2018 frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.10.2018 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 13. 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 13. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Begründung seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (Az.:.....) vom ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 13. 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 13. 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 gemäß § 141 BauGB für den Bereich „Bruchstraße / Buersche Straße / Oststraße / Mühlenstraße“
- Allgemeine baugrundtechnische Beurteilung des Plangebiets
- Lageplan „Melle – Neue Mitte Nord“
- Gebäudehöhenvermessung ausgewählter Gebäude innerhalb des Plangebiets
- Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrs- und Gewerbelärm
- Luftbilder und Fotos einer durchgeführten Bestandsaufnahme
- Verkehrstechnische Vorplanung
- Geruchsimmissionsprognose
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
- Artenschutzrechtliche Prüfung

## **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**

---

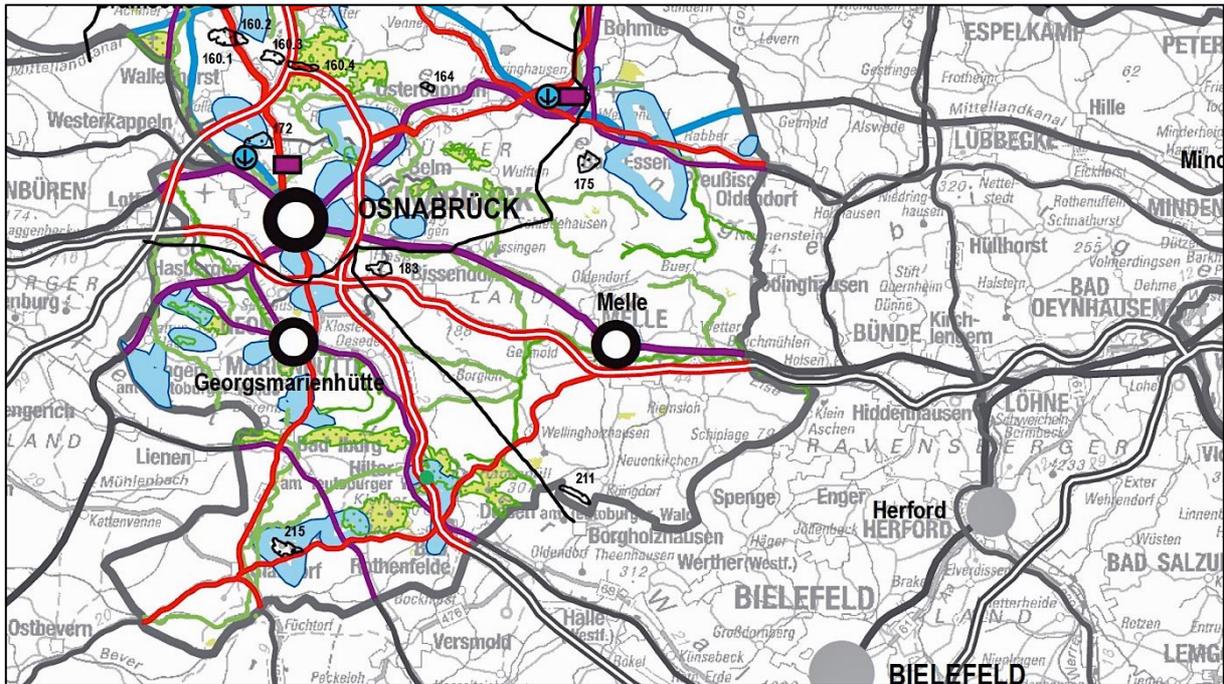
### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **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 (RRÖP) 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.

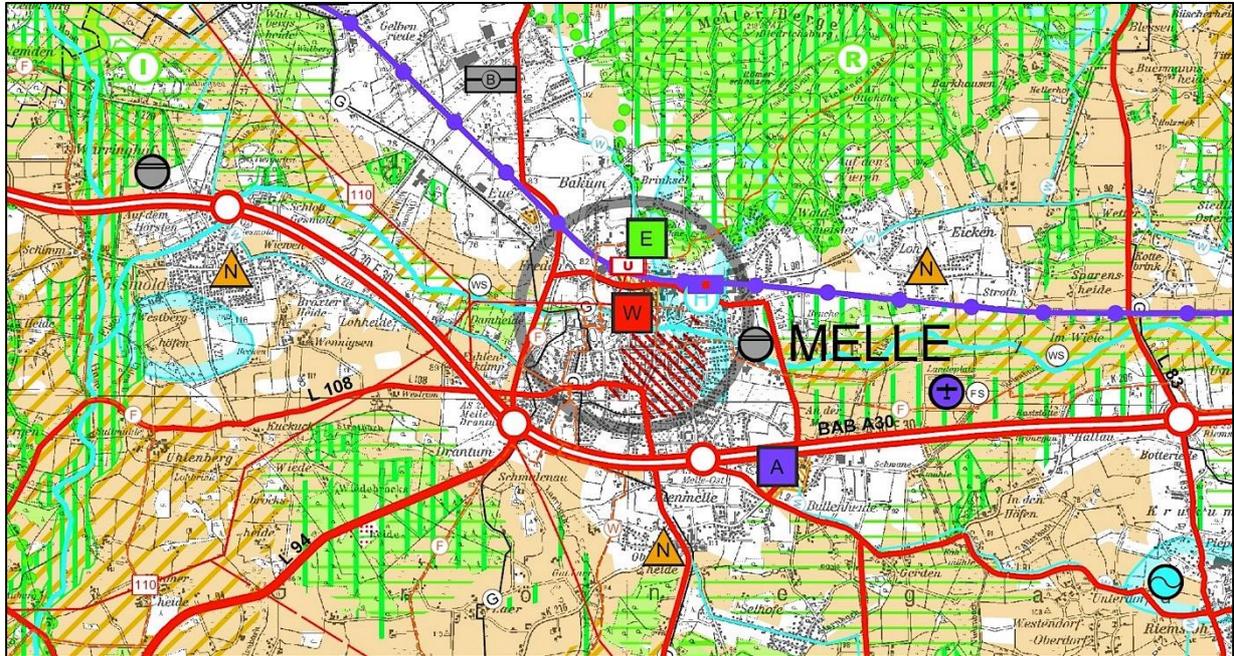
Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.



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 aufgenommen 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 bei-

spielsweise die Verwaltung, Bildung, Erziehung, Tourismus und den Demographischen Wandel beinhaltet.

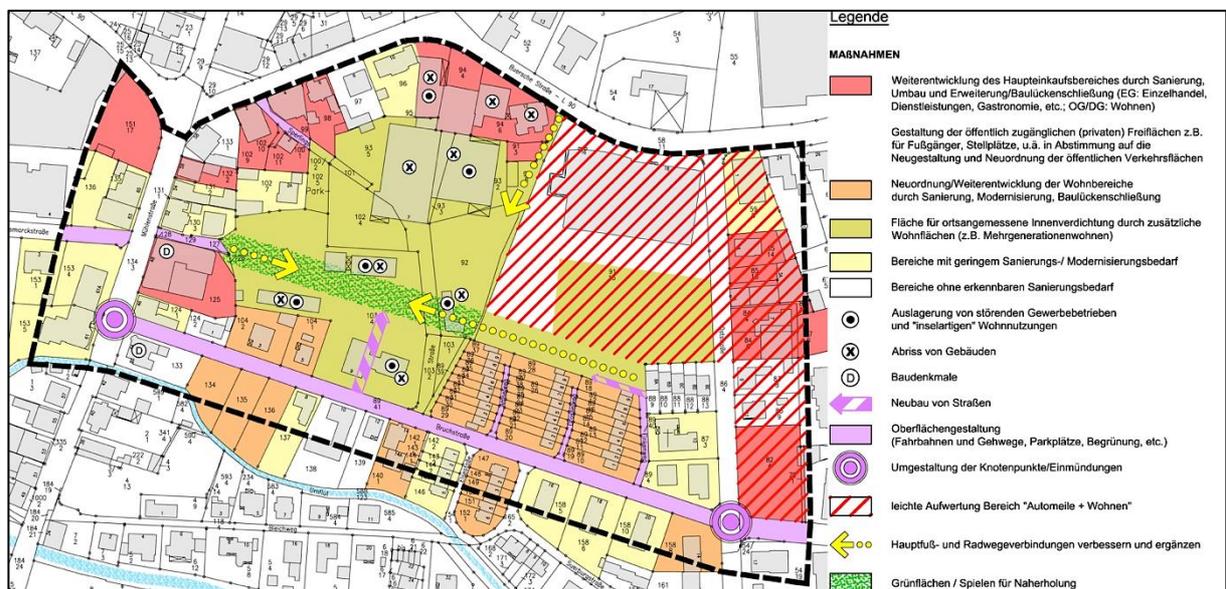
Der Fokus lag hierbei auf der Stärkung der Innenstadt als Versorgungs- und Identifikationszentrum der Stadt Melle. In diesem Zusammenhang haben sich drei strategische Handlungsansätze heraus kristallisiert:

- 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 13. 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 6 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.

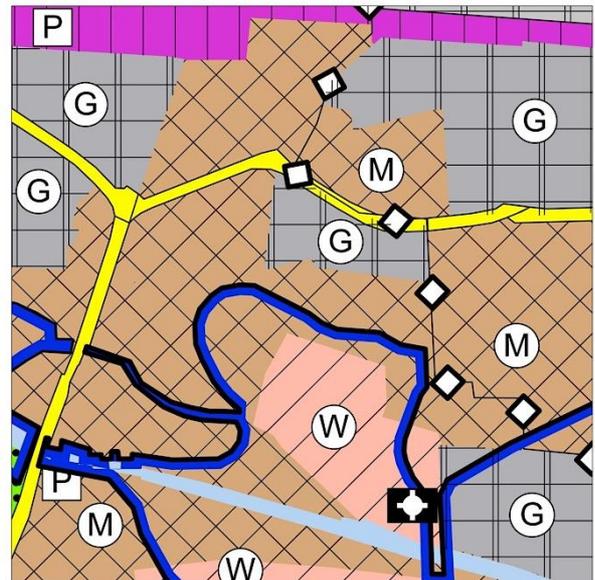
## 5 Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans

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 13. Änderung des Flächennutzungsplans.

Wirksamer Flächennutzungsplan

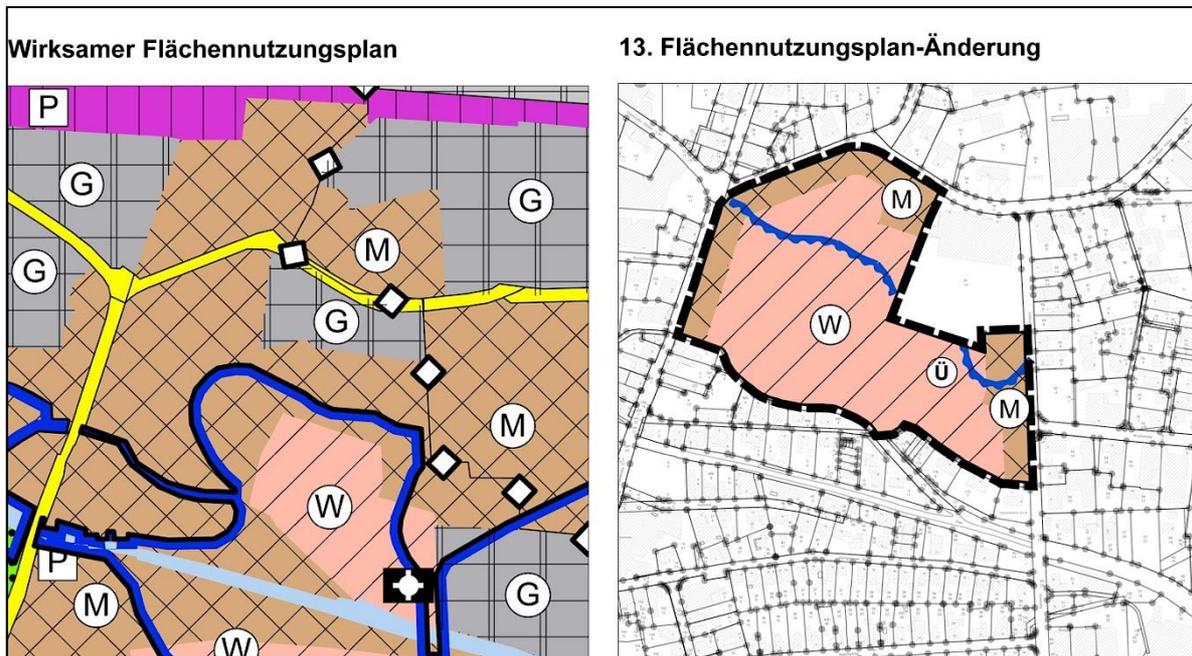


## 6 Inhalt und Begründung der Darstellungen

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

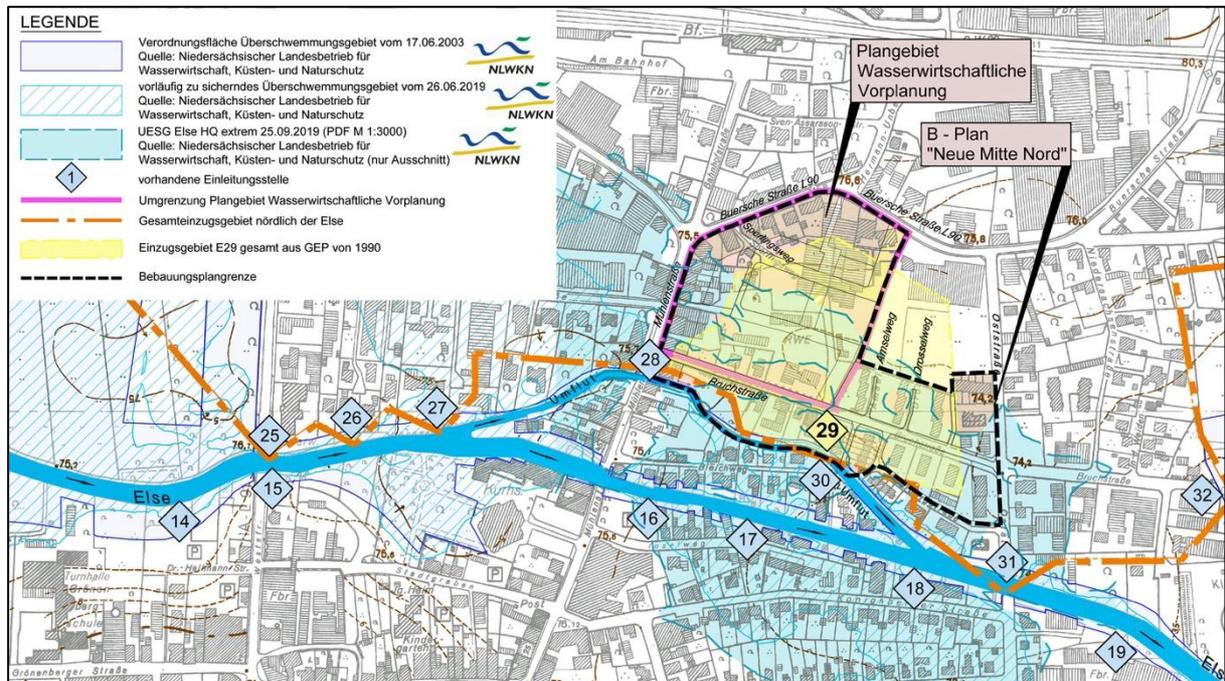


Bei der Flächenaufteilung zwischen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen werden sowohl die bestehenden Nutzungsstrukturen, als auch die unterschiedlichen Lagequalitäten der im Änderungsbereich befindlichen Teilflächen berücksichtigt. Entlang der unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzenden Erschließungsstraßen 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 Dorfgebiete, Mischgebiete, Urbane Gebiete oder Kerngebiete entwickelt werden können. Im Bereich von gemischten Bauflächen sind Wohnen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen, gleichberechtigt zulässig. Durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzungen hinsichtlich des Störgrades auf gemischten Bauflächen wird ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sowie die hierauf aufbauende zukunftsfähige Entwicklung der Stadt Melle 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 13. Flächennutzungsplanänderung teilweise innerhalb dieses Überschwemmungsgebiets. Durch die Überarbeitung durch den Landkreis Osnabrück wurde diese Festlegung angepasst, sodass die 13. Änderung des Flächennutzungsplans außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegt.

Parallel zu dieser Überarbeitung der förmlich festgelegten Überschwemmungsgebiete sind weitere Gebiete ausgewiesen worden. Hierbei wurden Gebiete definiert, die von extremen Wetterereignissen potenziell betroffen sein könnten. Die Auswirkungen dieser, als HQextrem bezeichneten Wetterereignisse betreffen jedoch den Änderungsbereich der hier vorliegenden 13. Flächennutzungsplanänderung. Die betroffenen Flächen sind grundsätzlich bebaubar. Auf der Ebene der nachfolgenden Baugenehmigung werden jedoch spezielle bauliche Anforderungen an die innerhalb dieser Flächen zu errichtenden baulichen Anlagen gestellt.



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. Es wurden seit 2015 zahlreiche Bodensanierungsmaßnahmen auf dem ehemals gewerblich/industriell genutzten Gelände durchgeführt und die gesetzten Bodensanierungsziele erfolgreich abgeschlossen. Eine Bebauung der Flächen ist nach Maßgabe der einschlägigen Bodenbelastungskriterien uneingeschränkt möglich. Das Gelände ist altlastenfrei.

## 7 Umweltbericht

### 7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Mit der 13. Änderung des FNP „Neue Mitte Nord“ soll die städtebauliche Aufwertung des ehemals gewerblich/industriell genutzten und zwischenzeitlich sanierten Standortes zwischen Bruchstraße und Biersche Straße mit der Schaffung von zukunftsfähigen, familiengerechten und generationsübergreifenden Wohnformen zum innerstädtischen Quartier gesichert werden. Die vorhandene Randbebauung an der Mühlentorstraße und der Biersche Straße wird als Mischgebiet ausgewiesen. Darüber hinaus sollen erhaltenswerte Baustrukturen, die auf der Grundlage des § 34 BauGB in den vergangenen Jahren entwickelt wurden, planungsrechtlich abgesichert werden.

## **7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den FNP von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden**

In einschlägigen Fachgesetzen des Bundes sowie Fachgesetzen und Fachplänen des Landes Niedersachsen sind Ziele des Umweltschutzes festgelegt, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans von Bedeutung sind. Im Folgenden werden – bezogen auf die einzelnen Schutzgüter – die Umweltschutzziele und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt werden, aufgelistet:

### **7.2.1 Schutzgut Luft**

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S 3434) sind Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere auch für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Kaltluftentstehungsgebiete.

In der Verordnung für Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) in der Fassung vom 2. August 2010 (BGBl. I S 1065), zuletzt geändert am 18. Juli 2018 (BGBl. I S 1222, 1231) werden zum Schutz der menschlichen Gesundheit Immissionsgrenzwerte für Stickstoffdioxid und Partikel PM10 festgelegt, die einzuhalten sind.

Laut § 1 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S 1275), zuletzt geändert am 08. April 2019 (BGBl. I S 432) sind Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser und die Atmosphäre vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen von schädlicher Umwelteinwirkung (z.B. Luftverunreinigungen) ist vorzubeugen.

### **7.2.2 Schutzgut Klima**

Gemäß § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere auch für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Kaltluftentstehungsgebiete.

In § 1 Abs. 5 BauGB ist festgelegt, dass Bauleitpläne auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen sollen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

### **7.2.3 Schutzgut Wasser**

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2000 (BGBl. I S 2585), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S 2771) sieht in § 1 vor, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen zu schützen. § 5 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes beinhaltet u.a. die Vorsorgepflicht, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Überschwemmungsgebietsverordnung Else von 2014 mit Stand der vorläufigen Sicherung vom Juli 2019.

Gemäß § 1 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz ist für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Im Änderungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Unmittelbar südlich grenzt die Else bzw. deren Nebenfluss, die Umflut, als natürliche Vorflut an. Nach der Datenlage beim Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN) befindet sich der geplante Baubereich der Neuen Mitte Nord außerhalb der Überflutungszone HQ 100 der Else. Er liegt aber zu ca. 70 % innerhalb der Zone HQ extrem.

#### **7.2.4 Schutzgut Boden**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl I S 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S 3465, 3504, 3505) ist der Boden hinsichtlich seiner natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushalts insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers langfristig zu schützen.

§ 1 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz besagt, dass die Böden so zu erhalten sind, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.

#### **7.2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Außerdem sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt, in ihren Lebensräumen sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

In § 44 BNatSchG besagen die Ziele des besonderen Artenschutzes, dass Tatbestände des Tötens, Verletzens oder der Entnahme von Individuen sowie des Störens verboten sind.

Im Plangebiet wurden im Zuge der naturräumlichen Bestandsaufnahme nur eingeschränkte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen festgestellt, so dass eine Betroffenheit dieser Tiergruppen im Sinn des § 44 BNatSchG nicht gegeben ist.

#### **7.2.6 Schutzgut Landschaft- und Stadtbild**

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Bäume und Gehölzstrukturen zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Laut § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist die Erhaltung und Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sieht u.a. auch die Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds vor.

#### **7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Nach § 1 des Denkmalschutzgesetzes vom 30. Dezember 2014 ist es Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler zu schützen und zu erhalten, sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landespflege einbezogen werden.

Im Änderungsgebiet sind mit der Mühlenstraße 44 und 48 zwei Gebäude im Bestand als Baudenkmäler erfasst.

### **7.2.8 Schutzgut Mensch**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Der § 50 Absatz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773) legt fest, dass Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen sind.

Laut § 50 Absatz 1 Satz 2 BImSchG und § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB sind bei Planungen in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

In § 4 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2532, 2537) sind Abfälle in erster Linie zu vermeiden, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit und in zweiter Linie stofflich zu verwerten oder zur Gewinnung von Energie zu nutzen (energetische Verwertung).

### **7.2.9 Schutzgut Fläche**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Die Entwicklung allgemeiner Wohnbauflächen auf dem ehemaligen gewerblich/industriellen Standort erfolgt auf vormalig stark versiegelten Flächen. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 verbleiben offene, gärtnerisch zu gestaltende Flächen. Der Anteil offener Bodenflächen wird gegenüber den vormaligen Nutzungsstrukturen nicht verschlechtert. Es ergeben sich somit keine zusätzlichen Versiegelungen im Vergleich zum Bestand.

Insgesamt wird durch die Planung eine Neuversiegelung, die nicht über der Bestandssituation von 2017 liegt, ausgelöst. Damit ist die Planung nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche verbunden.

## **7.3 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen**

### **Landschaftsplanerischer Fachbeitrag**

- Landschaftsplanerische Untersuchung zum Bebauungsplan.

### **Artenschutzfachliche Potenzialanalyse**

- Eine faunistische Untersuchung für den B-Plan Melle, AG Landschaftsplanung & Stadtökologie, August 2016
- Fledermäuse, Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung, August 2016
- Artenschutzrechtliche Prüfung für den B-Plan Melle, AG Landschaftsplanung & Stadtökologie, 2016.

### **Baugrundgutachten, Bodensanierung**

- Gefährdungsabschätzung für das Betriebsgelände der Fa. Schlattmann Stahlbau, Buersche Straße 10, ECOS Umwelt, 19.11.2002
- Ehemaliger Stahlbaubetrieb Schlattmann, Buersche Straße 10, Gutachten zu ergänzenden Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen, Umtec, Juli 2015
- Geotechnischer Bericht – allgemeine baugrundtechnische Beurteilung des Plangebiets „Neue Mitte Nord“, Sack + Temme GbR, 13.4.2016

- Bericht zur Bodensanierungsmaßnahme ehem. Gaswerk Melle auf dem Grundstück Bruchstr. 3, Wessling GmbH, 21.9.2015
- Dokumentation zur Bodensanierung auf dem Grundstück Buersche Straße 10 Flurstücke 94/4 und 96/1, Sack + Temme GbR, 6,9,2019.

### **Immissionen**

- Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrs- und Gewerbelärm, Rp Schalltechnik, 6.5.2016.
- Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung „Neue Mitte Nord“, Uppenkamp und Partner, 5.11.2019

### **Oberflächenentwässerungskonzept**

- Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung - Wasserwirtschaftliche Vorplanung, 04.11.2019

## **7.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen**

### **7.4.1 Schutzgut Luft**

Das Plangebiet stellt sich als innerstädtisches Quartier dar und weist kleinräumig die hierfür typischen lufthygienischen Verhältnisse mit erhöhter Abstrahlungswärme auf. Vor dem Abriss (2017) und der Flächensanierung (2015) war die zentrale Mitte nahezu vollständig überbaut und versiegelt. Eine besondere Wertigkeit des Plangebietes ist im Hinblick auf die Luft nicht gegeben.

Wesentliche bau-, anlage- als auch betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Planung für dieses Schutzgut nicht zu erwarten.

Besondere Maßnahmen sind im Hinblick auf Lärmimmissionen erforderlich. So ist entlang der Grundstücksgrenze zum Autohaus auf den Wohnbauflächen ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand erforderlich. Die Lärmschutzwand ist in einer Höhe von 2,50 m über Geländeoberkante und in einer Länge von 125 m auszubilden. Durch den Bau einer Lärmschutzwand kann ein ausreichender Schutz für die geplante Wohnbebauung im Sinne der Lärmvorsore erreicht werden. Dem Verkehrslärm von der L 90 kann mit passiven Maßnahmen begegnet werden.

### **7.4.2 Schutzgut Klima**

#### Lokalklima

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge wird mit 800 mm angegeben. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8,3°C, der Wind weht überwiegend aus westlichen Richtungen.

Die lokalen Kleinklimaverhältnisse im Plangebiet sind urbaner Prägung. Die Flächen in der zentralen Mitte waren bis zum Beginn der Sanierungsarbeiten im Jahr 2015 und Abrissarbeiten im Jahr 2017 weitgehend überbaut und versiegelt. Die Bebauung an der Mühlenstraße und die Siedlungsflächen beiderseitig der Bruchstraße sind vorhanden.

### **7.4.3 Schutzgut Wasser**

#### Wasserhaushalt, Besiedlung und Vorflut

Natürliche Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht unmittelbar betroffen. Die südlich angrenzend verlaufende Umflut, „Nebenfluss“ der Else, stellt die Vorflut für das Plangebiet dar. Das Oberflächenwasser der an die Entwässerung angeschlossenen Flächen wird über Leitungen der Vorflut zugeführt. Die Else/Umlut ist ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet und identisch mit dem Flora-Fauna-Habitat-(FFH)-Gebiet.

## Grundwasser

Der mittlere Flurabstand des oberflächennahen Grund- bzw. Stauwasserleiters ist, stark variierend und durch Messungen in den Jahren 2012/2015 mit 0,90 m bis 1,50 m unter Geländeoberkante (GOK) angegeben. Mit niederschlagsabhängigen Schwankungen des Grundwasserstands ist zu rechnen.

Die Grundwasserfließrichtung wurde in Richtung Südosten bis Osten ermittelt. Der Grundwasserspiegel wird demnach direkt über die Wasserstände der Else beeinflusst. Aufgrund der Klassifizierung der anstehenden Sande als durchlässig bis stark durchlässig ist eine hohe Empfindlichkeit bezogen auf das Grundwasser gegeben.

Die Flächen liegen außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser im Zuge einer baulichen Entwicklung ist nach dem DWA-Regelwerk aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers bzw. Schichtenwassers und der örtlich schwer durchlässigen Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht möglich.

## Überschwemmungsgebiet

Rund 70 % des Geltungsbereichs des B-Plans liegen im Überschwemmungsgebiet HQ extrem der Else. Das HQ 100 Gebiet grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet an. Die Ausweisung des HQ extrem NDS verläuft ca. 100 m nördlich parallel zur Bruchstraße (Fachdienst Umwelt, LK Osnabrück, Überschwemmungsgebiet Else, 7.2019). In festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete die Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG, in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG, zu berücksichtigen.

## Versiegelungsgrad

Die zentralen Entwicklungsflächen zwischen Bruchstraße und Buersche Straße waren bis 2015/2017 nahezu vollständig versiegelt, sind aktuell vollständig unversiegelt und unterliegen aktuell so der natürlichen Versickerung und Evapotranspiration (natürliche Verdunstungsprozesse).

In der großräumigen Betrachtung sind mögliche Auswirkungen auf die Vorflut zu betrachten, inwieweit aus dem Plangebiet Oberflächenwasser in das Gewässer ab- bzw. eingeleitet wird. Die Umflut der Else grenzt unmittelbar im Südwesten an das Plangebiet an. Die Umflut ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Else und obere Hase“, identisch mit dem gleichnamigen FFH-Gebiet. Mögliche Einleitungen in das Gewässer unterliegen starken Restriktionen.

Im Hinblick auf das Überschwemmungsgebiet sind die Vorschriften des § 78 Abs. 2 WHG zu beachten und die neun gelisteten Punkte einer fachlichen Prüfung zu unterziehen.

### **7.4.4 Schutzgut Boden**

In der Vergangenheit unterlag das zentrale Gebiet des geplanten Wohnquartiers einer überwiegend gewerblich-industriellen Nutzung. Das Quartier war vor Beginn der Abriss- und Bodensanierungsmaßnahmen damit zum größten Teil überbaut und versiegelt. Die Bodensanierungsmaßnahmen des ehemaligen Gaswerkgeländes im Süden wurden in 2015 abgeschlossen. Der Abbruch der nördlichen Gewerbe-/Industriebebauung erfolgte im Jahr 2017.

Die natürlichen Bodenfunktionen Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind im Rahmen der Sanierung hergestellten Wiederauffüllungen mit durchlässigen Sanden weitgehend gestört.

Das Gelände weist mit Höhenunterschieden von rd. 0,50 m nur schwache Reliefbewegungen auf und fällt mit einer absoluten Höhe von 75,5 m üNN im Norden nach Süden hin auf rd. 75,0 m üNN ab.

## Sanierungsgebiet - Altlasten

Bis in das Jahr 2015 wurde nach der Aufgabe des Gaswerkes im Jahr 1959 an der Bruchstraße 9 der Standort als Betriebsgelände der RWE genutzt. Im Vorfeld der geplanten Wohnnutzung wurde eine

bautechnische Aufbereitung des Grundstücks sowie der unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke mit Sanierung der durch das Gaswerk verursachten Boden und Grundwasserkontaminationen umgesetzt. Die Bodensanierungsmaßnahmen wurden von Januar bis September 2015 durchgeführt und gutachterlich begleitet.

#### Bruchstraße 3

In diesem Zusammenhang wurden auch Sanierungsmaßnahmen auf dem nördlichen Grundstücksteil Bruchstraße 3 durchgeführt. Zum Vergleich sind zusätzlich die in der BBodSchV aufgeführten nutzungsbezogenen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. die Nutzungsart „Wohngebiete“ aufgenommen worden. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch liegen für eine Reihe von Parametern Prüfwerte vor, wobei die Nutzungen Kinderspielflächen, Wohngebiete, Park- und Freizeitanlagen u.a. zu unterscheiden sind. Für die Beurteilung relevant sind nur die obersten, für den Wirkungspfad verfügbaren Bodenbereiche, z.B. 0,0 – 0,35 m u GOK für Spielplätze und Wohngebiete. Ein Austrag von Schadstoffen über den Grundwasserpfad vom ehemaligen Gaswerkstandort ist nicht erkennbar.

#### Bruchstraße 5

Im Rahmen der Bodensanierungsmaßnahme ehemaliges Gaswerk Melle wurden auch 2/3 der nicht bebauten Fläche des Grundstücks Bruchstraße 5 mit unbelastetem Boden vollständig saniert. Unter dem Vorbehalt, dass die 0,50 m mächtige Deckschicht nicht vom durch Auffüllungen betroffenen Grundstücksbereich entfernt wird, ergeben sich für eine wohnbauliche Nutzung keine Einschränkungen.

#### Buersche Straße 10

In Verbindung mit dem Abbruch der Gewerbebebauung auf den Flurstücken 94/4 und 96/1 in 2017 ergaben sich aus den Bodenuntersuchungen keine Hinweise auf Bodenbelastungen. Die Analyseergebnisse der Kontrollproben belegen den positiven Sanierungserfolg.

#### Bodenfunktion

Im Zuge der baulichen Entwicklung werden der Überbauungsgrad und damit die Bodenversiegelungen im Bereich der zentralen Mitte durch Gebäude und Erschließungsflächen quasi im Sinne einer Konversion wiederhergestellt.

Beim Umgang mit dem Boden sind die Anforderungen nach § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1553), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S 3465) an das Ein- und Aufbringen von Materialien zu berücksichtigen. Bei Oberbodenarbeiten müssen die einschlägigen Richtlinien der DIN-Normen: 18320, 18915 und 18300 beachtet werden.

#### Altlasten

Es wurden seit 2015 zahlreiche Bodensanierungsmaßnahmen auf dem ehemals gewerblich/industriell genutzten Gelände durchgeführt und die gesetzten Bodensanierungsziele erfolgreich abgeschlossen. Eine Bebauung der Flächen ist nach Maßgabe der einschlägigen Bodenbelastungskriterien uneingeschränkt möglich. Weitere Altlasten sind, mit Ausnahme der Hinweise für das Grundstück Bruchstraße 5, nicht betroffen.

### **7.4.5 Schutzgut Landschaft / Stadtbild**

Das zentrumsnahe Plangebiet wird dreiseitig durch Straßentrassen (Mühlenstraße, Buersche Straße und Oststraße) und durch Wohnbauflächen im Süden eingerahmt. Im Nordosten grenzt ein Autohof an. Das Plangebiet weist insgesamt heterogene bauliche Nutzungsstrukturen auf. Eine Blockrandbebauung entlang Mühlenstraße und Buersche Straße, Reihenhäuser, Zeilenbebauung und Einfamilienhäuser an der Bruchstraße sowie die zentrale Mitte als sanierte Freifläche prägen das Gebiet.

Der zentralen Mitte kommt hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes eine hohe Bedeutung zu. Die Empfindlichkeit des Raumes gegenüber baulichen Entwicklungen ist aufgrund der historischen Vorprägung als gering einzustufen.

Mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung wird in zentrumsnaher Lage ein neues Wohnquartier geprägt.

#### **7.4.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange**

Die Erfassung der vegetationsgeprägten Biotopstrukturen erfolgt aufgrund örtlicher Erhebungen. Besonders geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor. Im Bereich des Bodensanierungsgebietes kommen keine Gehölzstrukturen vor.

Die Freiflächen im Plangebiet liegen seit der Sanierung und des Abrisses als offene Sandflächen dar. Es hat sich eine Ruderalflur aus ein- und mehrjährigen Krautpflanzen etabliert. Die Flächen übernehmen keine Funktionen des Biotopverbunds. Die Flächen sind in die Wertkategorien 1 „unempfindlich“ bis 2 „weniger empfindlich“ einzustufen, wobei die Spanne von Kategorie 0 „wertlos“ bis 5 „extrem empfindlich“ reicht.

##### Artenschutz

Grundlage für die artenschutzfachlichen Aussagen bildet die faunistische Untersuchung aus dem Jahr 2016. Untersucht wurden die Tierartengruppen der Vögel und Fledermäuse. Im Rahmen am Planungsraum orientierter Begehungen zwischen März und Juli wird das Plangebiet auf das mögliche Vorkommen von Brutvögeln beurteilt. Hier wird insbesondere auf die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse, aus denen nach § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützte Arten betroffen sein können, abgestellt. Mit dem Star wird eine gefährdete Art (RL 3) im Untersuchungsgebiet mit einem Revier festgestellt. Mit insgesamt 33 Arten wird eine relativ artenarme Vogelgemeinschaft mit typischen und häufigen Arten des Siedlungsraums registriert. Grund für die Artenarmut dürfte das strukturarme Umfeld der Blockrandbebauung und der wenig naturnahen Hausgärten sein.

Alle Fledermausarten sind nach § 7 BNatSchG streng geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Es können aufgrund fehlender Quartiere potentiell keine Fledermausarten vorkommen. Für die Fledermäuse sind drei Biotopkategorien zu bewerten: Sommerquartiere, Winterquartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Jagdreviere. Es sind keine Baumqualitäten vorhanden, die als Winterquartier oder Sommerquartiere eingestuft werden können. Bäume mit Höhlungen sind nicht vorhanden. Fledermausquartiere in Baukörpern können nicht festgestellt werden. Das Untersuchungsgebiet hat als Jagdhabitat für Fledermäuse aufgrund fehlender Habitatstrukturen nur eine geringe Bedeutung.

Es werden keine Brutreviere von mit Fortpflanzungsstätten vorkommenden Arten beseitigt oder beschädigt. Eine Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen i.S. von zeitlich vorgezogenen CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Fortpflanzungsstätten von Brutvogelarten i.S. des § 44 BNatSchG sind nicht betroffen. Die ökologischen Funktionen i.S. des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten. Als Vermeidungsmaßnahme zum Eintreten des § 44 BNatSchG sind Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit gemäß der Regelung des § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres zulässig.

Für alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind keine potentiellen Lebensraumstrukturen vorhanden, so dass diese Arten hier nicht vorkommen.

Auch kommen von den 18 in Niedersachsen gelisteten streng geschützten Pflanzenarten (Farn- und Blütenpflanzen) des Anhang IV aufgrund fehlender Standortbedingungen im Planungsraum keine vor.

Mit der Entwicklung von Bauflächen gehen keine gewachsenen Biotopstrukturen verloren. Die Randstrukturen bleiben erhalten.

#### **7.4.7 Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter**

##### Archäologische Vorbehaltsfläche

Es sind mit der Mühlenstraße 44 und 48 zwei Baudenkmäler im Plangebiet vorhanden.

#### **7.4.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**

##### Lärm

Für den Menschen können Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Raumes von Bedeutung sein. Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehrslärm gehen als Vorbelastungen von der L 90 aus.

Gewerbliche Lärmimmissionen gehen vom nordöstlich angrenzenden Autohof aus.

Es ist mit einer graduellen Verkehrszunahme durch Ziel- und Quellverkehre in das neue Stadtquartier zu rechnen, jedoch nicht in einem Maße, das als erheblich einzustufen wäre.

Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand sind im Grenzverlauf des nordöstlichen Autohofes erforderlich. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind an den zur Buerschen Straße hin ausgerichteten Wohngebäuden bzw. Wohnnutzungen erforderlich.

##### Geruch

Im Rahmen der Aufstellung der hier vorliegenden 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurden ebenfalls die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsmissionen betrachtet. In direkter Nachbarschaft des Plangebiets liegt ein Kunststoff verarbeitende Betrieb, von dem Geruchsemissionen ausgehen und auf das Plangebiet einwirken können. Hierfür wurden die Immissionen innerhalb des Geltungsbereichs berechnet und bewertet.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass „für die geplanten Wohnbauflächen Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen einem Prozent und elf Prozent ermittelt [wurden]. [...] Danach wird auf zwei Beurteilungsflächen der Immissionsrichtwert gemäß GIRL für Wohngebiete in Höhe von zehn Prozent geringfügig überschritten. Da sich diese Beurteilungsflächen im Übergang zum Gewerbegebiet befinden, ist nach Punkt 3.1 der Auslegungshinweise der GIRL jedoch die Festlegung von Zwischenwerten möglich. Allgemein sollten die Beurteilungsflächen jedoch den nächsthöheren Immissionswert (im vorliegenden Fall den Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete (15 %)) nicht überschreiten.

#### **7.4.9 Schutzgut Fläche**

Aktuell bodensanierte Flächen wurden bis 2015/2017 gewerblich/industriell genutzt. Dieser Bereich ist als Konversionsfläche einzustufen. In Folge der städtebaulichen Entwicklung Nutzungsintensivierung der Flächen. Hochbauliche Überprägung vormals gewerblich/industriell geprägter Flächenstrukturen. Eingriffsbedingte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nicht gegeben, da es sich um die Revitalisierung vormals bebauter Flächen handelt.

### **7.5 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen**

#### Standortalternativen

Das Plangebiet befindet sich in einer verkehrlich gut erschlossenen, zentralen, innerstädtischen Ortslage. Die Straßenrandbebauung an der Mühlenstraße und die südlichen sowie südöstlichen Siedlungsflächen sind vorhanden. Die Lage der zentralen Fläche ist wegen der Erreichbarkeit besonders prädestiniert. In Größe und Qualität vergleichbare Flächenpotentiale stehen der Stadt Melle nicht für eine Überplanung zur Verfügung.

Im Rahmen vorbereitender Untersuchungen (städtebaulicher Realisierungswettbewerb) wurden mögliche Bebauungskonzepte für die zentrale Mitte erarbeitet. Diese Konzepte sind vom Architekturbüro „Wannenmacher + Möller GmbH“ weiterentwickelt worden.

#### Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Im Falle der Nullvariante würde sich die natürliche Sukzession auf den vorhandenen offenen Rohböden fortsetzen.

#### **7.6 „Gesetzlich geschützte Biotope“ nach § 30 BNatSchG, FFH und Schutzgebiete**

Schutzgebietsausweisungen nach § 23 – 25 und 27 - 30 BNatSchG (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Nationalpark, Naturpark, Biosphärenreservat) sind im Plangebiet nicht vorhanden. FFH-Schutzgebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind unmittelbar im Geltungsbereich des B-Plans nicht betroffen. Unmittelbar südlich grenzt das LSG „Else und obere Hase“ (§ 26 BNatSchG in Verbindung mit § 32 NAGBNatSchG VO vom 11.3.2019), identisch mit dem FFH-Gebiet, Nr. 355, EU-Melde-Nr. DE-3715-331 an. Das LSG hat eine Größe von ca. 83,7 ha. Es handelt sich hierbei um ein geschütztes Fließgewässer II. Ordnung, welches im südlich angrenzenden Abschnitt als tlw. begradigtes Gewässer verläuft. Ein flächiger Schutzanspruch gemäß NAGBNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Landschaftsschutz ist unmittelbar nicht betroffen.

#### **7.7 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet**

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die umliegenden Bereiche mit erfasst. Dabei ergaben die Voruntersuchungen, dass die Eingriffsausgleichsbilanzierung auf den definierten Eingriffsbereich beschränkt werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes von Flächen außerhalb des Eingriffsbereichs sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Ein Ausgleichserfordernis ist nicht gegeben.

## **8 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne**

---

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

Billigung

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung der Stadt Melle am \_\_\_\_\_ gebilligt.

Stadt Melle, den

.....

(Unterschrift)