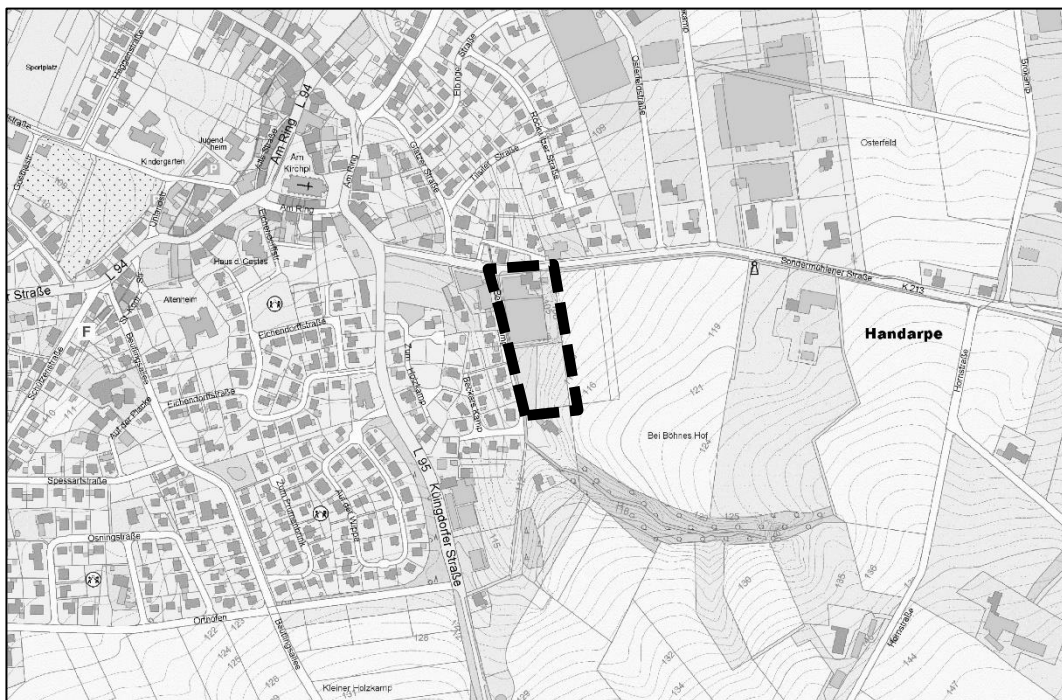




Stadt Melle

Begründung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes “Sondermühlener Straße- Beckers Kamp“



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

VORENTWURF

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden gem. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

TEIL I: BEGRÜNDUNG	4
1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	4
2 ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	4
3 LAGE IM RAUM / BESTAND.....	5
3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3.2 ZUSTAND DES ÄNDERUNGSBEREICHES	5
4 BESTEHENDE PLANUNGEN	6
4.1 KOMMUNALES EINZELHANDELSKONZEPT	6
4.2 LANDES- UND REGIONALPLAN.....	6
4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4.4 BEBAUUNGSPLÄNE	8
5 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	8
6 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	9
7 ARTENSCHUTZ	9
8 ERSCHLIESSUNG	9
8.1 VERKEHR	9
8.2 ABWASSERBESEITIGUNG	9
8.3 ABFALLBESEITIGUNG.....	9
8.4 ENERGIEVERSORGUNG	10
8.5 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	10
9 HINWEISE	10
9.1 ARCHÄOLOGISCHE BEFUNDE.....	10
9.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN GEM. §44 BNATSCHG.....	10
9.3 VERSORGUNGSLEITUNGEN.....	10
9.4 HINWEISE ZU UMWELTBELANGEN.....	10
9.5 LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	10
10 FLÄCHENBILANZ.....	11
11 KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DER FNP-ÄNDERUNG.....	11
TEIL II: UMWELTBERICHT	12

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Änderungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) liegt südwestlich der Stadt Melle im Stadtteil Melle- Wellingholzhausen. Die Fläche eines ehemaligen gewerblichen Standortes (Landhandel, Getränkemarkt) soll mit der Planung umgenutzt und als Nahversorgungsstandort ausgebaut werden.

Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Edeka) um den seit 1994 bestehenden Einzelhandel an der Wellingholzhausener Straße räumlich zu verlagern und zu vergrößern und das Angebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu sichern und zu stärken. Grund für die erforderliche Verlagerung ist die nicht mehr zeitgemäße Verkaufsfläche von 1.100 qm und die fehlende räumliche Entwicklungsmöglichkeit am vorhandenen Standort. Die Markt- und Wettbewerbsfähigkeit soll mit dem Ersatzneubau zukunftsfähig abgesichert werden.

Eine Ansiedlung an diesem Standort ist von Vorteil, da hier eine gewerbliche Brachfläche nachgenutzt und eine tragfähige Einzelhandelsstruktur etabliert werden kann. So soll die Versorgung der Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfs durch die Planung gewährleistet werden.

Derzeit wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ dargestellt. Demnach ist die vorgesehene neue Nutzung bisher nicht abgebildet. Mit der 20. Flächennutzungsplanänderung besteht die konkrete Absicht, den Planbereich einer Bebauung für den Einzelhandel zugänglich zu machen. Diese Entwicklung steht grundsätzlich im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Melle und umfasst die Stärkung der Nahversorgung. Das Plangebiet liegt im Zusammenhang des bebauten Siedlungsbereiches in Melle-Wellingholzhausen und ist durch die Lage an der „Sondermühlener Straße“ sowie dem „Beckers Kamp“ für die vorgesehene Nutzung geeignet.

Parallel zu der 20. Änderung des FNP wird auch der Bebauungsplan „Sondermühlener

Straße – Beckers Kamp“ aufgestellt, in dem die künftigen Nutzungen verbindlich planungsrechtlich gesichert werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und der Begründung beizufügen.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der FNP- Änderung liegt im Ortsteil Wellingholzhausen südlich der Sondermühlener Straße und östlich der Straße „Beckers Kamp“.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung geht aus der Planzeichnung hervor. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Änderungsbereiches

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich auf dem nördlichen Bereich derzeit ein ehemaliger Landhandelsbetrieb und Getränkemarkt, der nicht mehr genutzt wird und bauliche Defizite aufweist. Die südliche Fläche wird als Grünfläche und Lagerfläche genutzt. Die nähere Umgebung des Gebietes wird von Wohn- und gewerblichen Nutzungen geprägt mit einer ein- bis zweigeschossigen, offenen Bauweise. Zudem grenzt im Osten eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, die bereits im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den „Beckers Kamp“, der an das Plangebiet westlich angrenzt sowie die Sondermühlener Straße, die nördlich verläuft.

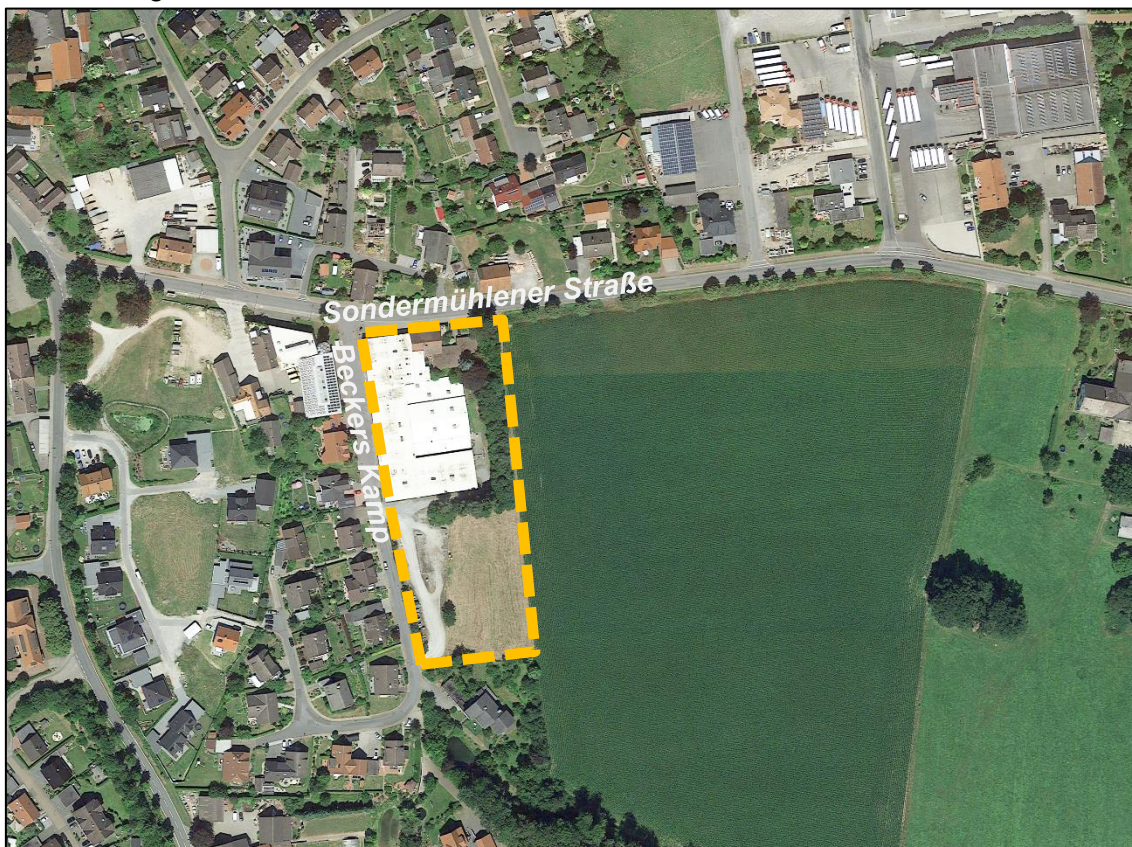


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Luftbild: Google Earth)

4 BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 Kommunales Einzelhandelskonzept

Das Vorhaben steht insgesamt im Einklang mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Melle aus dem Jahr 2011.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Betriebes mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an einem Standort 200 m östlich des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches für den Stadtteil Melle Wellingholzhausen. Demnach werden die Anforderungen des Integrationsgebotes erfüllt, die für einen großflächigen Lebensmittelmarkt grundsätzlich einen räumlich- funktionalen Zusammenhang mit einem Zentralen Versorgungsbereich voraussetzt.

Ziel der Stadt Melle ist es, in solchen Nahversorgungszentren eine tragfähige Einzelhandelsstruktur zu etablieren. Dazu gehören als Grundausstattung Lebensmittelgeschäfte, Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu 400 m² Verkaufsfläche und ergänzende Angebote im periodischen und aperiodischen Bedarfsbereich (Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten).

Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes Edeka sowie die gleichzeitige Ansiedlung eines Bäckers in einer zukunfts- und ausreichend wettbewerbsfähigen Größenordnung, würde die Nahversorgung langfristig sichern.

4.2 Landes- und Regionalplan

Das Landes- und Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) hat zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur, die Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels zum Ziel gesetzt. Folgende Anforderungen werden hierbei gestellt:

- Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels sollen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und Qualität gesichert und entwickelt werden
- Neue Einzelhandelsprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig
- Neue Einzelhandelsprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der städtebaulich integrierten Lage an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig
- Ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden
- Abweichend sind auch neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück stellt Wellingholzhausen als einen „Herausgehobenen Nahversorgungsbereich“ dar. Der Planbereich liegt darüber hinaus im zugeordneten im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich.

Wellingholzhausen ist nicht Teil des Zentralen Ortes Melle, sondern liegt als siedlungsstrukturell abgesetzte Ortschaft südwestlich der Kernstadt. Dem raumordnerischen Konzentrationsgebot, welches Einzelhandelsgroßvorhaben in die zentralen Siedlungsbereiche Zentraler Orte verweist, wird in Wellingholzhausen somit nicht entsprochen. Jedoch

ist die Ortslage im aktuellen RROP als "Herausgehobener Nahversorgungsbereich" gekennzeichnet, was neben dem relativ hohen Einwohnergewicht von gegenwärtig um 4.700 Einwohnern sicherlich auch der räumlich exponierten Lage in Distanz zu umgebenden Zentralorten in Verbindung mit einer tradierten Ausprägung von lokalen Versorgungsstrukturen geschuldet ist. Demnach sind Lebensmittelmärkte der Nahversorgung unter gewissen Voraussetzungen im ländlichen Raum auch außerhalb Zentraler Orte zu entwickeln.

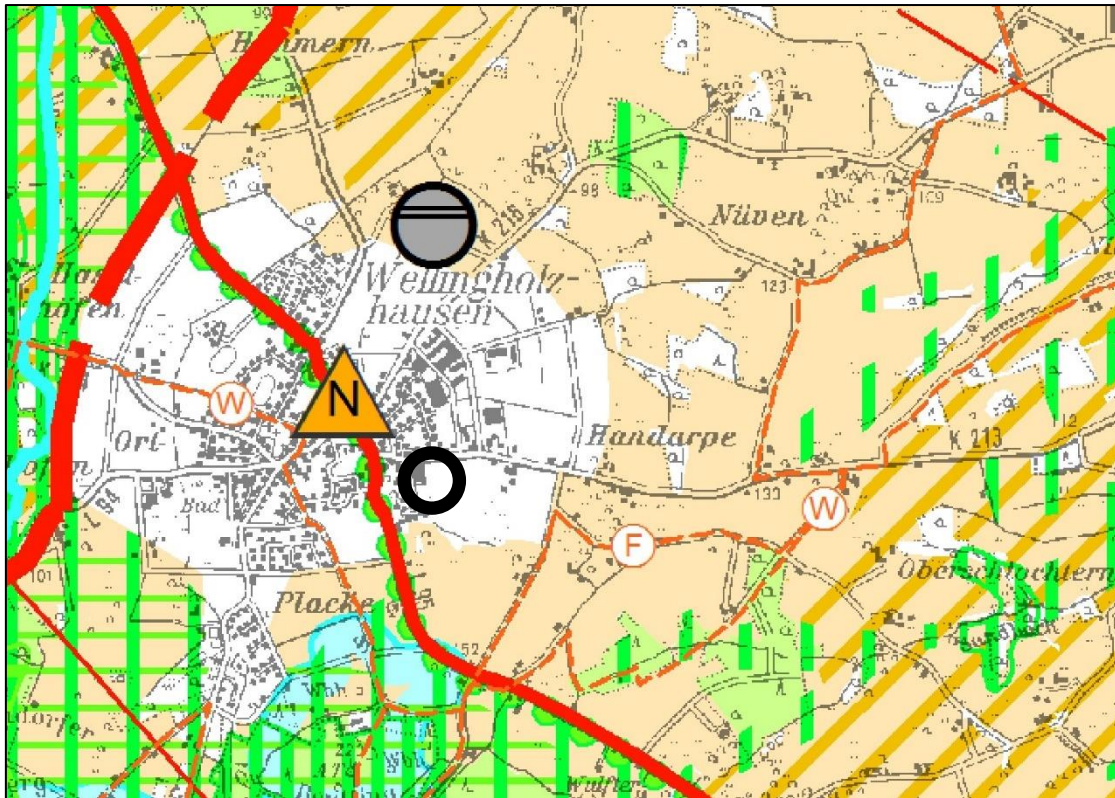


Abbildung 4: Regionales Raumordnungsprogramm (Quelle: GeoPortal Landkreis Osnabrück)

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Melle stellt für den nördlichen Bereich der Flächennutzungsplanänderung Gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und im südlichen Bereich Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO dar.

Ebenfalls wird die Umgebung des Änderungsbereiches im Norden und Westen als Gemischte Bauflächen sowie im Osten und Süden als Wohnbauflächen dargestellt.

Im Süden wird den Entwicklungszielen der Stadt Melle entsprochen, da ein Allgemeines Wohngebiet realisiert werden soll und dieses der Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht.

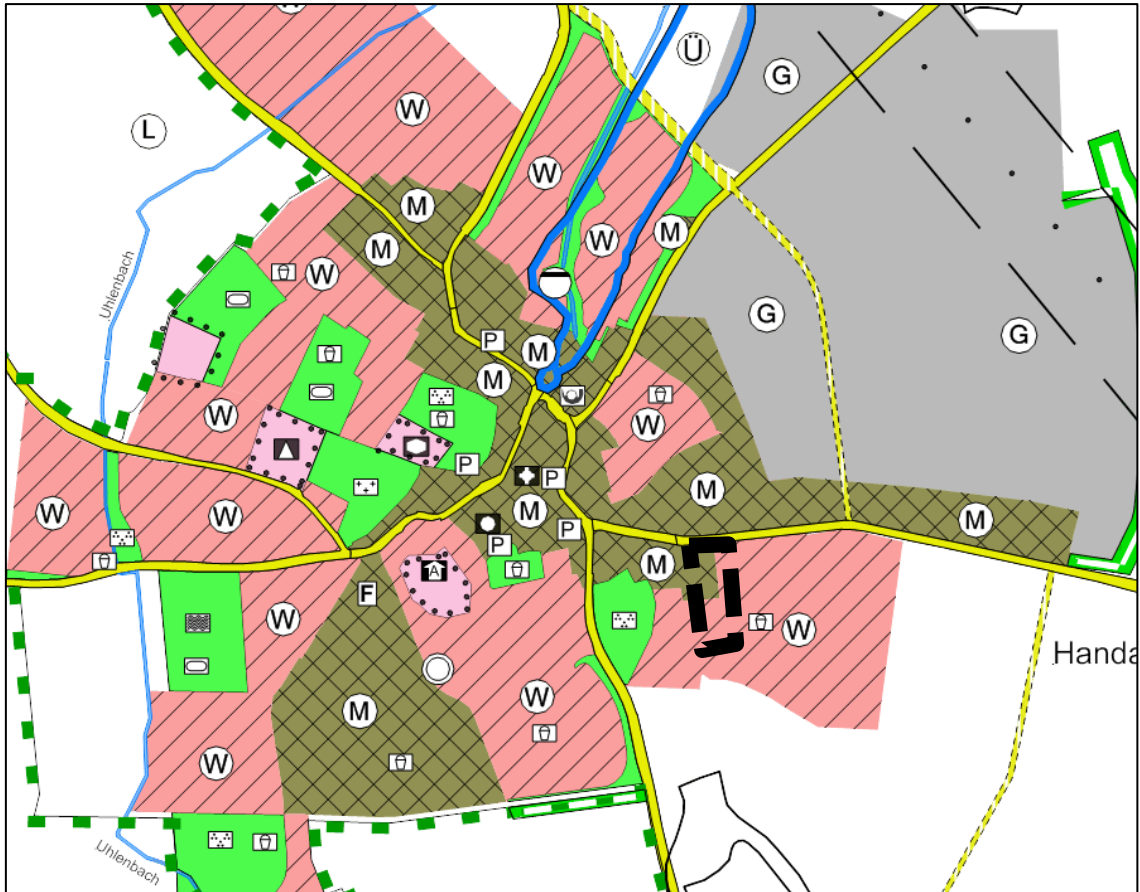


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Lage Änderungsbereich
(Quelle: Stadt Melle)

4.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen derzeit keine Bebauungspläne. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondermühlener Straße – Beckers Kamp“ im Parallelverfahren wird der Bereich erstmals überplant.

5 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melle im nördlichen Bereich als „Gemischte Bauflächen“ gem. § 1 (2) Nr. 2a BauGB sowie im südlichen Bereich als Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1a BauGB dargestellt.

Mit der vorliegenden 20. Änderung des FNP wird der Bereich der Gemischten Baufläche in die Darstellung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO geändert.

Da die Darstellung des Flächennutzungsplanes im südlichen Bereich der FNP-Änderung mit den Planungszielen übereinstimmt, wird auch dieser Bereich weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.

6 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Belange des Umweltschutzes und von Natur und Landschaft i.S. der in § 1 (6) Nr. 7 a-j BauGB genannten Eigenschaften sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Hierfür ist gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht, der Teil der Begründung ist (vgl. Teil II, Umweltbericht) dargelegt werden.

Mit der Aufstellung der 20. Änderung des FNP selbst werden noch keine konkreten Eingriffe ermöglicht. Diese werden erst auf Ebene des parallelen Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes „Sondermühlener Straße – Beckers Kamp“ ermöglicht und dort berücksichtigt.

Erhebliche Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter stellen sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand auf Ebene des FNP nicht dar, da der Änderungsbereich bereits baulich genutzt wird, bereits Bauflächen im FNP dargestellt sind und unüberwindbare Konflikte (z.B. durch Überplanung geschützter Biotopstrukturen) nicht erkennbar sind.

7 ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die artenschutzrechtlichen Belange, die sich durch die Anwendung des §§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben, zu berücksichtigen. Daher wird im Verlauf des weiteren Planverfahrens auch eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden.

Mit der Änderung des FNP werden jedoch noch keine konkreten Baurechte geschaffen, sodass artenschutzrechtliche Belange nicht direkt betroffen sind.

8 ERSCHLIESSUNG

8.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Sondermühlener Straße und Beckers Kamp. Der Änderungsbereich ist über diese Straßen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist der Änderungsbereich über die fußläufig zu erreichende Haltestelle „Wellingholzhausen Beckerskamp“ angebunden. Hier verkehren die Linien 309, 318 sowie N309. Diese Buslinien führen zur Wellingholzhausener Schule oder zum Meller ZOB.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss des Plangebietes an das im Bereich Beckers Kamp und Sondermühlener Straße vorhandene Trennsystem (getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser).

Der Änderungsbereich liegt zudem innerhalb eines Bereiches, der für die Herstellung von Retentionsmaßnahmen zur Minderung der Auswirkungen z.B. von Starkregenereignissen geeignet ist.

8.3 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen wird durch die öffentliche Müllabfuhr sichergestellt.

8.4 Energieversorgung

Der örtliche Energieversorger stellt den für das Vorhaben erforderlichen Strombedarf bereit.

8.5 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das bereits vorhandene Trinkwassernetz und die entsprechenden Löschwasserentnahmestellen (Hydranten).

9 HINWEISE

9.1 Archäologische Befunde

Archäologische Befunde gem. §14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 05411323-2277 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

9.2 Artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. §44 BNatSchG

Bau- und Erschließungsmaßnahmen, die z.B. durch die Rodung von Gehölzen zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung der Verbotsbestände des §44 BNatSchG führen, dürfen nur nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen Anfang August und Anfang März) durchgeführt werden.

9.3 Versorgungsleitungen

Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen endverlegten Versorgungsleitungen und Kommunikationsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Die Bauausführenden Firmen haben sich vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen in Verbindung zu setzen, damit der Verlauf der Versorgungseinrichtungen vor Ort angezeigt werden kann. Bei Arbeiten im Bereich der Telekommunikationsleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt. In Leitungsnähe sind die Endarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht, nach Absprache mit Versorgungsträgern durchzuführen.

9.4 Hinweise zu Umweltbelangen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von regenerativen Energien, und die Minimierung von versiegelten Flächen durch wasserdurchlässige Materialien u. ä. bei der Planung des Gebäudes und der Außenbereiche Berücksichtigung finden sollten.

9.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist in einer der örtlichen Verhältnisse entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gem. Nds. Brandschutzgesetz sicherzustellen. Die Richtwerte für den

Löschwasserbedarf (48 m³/h über 2h) müssen, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, dem DVGW - Arbeitsblatt W 405 -entsprechen.

10 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand, ca.	20. FNP-Änderung
Gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO	4.246 m²	-
Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO	7.617 m²	4.738 m²
Sondergebiet gem. § 1 (2) Nr. 11 BauNVO	-	7.125 m²
Gesamt, ca.	11.863 m²	11.863 m²

11 KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DER FNP-ÄNDERUNG

Der Stadt Melle entstehen durch die Änderung des FNP keine Kosten.

Die Änderung der Erschließungsanlagen (technische Infrastruktur, Wasser, Abwasser) und Verkehrsflächen werden von dem Investor getragen und durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Melle gesichert.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

TEIL II: UMWELTBERICHT

Entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808) ist für alle Bauleitplanungen im Regelverfahren ein Umweltbericht zu erstellen. Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden in die Umweltprüfung zum Entwurf FNP-Änderung einfließen.

Da durch die vorliegende Änderung des FNP noch keine konkreten Baurechte ermöglicht werden und die Flächen des Änderungsbereiches zudem bereits im wirksamen FNP als Bauflächen dargestellt sind, ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine direkten erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter.