

## Beschlussvorlage 01/2025/0255

Amt / Fachbereich	Datum
Amt für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	27.08.2025

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Ortsrat Bruchmühlen</b>	<b>09.12.2025</b>		<b>Ö</b>
<b>Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung</b>	<b>10.12.2025</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>16.12.2025</b>		<b>N</b>

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

**Bebauungsplan "Feuerwehrgerätehaus Bruchmühlen", in Melle-Bruchmühlen  
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Beteiligung  
der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §  
13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

### Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Bruchmühlen“ wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

<b>Strategisches Ziel</b>	Z 4: Orientierung einer Stadt- und Stadtteilentwicklung an den gesellschaftlichen Befürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen.
<b>Handlungsschwerpunkt(e)</b>	HSP 4.1: Nachhaltigere Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung.
<b>Ergebnisse, Wirkung</b> <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung eines neuen Feuerwehrgerätehauses und von neuen Wohnbauflächen.
<b>Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis</b> <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Aufstellung eines Bebauungsplanes.
<b>Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen</b> <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten

## Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

### Anlass und Ziel der Planung

Im Stadtteil Melle-Bruchmühlen soll zwischen der Bruchmühlener Straße und dem Apfelweg ein Feuerwehrgerätehaus errichtet werden. Der nördliche Bereich des Bebauungsplans ist hierfür als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festzusetzen. Der südliche Bereich des Bebauungsplans soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

### Das Verfahren

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird aufgrund der Lage und Größe im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Parallel zu dem Bebauungsplan wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. In der unten stehenden Tabelle ist der aktuelle Stand sowie die erforderlichen Verfahrensschritte zu erkennen.

### *Verlauf:*

Gremien	Ortsrat	Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	Verwaltungsausschuss	Rat
<b>Verfahrensschritt</b>				
Aufstellungsbeschluss	09.12.2025	10.12.2025	16.12.2025	x
Veröffentlichungsbeschluss	09.12.2025	10.12.2025	16.12.2025	x
Zeitraum Veröffentlichung				
Satzungsbeschluss				

*Angestrebter Beratungsverlauf*

### Übergeordnete Planung:

In dem aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm Osnabrück (RROP) wird der Stadt Melle die Aufgabe als Mittelzentrum zugeordnet.

Im derzeit in Aufstellung befindlichen RROP wird der Stadt Melle ebenfalls die Funktion als Mittelzentrum zugewiesen. Mit dieser Funktion geht zugleich die Verpflichtung einher, zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Das Plangebiet befindet sich nach dem RROP auf einer Fläche für *Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherte Bereiche*.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Melle ist das gesamte Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt. Die vorliegende Planung kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird somit erforderlich.

### Inhalt der Planung

Für das Plangebiet wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der die Ziele der Planung konkretisiert. Anlass ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses, da der bestehende Standort aufgrund funktionaler und räumlicher Defizite nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht und eine Erweiterung dort nicht möglich ist.

Der Bebauungsplan sieht hierzu eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie im südlichen Bereich des Plangebiets Wohnbauflächen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums vor. Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine Grundflächenzahl von 0,8

festgesetzt, für die Wohnbauflächen eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

Zur fußläufigen Anbindung ist ein Fuß- und Radweg von der Bruchmühlener Straße im Norden bis zum Apfelweg im Süden vorgesehen. Ergänzend dient eine öffentliche Grünfläche der Durchgrünung und Aufwertung des Gebietes.

Zuwegungen, Stellplätze und Auffahrten sind mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen. Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind zu bepflanzen oder alternativ mit begrünten, offenen Überdachungen zu versehen. Ebenso sind Flach- und flachgeneigte Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten extensiv zu begrünen.

Die Entwässerung und Regenrückhaltung erfolgt im Bereich der Feuerwehr unterhalb der Stellplätze, in den allgemeinen Wohngebieten auf den jeweiligen Grundstücken.

### Ökologische Belange

Der Bebauungsplan wird in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Im Zuge der Planerarbeitung wurden jedoch ein Fachbeitrag Schallschutz sowie einen wasserwirtschaftliche Fachbeitrag erstellt.

Der Fachbeitrag Schallschutz zeigt, dass im geplanten Allgemeinen Wohngebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auftreten können. Zum Schutz der Wohnnutzungen ist die Festsetzung eines Lärmpegelbereichs erforderlich. Im nördlichen Bereich sind darüber hinaus aktive Schallschutzmaßnahmen oder eine angepasste Gebäudeanordnung empfohlen. Für die geplante Feuerwehr werden die Richtwerte tagsüber eingehalten, nächtliche Überschreitungen treten nur im Rahmen seltener Einsatzereignisse auf.

Der wasserwirtschaftliche Fachbeitrag hat ergeben, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist. Im Bereich der künftigen Wohnbauflächen ist jedoch mit Schichtenwasser zu rechnen, das zeitweise bis zu Geländeoberkante anstehen kann. Daher ist für die Versickerungsanlage ein Notüberlauf mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorzusehen. Die Versickerung soll grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung ist über das bestehende öffentliche Kanalnetz sichergestellt.

Die ökologischen Belange werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Dabei werden die *Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten, Landschaftsbild, Mensch und Gesundheit* sowie *Kulturgüter* und deren *Wechselwirkungen* in Abwägung einbezogen.

Für das Schutzgut *Wasser* ist aufgrund der Entfernung zum nächstgelegenen FFH-Gebiet keine Beeinträchtigung zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine unterirdische Retention abgeführt. Stehende und fließende Gewässer sind nicht betroffen.

Das Schutzgut *Orts- und Landschaftsbild* wird durch die geplante Nutzung nur geringfügig verändert. Die neuen Bauflächen fügen sich in das bestehende Ortsgefüge ein, und erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzgutes *Mensch und Gesundheit* werden die schalltechnischen Auswirkungen im Rahmen eines Gutachtens untersucht, um mögliche Lärmbelastungen zu bewerten und geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen.

## Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-