

## Beschlussvorlage 01/2026/0102

|  |            |
|--|------------|
| Amt / Fachbereich                          | Datum      |
| Amt für Stadtentwicklung und Denkmalschutz | 15.04.2026 |

| Beratungsfolge                                   | voraussichtlicher Sitzungstermin | TOP | Status   |
|--|----------------------------------|-----|----------|
| <b>Ortsrat Bruchmühlen</b>                       | <b>09.06.2026</b>                |     | <b>Ö</b> |
| <b>Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung</b> | <b>11.06.2026</b>                |     | <b>Ö</b> |
| <b>Verwaltungsausschuss</b>                      | <b>17.06.2026</b>                |     | <b>N</b> |
| <b>Rat der Stadt Melle</b>                       | <b>18.06.2026</b>                |     | <b>Ö</b> |

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

### **Bebauungsplan "Feuerwehrgerätehaus Bruchmühlen", in Melle-Bruchmühlen hier: Beschluss über die Abwägung und Satzungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen sind. Über die im Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Bruchmühlen“ vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird entsprechend dem in der Anlage beigefügten Abwägungsvorschlag beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Bruchmühlen“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Strategisches Ziel**

Z 4: Orientierung einer Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen.

Z 6: Die notwendige Infrastruktur wird stetig und planvoll entsprechend der sich langfristig ergebenden Anforderungen an Standards ausgerichtet.

**Handlungsschwerpunkt(e)**

HSP 4.1: Bedarfsorientierte und nachhaltige Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung.

HSP 6.1: Kritische Infrastruktur und ÖPNV nach Prioritäten krisensicher erhalten, entwickeln oder aufgeben und ressourcenschonend und nachhaltig bewirtschaften.

**Ergebnisse, Wirkung**

*(Was wollen wir erreichen?)*

Schaffung eines neuen Feuerwehrgerätehauses und von neuen Wohnbauflächen.

**Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis**

*(Was müssen wir dafür tun?)*

Aufstellung eines Bebauungsplans

**Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen**

*(Was müssen wir einsetzen?)*

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“ festgesetzt. Die restlichen Flächen im südliche Bereich des Bebauungsplans sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### 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:*

| <b>Gremien</b>             | <b>Ortsrat</b>                           | <b>Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung</b> | <b>Verwaltungsausschuss</b> | <b>Rat</b> |
|----------------------------|--|--|-----------------------------|------------|
| <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  | 22.10.2025 bis einschließlich 30.01.2025 |  |                             |            |
| Satzungsbeschluss          | 09.06.2026                               | 11.06.2026                                       | 16.06.2026                  | 18.06.2026 |

*Angestrebter Verfahrensverlauf*

### Übergeordnete Planung

In dem rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsprogramm Osnabrück (RROP) wird der Stadt Melle die Aufgabe als Mittelzentrum zugeordnet. 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*, somit bestehen keine Konflikte zu der Planung.

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

### Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan sieht 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.

Eine öffentliche Grünfläche sorgt für die notwendige Distanz zwischen den Wohnbauflächen und den Gewerbelärmimmissionen des bestehenden Gewerbes nördlich des Plangebiets. Gleichzeitig dient sie der Durchgrünung und Aufwertung des Gebietes. Des Weiteren ist ein Fuß- und Radweg geplant, der eine Verbindung zwischen Bruchmühlener Straße und dem

Apfelweg sicherstellt. Dieser dient zugleich der Sicherung einer vorhandenen öffentlichen Leitungstrasse. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden die bestehende Leitungstrassen durch die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche planungsrechtlich gesichert.

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

Die Regenrückhaltung soll dezentral im Bereich der Feuerwehr unterhalb der Stellplätze, in den allgemeinen Wohngebieten auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

### 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 Einsatzeignisse 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* wurden die schalltechnischen Auswirkungen im Rahmen eines Gutachtens untersucht, um mögliche Lärmbelastungen zu bewerten und geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen.

### Abwägung

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind verschiedene Stellungnahmen eingebracht worden. Diese können den Abwägungsvorschlägen in der Anlage vollständig entnommen werden. Wesentliche Belange,

die im Rahmen der Beteiligung vorgebracht wurden, betreffen insbesondere den Schutz landwirtschaftlicher Böden, die Berichtigung des Flächennutzungsplans sowie mögliche Nutzungskonflikte zwischen den geplanten Wohnnutzungen und den angrenzenden gewerblichen Betrieben.

Seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wurde insbesondere auf die Bedeutung eines sparsamen Umgangs mit Boden sowie auf schutzwürdige Böden hingewiesen. Da es sich bei der Planung um ein Verfahren gem. 13a BauGB handelt, gelten Eingriffe in den Boden als bereits erfolgt oder zulässig. Ein Umweltbericht ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Durch die Innenentwicklung wird zudem ein Beitrag zum Schutz vor zusätzlicher Bodeninanspruchnahme im Außenbereich geleistet.

Der Landkreis Osnabrück hat darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht und dieser gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen ist. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens. Darüber hinaus wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Die Industrie- und Handelskammer hat auf mögliche Konflikte zwischen den geplanten Wohnnutzungen und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen hingewiesen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wurde bewusst auf Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe zur Bruchmühlener Straße verzichtet und der Abstand zu den gewerblichen Nutzungen durch die Festsetzungen einer Grünfläche erhöht. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind keine negativen Auswirkungen durch Gewerbelärm zu erwarten. Gleichzeitig werden die bestehenden Gewerbebetriebe nicht mit zusätzlichen Einschränkungen belastet.

Die vollständigen Abwägungsvorschläge sind der Anlage zu entnehmen.

## Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

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