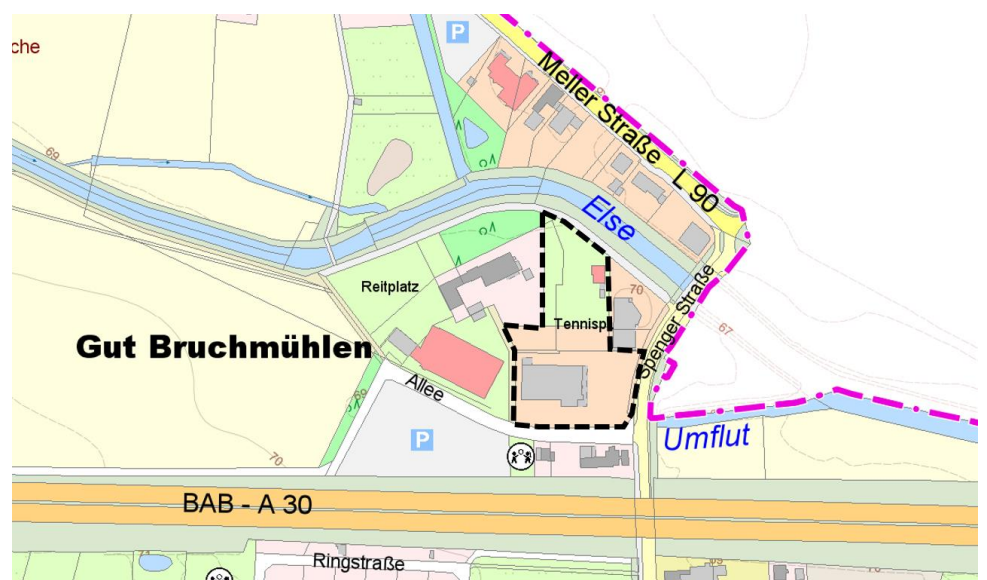




Begründung

18. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Freizeitraum Bruchmühlen“
im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14



Unterlagen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) und der Behörden
und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Entwurf
Stand: 18.02.2021

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Planungsgrundlagen.....	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange.....	6
3.1	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	7
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	10
3.3	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	10
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	10
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	11
3.6	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	11
3.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	11
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	16
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	22
3.10	Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	22
3.11	Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)	22
3.12	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)	22
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)	23
4	Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes	23
5	Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren	24

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Im Stadtgebiet von Melle will ein seit langem ansässiger Lebensmitteldiscounter die Verkaufsfläche seines Geschäftes vergrößern und zugleich den Standort modernisieren. Dazu soll der bestehende Markt abgerissen und durch einen Neubau im südlichen Bereich des Grundstückes mit einer vergrößerten Verkaufsfläche ersetzt werden. Der Neubau ist nach geltendem Baurecht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Die Stellplätze sollen im Norden neu angeordnet und erweitert werden. Dazu wird ein Teil der angrenzenden Tennisanlage in Anspruch genommen, welche infolge dessen umorganisiert werden soll.

Ziel

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Melle, auch zukünftig Standortsicherheit für die Einzelhandelsnutzung zu gewährleisten und dafür das geplante Vorhaben zu ermöglichen. Der Standort verfügt über eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Umfeld. Eine Stärkung des Nahversorgungsbetriebes durch Anpassung an eine zukunftsfähige Verkaufsflächenausstattung ist daher zu empfehlen.

Planerfordernis

Für die Planung ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 vorgesehen. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Lebensmitteldiscounters vorwiegend als gemischte Baufläche dargestellt, womit keine Übereinstimmung besteht. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Daneben wird für die Sicherung der Tennisanlage eine Fläche für Sport- und Spielanlagen dargestellt.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

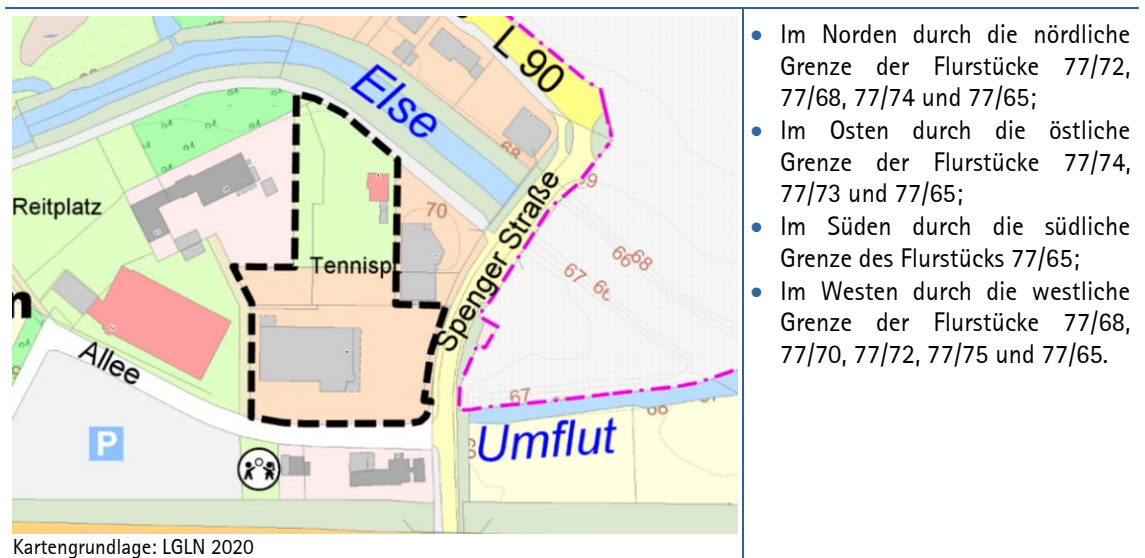
Lage und Größe

Der Rat der Stadt Melle hat am die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Änderungsbereich befindet sich im Osten des Stadtgebietes von Melle im Ortsteil Bruchmühlen. Im Nordosten angrenzend befindet sich der Ortsteil Bruchmühlen der Gemeinde Rödinghausen, welche Teil des Landkreises Herford innerhalb des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen ist. Im Norden fließt die Else und im Süden befindet sich die Bundesautobahn A 30. Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der *Spenger Straße* und der Straße *Allee*.

Der Änderungsbereich ist insgesamt rd. 9.160 m² groß und umfasst die Flurstücke 77/68, 77/70, 77/72, 77/73, 77/74, 77/75 und 77/65, der Gemarkung Bennien, Flur 1. Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung im Maßstab 1:5.000 bestimmt. Der Änderungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

Abb. 1 Übersichtsplan – Lage und Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung



Land – LROP

In Bezug auf Einzelhandelsvorhaben trifft das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ umfangreiche Aussagen und Zielsetzungen, die bei der Planung von Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen sind.

Grundsätzlich sollen Gemeinden

- „für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln“ (2.2, 02).
- „Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. [...] Es sind zu sichern und zu entwickeln: in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs“ (2.2, 05).
- Planungen sollen allgemein „zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen“ (1.1, 02).
- und „die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten“ (1.1, 07, Satz 4).

Besondere Anforderungen gelten für neue Einzelhandelsgroßprojekte (2.3), die nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind. Hierbei sind unter anderem die Zentralörtlichkeit der jeweiligen Gemeinde und die Lage innerhalb oder außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

¹ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017

entscheidende Kriterien für eine (Nicht-)Zulässigkeit solcher Vorhaben. Da die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen ist, muss sichergestellt werden, dass mit der vorgesehenen Änderung kein großflächiges, raumbedeutsames Einzelhandelsvorhaben ermöglicht wird.

Großflächigkeit wird dabei ab einer Größe der Verkaufsfläche von mehr als 800 m² angenommen. Im LROP ist dieser Schwellenwert zwar nicht ausdrücklich benannt, entspringt jedoch der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und wird als Beurteilungsschwelle regelmäßig herangezogen².

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche nicht möglich. Festsetzungen hierzu können ausschließlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Im Planfall wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB der Bebauungsplan Nr. 14 geändert. In diesem werden Festsetzungen getroffen, die die Einhaltung der Vorgaben der Landesraumordnung sicherstellen.

Die Planung trägt zur langfristigen Stärkung und Entwicklung der Nahversorgung bzw. des Ortsteils Bruchmühlen bei. Der parallel erstellte Bebauungsplan setzt hierfür ein Sonstiges Sondergebiet fest, in dem eine Gesamtverkaufsfläche von 1.151 m² angestrebt wird. Damit fällt das Vorhaben in die Großflächigkeit. Eine vorgenommene Einzelhandels-Auswirkungsanalyse weist jedoch nach, dass sich hierdurch weder innerhalb Melles noch darüber hinaus erhebliche raumbedeutsame Beeinträchtigungen ergeben (siehe hierzu Kapitel 3.8).

Mit Schreiben vom 23.11.2020 teilt der Landkreis Osnabrück zudem mit, dass die Else in der Anlage 2 des LROP 2017 als ein „Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig)“ zeichnerisch dargestellt ist. Der Biotopverbund soll die räumliche Voraussetzung für die (Wieder-) Vernetzung von Lebensräumen verschiedenster Arten der wildlebenden Tiere und der wildwachsenden Pflanzen gewährleisten, um so zur dauerhaften Sicherung der Populationen dieser Arten beizutragen. Aufgrund der Aktualität der LROP-Änderung ist das Vorranggebiet nicht im RROP für den Landkreis Osnabrück ausgewiesen.

Das Ziel des Biotopverbundes wird durch die vorliegende Planung nicht berührt oder nachteilig beeinflusst. Auch aktuell wird der gesamte Bereich des Änderungsbereichs, das sich außerhalb des Vorranggebietes befindet, genutzt.

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans (in Verbindung mit dem zugleich erstellten Bebauungsplan) berücksichtigt.

Kreis – RROP

Das **Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Osnabrück**³ wurde im Jahr 2004 veröffentlicht. Im Jahr 2010 wurde das RROP durch die Teilfortschreibung Einzelhandel⁴ und im Jahr 2013 durch die Teilfortschreibung Energie⁵ ergänzt.

Der Stadt Melle werden als Mittelzentrum die Schwerpunkte Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. Die Modernisierung eines Lebensmitteldiscounters stützt dieses Ziel.

Der Änderungsbereich selbst ist als herausgehobener Nahversorgungsbereich gekennzeichnet. Das geplante Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen des Nahversorgungsbereiches (siehe Ausführungen in Kapitel 3.8).

Daneben ist in Melle die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung vorgesehen und der Änderungsbereich selbst ist Teil eines Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft entlang der Else. „Diese Gebiete sollen wegen ihrer ökologischen und gestalterischen Bedeutung sowie wegen ihrer Erholungseignung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“ Allerdings wird der Änderungsbereich bereits heute durch einen Lebensmitteldiscounter genutzt und ist dementsprechend in diesem Bereich fast vollständig versiegelt. Ebenfalls die im Norden bestehende Tennisanlage ist langjährig in Nutzung und versiegelt. Die Planung bereitet den Abriss und Neubau des Discounters sowie die

² Vgl. Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, 09/2017

³ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, Landkreis Osnabrück

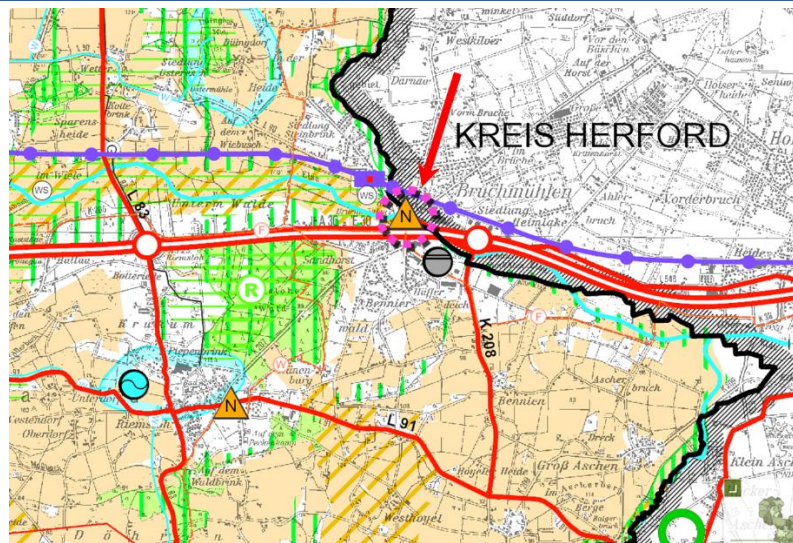
⁴ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010, Landkreis Osnabrück

⁵ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, Teilfortschreibung Energie 2013 Landkreis Osnabrück

Umlegung der Tennisplätze vor. Da es sich um eine Veränderung des Bestandes handelt, wird das Vorsorgegebiet durch die Planung nicht beeinträchtigt.

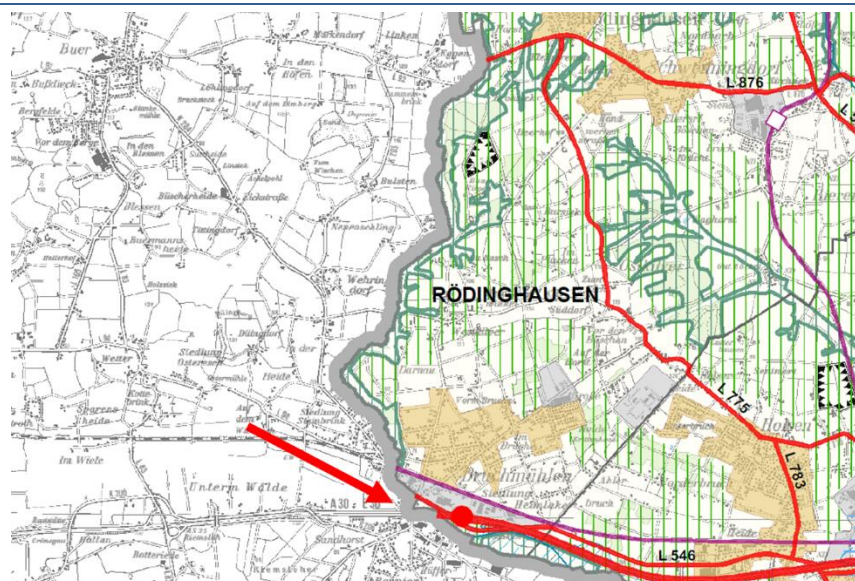
In der Umgebung des Änderungsbereichs sind weitere Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft, ein Vorsorgegebiet für Erholung, ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft sowie ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft abgebildet. Aufgrund der Entfernung und der bereits bestehenden Bebauung sind keine Beeinträchtigungen für diese Gebiete zu erwarten.

Abb. 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück 2004



Der Änderungsbereich liegt direkt an der Grenze zu dem in Nordrhein-Westfalen gelegenen Landkreis Herford, der dem Regierungsbezirk Detmold angehört. Der dort bestehende Regionalplan kennzeichnet die vorhandenen Verkehrsflächen sowie einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen. Daran angrenzend und durch die Bahntrasse getrennt schließen allgemeine Siedlungsbereiche an. Die Planung führt auch im angrenzenden Stadtgebiet zu keinen Beeinträchtigungen.

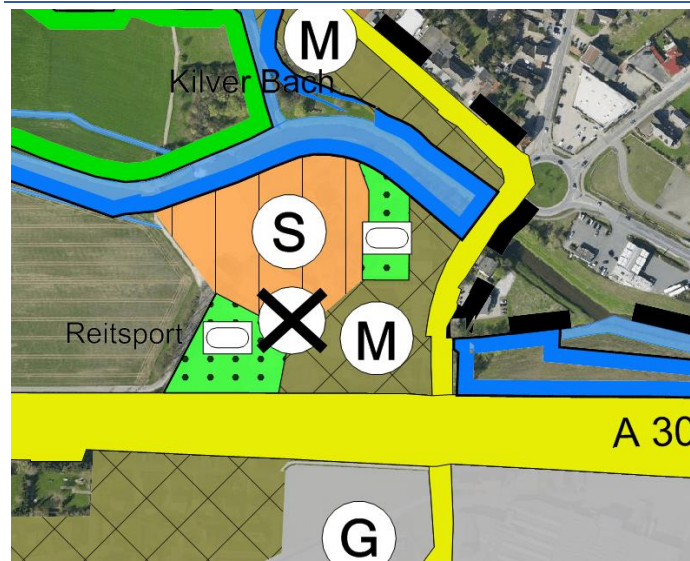
Abb. 3 Auszug aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold



Stadt – FNP

Bebauungspläne sind aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

Abb. 4 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Melle



Der Flächennutzungsplan der Stadt Melle stellt den Norden des Änderungsbereichs als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Der südliche Bereich wird vorrangig als gemischte Baufläche und in einem kleinen Bereich als Sonderbaufläche abgebildet. Daneben besteht eine Kennzeichnung für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Damit widerspricht die Planung den Darstellungen.

Parallelverfahren

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird parallel der Bebauungsplan Nr. 14 durch eine erste Änderung den städtebaulichen Zielen angepasst (Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB).

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Der Änderungsbereich selbst wird bislang durch einen Lebensmitteldiscounter genutzt, der nun vergrößert werden soll. Im nördlichen Teilbereich befindet sich eine Tennisanlage.

Abb. 5 Änderungsbereich mit Umgebungsnutzungen



Bildquelle Luftbild: LGLN 2020

In der Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich unterschiedliche Nutzungen, die durch die im Süden gelegene Autobahn A 30 geteilt werden. Nördlich der Autobahn finden sich vorwiegend gewerbliche Nutzungen sowie Gastronomie und Wohnhäuser. Daneben grenzt im Westen eine Reitanlage an. Südlich der Autobahn sind dagegen neben Gewerbenutzungen auch größere Wohngebiete mit vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern gelegen.

Planung / Vorhaben

Der ansässige Lebensmitteldiscounter besitzt derzeit eine Verkaufsfläche von 790 m². Mit einem Abriss des Marktes sowie einem Neubau soll eine Verkaufsfläche von 1.151 m² erreicht werden. Die Vergrößerung soll vorwiegend qualitativen Verbesserungen und somit einer attraktiveren Verkaufsflächengestaltung dienen. Dazu sind u.a. breitere Gänge, niedrigere Regale und eine moderne Warenpräsentation angedacht, was einen größeren Flächenbedarf mit sich bringt. Eine signifikante Angebotsausweitung ist nicht vorgesehen. Die Anfahrt des Gebietes erfolgt in der Plansituation ausschließlich von der *Spenger Straße*.

Die im Norden bestehenden Tennisplätze werden im Zuge der Planung umorganisiert, sodass der Lebensmitteldiscounter sein Grundstück erweitern kann.

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen berührt.

Abb. 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange (BauGB)

Baurecht	Begriff des Baurechts	Ergebnis
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kulturelle Bedürfnisse, Sport, Freizeit	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes – Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (1) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Immissionen Reithalle

In Nachbarschaft zum Änderungsbereich befindet sich eine Reithalle. Durch die Verkaufsflächenenerweiterung des Lebensmittellmarktes entsteht keine neue immissionsschutzrechtlich zu betrachtende Situation mit der Reitanlage. Der Abstand des Lebensmittellmarktes gegenüber der Reithalle wird nicht verringert. Nutzungskonflikte bestehen nicht. Die Belange des Immissionsschutzes sind weiterhin beachtet.

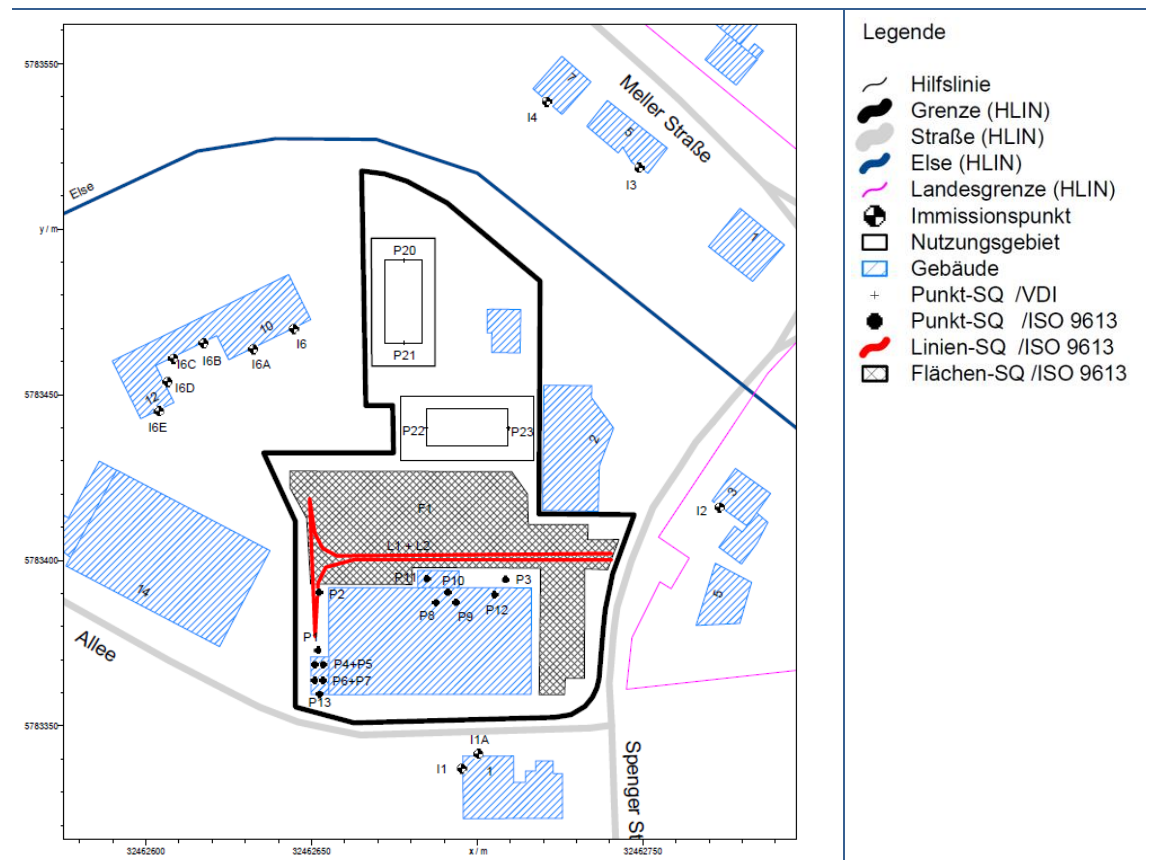
Lärmemissionen

Durch den geplanten Lebensmitteldiscounter sowie durch den vorhandenen Tennisplatz können Lärmemissionen entstehen, die bei den umliegenden Nutzungen zu Beeinträchtigungen führen. Aus diesem Grund wurde eine **schalltechnische Untersuchung**⁶ in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben werden.

Die Abb. 7 stellt die maßgeblichen Immissionsorte dar, die bei den Berechnungen beachtet werden. Für diese wird aufgrund bestehender Bebauungspläne bzw. der tatsächlichen Nutzung der Schutzstatus eines Mischgebietes festgelegt.

6 AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Verfahren zur geplanten Neu-Errichtung eines Verbrauchermarktes und der Änderung einer Tennisanlage an der Spanger Straße in Melle-Bruchmühlen, 25.06.2020

Abb. 7 Maßgebliche Immissionsorte (AKUS GmbH, 25.06.2020)



Emissionen Lebensmittel- discounter

Die Grundlage für die Bestimmung und Bewertung der vom Lebensmitteldiscounter ausgehenden Geräusch-Immissionen bildet die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Gemäß TA Lärm sind für Mischgebiete die Immissionsrichtwerte in Höhe von 60 / 45 dB(A) tags / nachts zu Grunde zu legen. Es werden die Beurteilungszeiträume Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) betrachtet, wobei nachts die volle Stunde mit den höchsten zu erwartenden Beurteilungspegeln – die sogenannte ungünstigste Nachtstunde – maßgeblich ist.

Folgende Betriebsvorgänge stellen die dominierenden Geräuschquellen dar:

- Nutzung des Parkplatzes,
- Warenanlieferung,
- Einkaufswagen (Zusammenschieben),
- Kühltechnik / Lüftungstechnik.

Die Berechnungen ergeben, dass die Immissionsrichtwerte tags an allen Immissionsorten eingehalten und um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Nachts werden die Immissionsrichtwerte an den Orten I3 und I4 eingehalten, an den übrigen Immissionsorten werden die Richtwerte um bis zu 10 dB(A) überschritten. Ausschlaggebend für die nächtlichen Richtwertüberschreitungen sind die Entladung der Lkw sowie das dabei laufende Kühlaggregat. Aus diesem Grund wird auf eine Nacht-Anlieferung verzichtet. Daneben ist zusätzlich eine Einhausung der Anlieferung vorgesehen. So werden auch nachts die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten und um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Abb. 8 Beurteilungspegel und Immissionsrichtwerte in dB(A), für das jeweils am stärksten belastete Geschoss (AKUS GmbH, 25.06.2020)

Immissionsorte	Beurteilungspegel in dB(A)			Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	Tag	Nacht	Nacht (ohne Nacht- Anlieferung)	Tag	Nacht
I1	41	48	35	60	45
I1A	48	48	35	60	45
I2	54	48	27	60	45
I3	43	38	22	60	45
I4	45	40	22	60	45
I5	45	46	22	60	45
I6	53	55	31	60	45
I6A	50	53	30	60	45
I6B	51	55	30	60	45
I6C	50	51	23	60	45
I6D	50	51	22	60	45
I6E	52	49	23	60	45

Die zulässigen Spitzenpegel werden tags bei freier Schallausbreitung aufgrund von Einhaltung der Mindestentfernungen nicht überschritten.

Da die Zu- und Abfahrt über die stark befahrene *Spenger Straße* erfolgt und es dort zu einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr kommt, sind keine weitergehenden organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtsverkehr erforderlich.

Emissionen Tennisanlage

Die Grundlage für die Bestimmung und Bewertung der von den Tennisplätzen ausgehenden Geräusch-Immissionen bildet dabei die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Folgende Immissionsschutzrichtwerte gelten für Sportanlagen:

Abb. 9 Immissionsrichtwerte in dB(A) für Sportanlagen (18. BImSchV)

Tagsüber außerhalb der Ruhezeiten (=Normalzeit) (werktags: 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr, sonn- und feiertags: 09:00 Uhr bis 13:00 Uhr, 15:00 Uhr bis 20:00 Uhr.)	60 dB(A)
Tagsüber innerhalb der Ruhezeiten am Morgen (werktags: 06:00 Uhr bis 08:00 Uhr, sonn- und feiertags: 07:00 Uhr bis 09:00 Uhr.)	55 dB(A)
Tagsüber innerhalb der übrigen Ruhezeiten (werktags: 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr, sonn- und feiertags: 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr, 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr.)	60 dB(A)
Nachts (werktags: 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr, sonn- und feiertags: 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr.)	45 dB(A)

Es wird ein kontinuierlicher Dauerbetrieb auf beiden Plätzen während der Normalzeit und während der mittäglichen und abendlichen Ruhezeiten unterstellt. Eine Nutzung der Tennisplätze in den morgendlichen Ruhezeiten ist vernachlässigbar. Eine Nacht-Nutzung der Tennisplätze kann ausgeschlossen werden.

Die Berechnungen ergeben, dass die Immissionsrichtwerte in allen Beurteilungszeiträumen an allen Immissionsorten eingehalten und um mindestens 5 dB(A) unterschritten werden.

Abb. 10 Beurteilungspegel und Immissionsrichtwerte in dB(A) (alle Beurteilungszeiträume), für das jeweils am stärksten belastete Geschoss (AKUS GmbH, 25.06.2020)

Immissionsorte	Beurteilungspegel in dB(A)	Immissionsrichtwerte in dB(A)
I1	38	60
I1A	39	60
I2	38	60
I3	46	60
I4	47	60
I5	47	60
I6	55	60
I6A	50	60
I6B	48	60
I6C	47	60
I6D	46	60
I6E	48	60

Die Planung entspricht unter den vorgenannten Maßnahmen (Verzicht auf Nacht-Anlieferung) den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Die bestehende Tennisanlage im nördlichen Teil des Änderungsbereichs stellt einen wichtigen Anlaufpunkt für die Freizeitgestaltung in der Stadt Melle dar. Durch die Planung wird der Standort weiterhin gesichert.

Damit der ansässige Lebensmitteldiscounter sein Grundstück vergrößern kann, soll jedoch eine Umorganisation der Tennisanlage vorgenommen werden. Dabei werden weiterhin zwei Spielfelder vorgesehen, die in Richtung Norden verlegt werden. Das Vereinsheim bleibt bestehen.

Die Belange sind in der Planung berücksichtigt.

3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Es ist Ziel der Planung, im Ortsteil Bruchmühlen einen bestehenden Lebensmitteldiscounter abzureißen und durch einen größeren Markt zu ersetzen, um die örtliche Nahversorgung zu sichern und langfristig zu stärken.

Aktuell besitzt der Lebensmitteldiscounter an diesem Standort eine Verkaufsfläche von rd. 790 m². Der Markt befindet sich in einem Gebäude, das aus heutiger Sicht nicht mehr den Ansprüchen entspricht. Um eine attraktivere Verkaufsflächengestaltung mit breiteren Gängen, niedrigeren Regalen und einer moderneren Warenpräsentation zu schaffen, ist eine größere Verkaufsfläche notwendig. Eine signifikante Angebotsausweitung ist mit der Planung nicht verbunden.

Die Stadt stellt aus diesem Grund eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ dar. Das Areal ist günstig gelegen und sowohl aus dem Ortsteil bzw. dem angrenzenden Ortsteil Bruchmühlen (Rödinghausen) auf kurzen Wegen zu erreichen, als auch über das Straßennetz (A 30) gut angebunden.

Das Planvorhaben stärkt den Ortsteil hinsichtlich seines Nahversorgungsangebots. Über die Darstellung einer Sonderbaufläche wird dem Belang der Nahversorgung einerseits ein hohes Gewicht eingeräumt und ein dezidiert Nahversorgungsstandort vorbereitet; gleichzeitig kann im parallel aufgestellten Bebauungsplan dafür Sorge getragen werden, dass sich die Auswirkungen des neuen Standortes nicht erheblich auf die anderen Versorgungslagen in der Stadt Melle, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich, auswirken (vgl. Kapitel 3.8).

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Orts- bzw. Gemeindeteile werden berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

(§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Baukultur / Ortsbild

Durch die Neuplanung sollte das typische Ortsbild des Siedlungsbereichs nicht nachteilig zu verändert oder zu beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan wird geändert, um eine Vergrößerung und Modernisierung eines Lebensmitteldiscounters vorzubereiten. Zudem soll die angrenzende Tennisanlage umorganisiert werden. Gleichzeitig ist dabei sicherzustellen, dass sich die Erweiterung in das bestehende Umfeld einfügt.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan können entsprechende Festsetzungen getroffen werden, sodass die Belange ausreichend Berücksichtigung finden.

Archäologischer Denkmalschutz

Mit Schreiben vom 12.10.2020 teilt die Stadt- und Kreisarchäologie in Osnabrück mit, dass sich laut Eintrag in die Archäologische Datenbank für Niedersachsen (ADAB) der Änderungsbereich im Bereich der ehemaligen Wasserburg Bruchmühlen befindet, die erstmals 1322 erwähnt wurde. Das Graftsystem, das durch Kanalisierung der Else gebildet wurde, ist heute vollständig verfüllt. Im Falle von Bodeneingriffen/Baumaßnahmen in diesem Bereich sieht die ADAB daher eine archäologische Begleituntersuchungen vor, da archäologische Befunde und Funde zur Geschichte der Anlage zu erwarten sind. Um einer undokumentierten Zerstörung von archäologischen Funden und Befunden durch die geplanten Erd- bzw. Bauarbeiten im Änderungsbereich vorzubeugen, ist die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück rechtzeitig vor Beginn jeglicher Erdarbeiten zu informieren, um diese Arbeiten archäologisch begleiten zu können.

Auf der Planzeichnung ist ein entsprechender Hinweis eingefügt worden.

Zudem ist im Zusammenhang mit dem Gut Bruchmühlen der Umgebungsschutz gemäß § 8 des Nds. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Dies erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

3.6 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften

(§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes

(§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden.

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7a BauGB)

Pflanzen

Für die Aufnahme der Biotoptypen wurde im April 2020 eine Kartierung durchgeführt. Sie erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen von Olaf v. Drachenfels.

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich im Süden ein Lebensmitteldiscounter mit seinen großflächigen Stellplatzflächen. Der nördliche Teilbereich wird von einem Tennisverein genutzt. Es besteht ein Vereinsheim und zwei Tennisplätze. Der westliche Bereich wird durch ein

Siedlungsgehölz geprägt. Der Unterwuchs ist dicht mit Brombeergebüsch bewachsen, in offenen Bereichen hat sich im Unterholz eine dichte Krautschicht entwickelt. Zudem befinden sich im nördlichen Änderungsbereich einige landschaftsbild-prägende Bäume.

Insgesamt ist jedoch zu beachten, dass der Änderungsbereich bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 überplant ist und damit auch auf dieser Grundlage bilanziert wird. Der südliche Bereich ist zum Großteil als Mischgebiet und in einem Teilbereich als Kerngebiet zu bewerten. Im Norden ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Westlich angrenzend sind ein kleiner Bereich einer Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (Siedlungsgehölz) sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb des Plangebietes festgesetzt, die Teil eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Sport + Freizeit (Mehrzweckhalle, Reithalle) sind. Die Fläche für den Erhalt des Gehölzes im Bebauungsplan Nr. 14 wurde jedoch im nördlichen Bereich (außerhalb des Plangebietes) gerodet und südlich im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes neu wieder aufgeforstet, sodass im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ebenfalls ein Siedlungsgehölz bewertet wird.

Im südlichen Änderungsbereich liegt ein Teil des FFH-Gebietes 3715-331 ‚Else und Obere Hase‘. Im Norden grenzt es an den Änderungsbereich an. Das FFH-Gebiet umfasst den Verlauf der beiden Fließgewässer und dessen Zuflüsse. Es handelt sich um „überwiegend begradigte Fließgewässer mit Bedeutung als Lebensraum gefährdeter Fischarten. Einige naturnähere Gewässerabschnitte mit flutender Wasservegetation. Kleinflächig Uferstaudenfluren und bachbegleitender Erlenwald.“ (Umweltkarten Niedersachsen 2020)

Zudem stellt das Regionale Raumordnungsprogramm im Änderungsbereich ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dar, welches vorwiegend beidseitig entlang der Else verläuft.

Die Bereiche des FFH-Gebietes innerhalb des Änderungsbereichs werden durch den Lebensmitteldiscounter genutzt und sind stark versiegelt. Die Else ist verrohrt, Gehölze liegen im Änderungsbereich nur in den Randbereichen vor. Es besteht in diesem Bereich weder für Tiere noch für Pflanzen eine hervorgehobene ökologische Bedeutung. Aus diesem Grund wird angenommen, dass auch die Planung zu keinen Beeinträchtigungen für das FFH- und das Vorsorgegebiet führen.

Im Zuge der Planung wird das Grundstück des Marktes und damit die Sonderbaufläche in Richtung Norden erweitert. Bereiche der bestehenden Tennisanlage und des Siedlungsgehölzes werden in Anspruch genommen. In diesen Bereichen wird eine Versiegelung von 80 % vorbereitet. Zum Großteil werden damit Flächen genutzt, die bereits eine geringe bzw. keine ökologische Wertigkeit besitzen, da sie durch den Lebensmitteldiscounter mit dazugehörigen Stellplatzflächen oder die Tennisplätze versiegelt sind. Allerdings werden im Zuge der Planung auch Teile des Siedlungsgehölzes erfasst. Daneben soll der Tennisplatz intern umorganisiert werden, wodurch eine höhere Versiegelung anzunehmen ist. Die auf dieser Fläche bestehenden Gehölze werden entfernt. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan können Festsetzungen für eine Begrünung vorgesehen werden.

Insgesamt gewichtet die Stadt die Sicherung eines wichtigen Nahversorgungsstandortes höher als die bestehenden Gehölze. Ein Ausgleich ist erforderlich.

Tiere

Neben den Biotoptypen wurden im April ebenfalls Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse erfasst.

Brutvögel – Während an den Gebäude- und Parkflächen im Bereich des Lebensmitteldiscounters keine Lebensstätten für Vögel ermittelt wurden, konnten zahlreiche siedlungstolerante Gartenvögel innerhalb der Gehölzflächen und des Gutshof-Gartens festgestellt werden. Die Niststätten werden im Bereich des Gutshofes vermutet. Die dichte Strauchschicht innerhalb der Gehölzflächen und die Altbäume des verwilderten Gartens dienen vielen Tierarten als Brut-, Nahrungs- und Unterschlupfraum. Insbesondere die mit Efeu bewachsenen Altbäume weisen sowohl für Höhlen- als auch Heckenbrüter ein hohes Nistpotenzial auf. Insgesamt ist aufgrund der zahlreichen Bäume und Gehölzflächen von einer mittleren Bedeutung des Änderungsbereichs als Brutvogellebensraum auszugehen.

Infolge der aktuellen Planung wird die Rodung von Gehölzbeständen, umfangreicheren Gebüsch und Altbäumen am Rande des Änderungsbereichs vorbereitet, die derzeit einige regelmäßig genutzte Vogelbrutreviere beherbergen dürften. Vogelarten, insbesondere der weit verbreiteten, ungefährdeten Arten sind bei ihrer Brutplatzwahl flexibel und passen ihren Brutplatz an das jeweilige Habitatangebot an. Auch im Siedlungsrandbereichen kann davon ausgegangen werden, dass die umliegenden Habitatstrukturen die ökologischen Funktionen für die betroffenen lokalen Populationen der Avifauna weiterhin erfüllen können. Bei allen angetroffenen Arten ist davon auszugehen, dass ein qualitativ zu verzeichnender Lebenstättenverlust ohne besondere Auswirkungen auf die Lokalpopulation bzw. auf die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Lebensstätte verbleibt.

Amphibien – Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine offenen Wasserflächen vorhanden, die Lebensräume von Amphibien erwarten lassen. Damit hat der Änderungsbereich aktuell keine oder nur eine sehr geringe Bedeutung für Amphibien.

Fledermäuse – Als Jagdgebiet mit einigen älteren Bäumen und Gehölzen, größeren Grünland- und Agrarflächen nahe des Gewässers Else hat der Änderungsbereich und die Umgebung eine mögliche Attraktivität für nahrungssuchende Fledermäuse aufzuweisen. Auch wenn der Änderungsbereich bereits durch dichte Bebauung in Anspruch genommen ist, könnten dennoch potenzielle Quartiere innerhalb der Baum- und Gehölzflächen im Planungsraum vorzufinden sein. Insgesamt kann dem Änderungsbereich somit eine mittlere bis hohe Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse zugewiesen werden. Quartierverdachte und Nachweise liegen nicht vor.

Alle Fledermausarten unterliegen aufgrund von deren Zugehörigkeit zu der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dem strengen Artenschutz. Bei Entfernen der Altbäume und die Bebauung der Freiflächen im Änderungsbereich könnte es zu einem möglichen Verlust der Funktion als Quartierstandort und Jagdgebiet führen. Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG sind für die streng geschützten Fledermausarten mögliche Verbotstatbestände zu betrachten:

Das Tötungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG kann hier durch eine spezifische Bauzeitenregelung vollständig vermieden werden. Durch den Schutz und langfristige Sicherung zweier Altbäume im Plangebiet sind mögliche Quartiere schützenswerter Fledermäuse zu erhalten und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Allerdings sind nicht alle Altbäume zu erhalten, sodass Ausweichquartiere zu schaffen sind. Als Ausweichquartiere können Fledermauskästen dienen, die bereits vor der Rodung und dem Baubeginn installiert werden. Bei Durchführung dieser Maßnahmen bestehen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen. Die betroffenen Jagdgebietsfunktionen sind artenschutzrechtlich nicht relevant, zumal die Tiere auf Nahrungshabitate in der Umgebung ausweichen können.

Fläche / Boden

Der Änderungsbereich besitzt eine Größe von rd. 9.160 m². Innerhalb des Änderungsbereichs wird eine Ablagerung vermutet. Dabei handelt es sich um zwei ehemalige Gräben der Else-Umflut, die als ungeregelter Müllplatz genutzt und Anfang der 70er Jahre mit Boden und Bauschutt verfüllt wurden. Die Altablagerung ist unter der Bezeichnung „Allee“ mit der Altlastenkatasternummer 450 024 4027 in der Altflächendatei erfasst. Aus diesem Grund wurde eine umwelttechnische Bodenuntersuchung⁷ durchgeführt. Zur Untersuchung wurden Rammkernsondierungen durchgeführt.

In zwei auf die Parameter der LAGA Boden untersuchten Auffüllungsmischproben wurden leicht erhöhte Gehalte an Schwermetallen und PAK in der Festsubstanz festgestellt. Sie sind nicht umweltrelevant. Im Eluat der Mischprobe „MP Auffüllung RKS 1+2“ ist der Arsengehalt erhöht. Hier wird der Prüfwert der Bundesbodenschutzverordnung überschritten. Die Belastungen sind wahrscheinlich geogen bedingt.

Nach dem Bundesbodenschutz- und Altlastengesetz ergeben sich für den Wirkungspfade Boden / Mensch und Boden / Grundwasser bis auf Arsen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen der Schutzgüter menschliche Gesundheit und Grundwasser. Aus den vorliegenden Daten sind keine Einschränkungen ableitbar. Dementsprechend hat sich das Altlastenverdacht nicht bestätigt.

Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche wird eine Versiegelung von maximal 80 % vorbereitet. Damit wird im Bereich des im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten Misch- und Kerngebietes keine zusätzliche Versiegelung vorgesehen. Allerdings wird auf der zusätzlich in Anspruch genommenen Fläche, die derzeit durch Gehölze bestanden ist, eine Versiegelung vorbereitet. Ebenfalls auf dem Grundstück des Tennisvereines werden höhere Versiegelungen erwartet. Dabei ist das Eintreten folgender Beeinträchtigungen wie bei fast allen Bauvorhaben wahrscheinlich:

- Großflächiger Bodenabtrag und Bodenaustausch,
- Versiegelung von bis zu 80 %,
- Bodenverdichtungen auch über die versiegelten Bereiche hinaus,
- Schadstoffeinträge.

Da der Änderungsbereich bereits bebaut und stark versiegelt ist, sind in einem Großteil des Änderungsbereichs lediglich geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch erneuten Bodenaustausch zu erwarten. In den anderen Bereichen ist mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung zu rechnen, sodass ein Ausgleich erforderlich wird. Allerdings wird mit der Änderung einer bebauten Fläche, der Inanspruchnahme einer wertvolleren im Außenbereich gelegenen Fläche vorgebeugt.

Wasser

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen⁸ wurde ebenfalls die Lage des Grundwassers ermittelt. Zum Zeitpunkt der Außenarbeiten wurde das Grundwasser in allen Sondierungen in Tiefen ab rund 3,1 m unter Gelände angetroffen. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine offenen Gewässer. Im südlichen Änderungsbereich ist jedoch ein verrohrter Nebenarm der Else zu finden. Im Norden angrenzend fließt die Else. Ihr Überschwemmungsgebiet befindet sich außerhalb des Änderungsbereichs.

Die Oberflächenentwässerung und der Umgang mit dem verrohrten Nebenarm kann im parallel aufgestellten Bebauungsplan durch geeignete Maßnahmen geregelt werden. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Luft / Klima

Die Planung bereitet eine weitere Versiegelung im geringen Ausmaß vor. Insgesamt werden nur geringfügige Auswirkungen auf das Kleinklima erwartet.

Landschaftsbild / Ortsbild

Der Änderungsbereich⁹ liegt im Bereich von Ortslagen mit zusammenhängender Bebauung sowie im Bereich eines Landschaftsbildes mit allgemeiner Bedeutung (Kriterien überwiegend erfüllt). Im Westen angrenzend wird ein markantes Landschaftselement identifiziert. Es handelt sich dabei um ein Bauwerk mit kulturhistorischer Bedeutung (ehemaliges Gut Bruchmühlen). Daneben besteht durch die Autobahn A 30 im Süden ein Störfaktor.

Das im RROP dargestellte Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft soll ebenfalls dem Landschaftsbild dienen. Es wird beschrieben, dass „durch ihre Ausläufer bis hinein in die Siedlungsbereiche [...] diesen naturhaften und landschaftlich vielfältigen Bereichen aus Gründen der Erhaltung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung sowie als Gliederungselement des Siedlungsraumes besondere Bedeutung zukommt.“

Insgesamt befindet sich der Änderungsbereich und seine nähere Umgebung jedoch in einer inselartigen Lage in einem bereits bebauten Bereich. Im Süden wird es durch die Autobahn, im Westen von der Reitanlage, im Osten von der *Spenger Straße* mitsamt Bebauung von der freien Landschaft abgegrenzt. Im Norden verläuft die Else, die jedoch wiederum an Bebauung grenzt. Damit besitzt der Änderungsbereich nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

In der verbindlichen Bauleitplanung können Festsetzungen in Bezug auf das Landschaftsbild getroffen werden.

⁸ ebenda

⁹ ebenda, Karte 1

- **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB)**
Im Änderungsbereich und in der näheren Umgebung befindet sich ein Natura 2000-Gebiet. Es sind durch die Planung keine Beeinträchtigung zu erwarten (siehe Schutzgut Pflanzen).
- **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)**
Umweltbezogene nachteilige Auswirkungen durch die Planaufstellung auf den Menschen ergeben sich nicht (siehe dazu auch Kapitel 3.1).
- **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)**
Laut Eintrag in die Archäologische Datenbank für Niedersachsen (ADAB) befindet sich der Änderungsbereich im Bereich der ehemaligen Wasserburg Bruchmühlen, die erstmals 1322 erwähnt wurde. Um einer undokumentierten Zerstörung von archäologischen Funden und Befunden durch die geplanten Erd- bzw. Bauarbeiten im Planbereich vorzubeugen, ist die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück rechtzeitig vor Beginn jeglicher Erdarbeiten zu informieren, um diese Arbeiten archäologisch begleiten zu können.
- **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB)**
Die möglicherweise im sonstigen Sondergebiet zukünftig anfallenden gewerblichen Abfälle müssen vom Handelsbetrieb getrennt gesammelt und dem Wertstoffrecycling bzw. der Restmüllentsorgung zugeführt werden. Emissionen können durch die Planung in Form von Lärm auftreten. Durch geeignete Maßnahmen können jedoch Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen verhindert bzw. vermindert werden.
- **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)**
Mit der Entwicklung des Änderungsbereichs werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen.
- **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)**
Alle vorhandenen fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.
- **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)**
der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.
- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)**
Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.
- **Auswirkungen der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)**
Keine.

Eingriff

Rechnerisch entsteht in der Bilanzierung durch die Planung mit der Annahme einer Maximalausnutzung ein Wertedefizit von rd. 1.186 Wertpunkten. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wird die Bilanzierung detailliert für die dort getroffenen Festsetzungen ermittelt und eine entsprechende externe Kompensation bestimmt.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

■ Belange der Wirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8 a BauGB)

Es handelt sich nicht um eine vorhabenbezogene Planung. Der Stadt ist jedoch ein Interessent bekannt, der eine Einzelhandelsentwicklung am Standort anstrebt. In Kenntnis dieses Vorhabens wurde eine **Verträglichkeitsuntersuchung**¹⁰ erstellt, die untersucht, wie sich ein entsprechendes Vorhaben auf die örtlichen Einzelhandelsstrukturen auswirkt. Die Ergebnisse werden nachfolgend wiedergegeben:

In der Untersuchung wird die Vergrößerung der Verkaufsfläche um rd. 360 m² auf 1.151 m² betrachtet. Es wird berücksichtigt, dass als Folge der Neustrukturierung und Modernisierung die Gesamtattraktivität des Marktes für den Kunden leicht steigen wird. Die Neustrukturierung ist hingegen nicht mit einer signifikanten Angebotsausweitung verbunden, sondern dient der marktgerechten Anpassung und Sicherung des Standortes durch eine attraktivere Verkaufsflächengestaltung mit breiteren Gängen, niedrigeren Regalen und einer moderneren Warenpräsentation. Darauf basierend wird für das Planvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz der zu erwartende Einzelhandelsumsatz pro Jahr prognostiziert. Mit rund 85 % der Verkaufsfläche bilden Nahrungs- und Genussmittel das Hauptsortiment des Planvorhabens. Zusammen mit den ebenfalls periodischen Randsortimenten (Drogerie- und Parfümeriewaren, Zeitungen, Zeitschriften, Schnittblumen) kommt das Planvorhaben nach der Erweiterung auf einen Anteil von über 90 % nahversorgungsrelevanter Randsortimenten.

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten zeigt, dass durch das Planvorhaben in keinem der untersuchten Lagebereiche abwägungsrelevante Umsatzumverteilungen ausgelöst werden. Insgesamt bewegen sich die Umverteilungsquoten in einem Bereich von 0,7 % bis max. 4,5 % und bleiben somit deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle.

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass das Planvorhaben in allen untersuchten zentralen Versorgungsbereichen lediglich unwesentliche Umverteilungseffekte erzeugen würde. Keines der Zentren im Untersuchungsgebiet wäre negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgesetzt. Das Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung des Marktes kann in dem geplanten Verkaufsflächenumfang daher als eindeutig verträglich eingestuft werden.

Kongruenzgebot

Die **Ziele und Grundsätze der Raumordnung** gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 wurden ebenfalls überprüft:

- „In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral)“ (LROP 2017, Abschnitt 2.3, Ziffer 03 Satz 2).
- „Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde“ (LROP 2017, Abschnitt 2.3, Ziffer 03 Satz 5).
- „Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten“ (LROP 2017, Abschnitt 2.3, Ziffer 03 Satz 6).

Die Stadt Melle ist im RROP des Landkreis Osnabrück als Mittelzentrum definiert. In Bezug auf die periodischen d.h. nahversorgungsrelevanten Sortimente sind die Einzelhandelsangebote an der grundzentralen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums und der Nachfrage im Verflechtungsbereich auszurichten. Für das vorhabenrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist der grundzentrale Verflechtungsbereich somit das eigene Stadt- bzw. Gemeindegebiet.

¹⁰ cima: Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters am Standort Spenger Straße in Melle-Bruchmühlen, Februar 2020

Insgesamt sollen mindestens 70 % des voraussichtlichen Gesamtumsatzes des Planvorhabens von Kaufkraft aus dem grundzentralen Kongruenzraum stammen. Mit der Lage am äußersten Rand des Stadtgebiets von Melle sind die Voraussetzungen für den Markt-Standort an der *Spenger Straße* denkbar schlecht.

Beim Betrachten der engeren fußläufigen Versorgungsfunktion im Umkreis von 10 Gehminuten kann festgestellt werden, dass ca. 38,5 % der erreichten Einwohner auf Seite des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen wohnen und im niedersächsischen Teil nur 61,5 %.

Für eine umfassendere räumliche Betrachtung der realen Einkaufsorientierung der Bevölkerung wurde eine Kundenherkunftsanalyse durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich eine relativ weite Streuung mit 51,1 % Kunden aus dem Stadtgebiet Melle und 48,9 % von außerhalb. In Bezug auf die Bundesländer ist die Verteilung 55,3 % aus Niedersachsen und 44,7 % aus Nordrhein-Westfalen.

Angesichts der direkten Randlage des Marktes an der Grenze zu Nordrhein-Westfalen und dem faktisch geteilten Versorgungsauftrag die gleichnamigen Ortsteile diesseits und jenseits der Landesgrenze stößt die Steuerungswirkung des Kongruenzgebotes an seine Grenzen. Es eignet sich aus Gutachtersicht am Planstandort nur bedingt als Maßstab für die Bewertung einer möglichen Überdimensionierung von Einzelhandelsvorhaben. Rein rechnerisch ist das Kongruenzgebot nicht erfüllt.

Konzentrations- gebot

- „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig“ (LROP 2017, Abschnitt 2.3, Ziffer 04).

Das Planvorhaben liegt im Stadtteil Bruchmühlen der Stadt Melle. Zentraler Ort ist die Stadt selbst, in Stadt- oder Ortsteilen sind folglich im Regionalen Raumordnungsprogramm keine zentralen Siedlungsgebiete ausgewiesen.

Das Planvorhaben steht mit dem Konzentrationsgebot im Einklang. Als Ausnahmeregelung zum Konzentrationsgebot ist der Ortsteil Bruchmühlen jedoch mit der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 des RROP durch den Landkreis Osnabrück als Herausgehobener Nahversorgungsbereich definiert worden.

Integrations- gebot

- „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein“ (LROP 2017, Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 1 und 2).

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Projekt mit nahversorgungsrelevantem und damit auch zentrenrelevantem Kernsortiment. Es befindet sich an einem siedlungsstrukturell integrierten Standort und ist durch die Bushaltestelle Autobahnbrücke und die regelmäßig fahrendende Linien 304 und 315 in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Die Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 des RROP weist keine Versorgungskerne als räumliche Verortung der städtebaulich integrierten Lagen aus. Diese stehen laut LROP „im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB“.

Mit der Lage im zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Bruchmühlen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Melle können die Vorgaben des Integrationsgebotes als erfüllt angesehen werden.

Abstimmungs- gebot

- „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen“ (LROP 2017, Abschnitt 2.3, Ziffer 07, Satz 1).

Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen der Nachbarkommunen und Träger öffentlicher Belange kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden.

Beeinträchtigungsvorbot

- „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden“ (LROP 2017, Abschnitt 2.3, Ziffer 08).

Zur Prüfung des Beeinträchtigungsvorbetes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt. Im Ergebnis konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit Zentraler Orte, integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden. Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsvorbot im Einklang.

Verträglichkeitsbewertung

Insgesamt werden damit nicht alle Gebote eingehalten. Jedoch wurde der Standort durch den Landkreis Osnabrück aufgrund der Bedeutung für die Nahversorgung als Herausgehobener Nahversorgungsbereich definiert. Diese Einordnung dient als funktionaler Ersatz für das Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot des LROP, die durch die Lage außerhalb des Zentralen Ortes Melle z.T. nicht erfüllt sind.

Zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten an derartigen Standorten trifft das RROP in der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 (vgl. D 1.6 Ziffer 04) folgende Aussagen:

- „Die Herausgehobenen Nahversorgungsbereiche werden symbolhaft gekennzeichnet (N) und standörtlich festgelegt. Sie beziehen sich auf die jeweilige (im Zusammenhang bebaute) Siedlungseinheit.
- In den Herausgehobenen Nahversorgungsbereichen ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf solche Betriebe begrenzt, die der Nahversorgung dienen.
- Dabei gelten nur solche Betriebe als raumordnerisch verträglich, die von ihrem Verkaufsflächenumfang her auf ein überwiegend fußläufiges Einzugsgebiet ausgerichtet sind und nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten (nahversorgungsrelevante Sortimente, die auf mindestens 90% der Verkaufsfläche angeboten werden).“

Auch nach Erweiterung wird der Markt eine Sortimentsstruktur aufweisen, die zu 90 % aus Waren des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bereichs besteht. Die Analyse zeigt, dass im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bis zu ca. 47 % des Planumsatzes mit Kaufkraft aus dem Nahbereich gebunden werden können. Rein rechnerisch ist die 50 %-Vorgabe des RROP Landkreis Osnabrück für die Ausweisung als Herausgehobener Nahversorgungsbereich damit knapp nicht erfüllt.

Aus Gutachtersicht sind eine ortsspezifische Größendimensionierung und der Nahversorgungscharakter des Marktes gegeben. Aus diesem Grund hat die Stadt Melle um eine raumordnerische Abwägung¹¹ vom Landkreis Osnabrück gebeten. Für die raumordnerische Stellungnahmen wurde die Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim und der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland beteiligt. Die Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass aus raumordnerischer Sicht gegen das Erweiterungsvorhaben des Lebensmitteldiscounters keine Bedenken bestehen. Damit gibt es gegen das Vorhaben aus raumordnerischer Sicht keine Einwände.

Vereinbarkeit Einzelhandelskonzept

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb eines der acht zentralen Versorgungsbereiche. Das definierte „Stadtteilzentrum“, das die Bedarfsdeckung des eigenen Stadtteils sichern soll, geht im besonderen Falle von Bruchmühlen „nahtlos in den Zentralen Versorgungsbereich Bruchmühlen der nordrhein-westfälischen Nachbargemeinde Rödinghausen über, mit welchem es sich faktisch die Versorgungsfunktion für die Bewohner von Melle-Bruchmühlen und Rödinghausen-Bruchmühlen teilt“.

11 Landkreis Osnabrück: Raumordnerische Beurteilung eines Einzelhandelsgroßprojektes; hier: Erweiterung eines Lebensmittelmarktes (Lidl) in der Stadt Melle – Bruchmühlen, 12.06.2020

In seinem Sortiments- und Standortkonzept formuliert das **Meller Einzelhandelskonzept** allgemeine Entwicklungsziele im Bereich Lebensmittel und Reformwaren:

- „Nach Ansicht der CIMA könnte jedoch eine Verbesserung der Nahversorgung in den peripheren Stadtteilen durchaus noch zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung führen, da hier zum Teil deutliche Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet zu verzeichnen sind. Neben der Ansiedlung neuer Nahversorger sollten primär auch Verkaufsflächenenerweiterungen der vorhandenen Märkte angestrebt werden, um diese zeitgemäß zu positionieren und ihre Attraktivität zu erhöhen.“

Bei großflächigen Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten in Stadtteilzentren sieht das kommunale Einzelhandelskonzept in seinen Ansiedlungsregelungen eine Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 (3) BauNVO vor. Diese Prüfung ist erfolgt. Es konnten keine städtebaulichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und ausgeglichene Versorgungsstrukturen festgestellt werden.

Der Markt an der *Spenger Straße* entspricht nicht mehr den derzeit marktüblichen Betreiberanforderungen an eine leistungsfähige und moderne Einzelhandelsimmobilie, die im Hinblick auf die gestiegenen Kundenbedürfnisse eine zeitgemäße und ökonomisch tragfähige Vertriebskonzeption erlaubt. Um die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsbereiches Melle-Bruchmühlen langfristig zu sichern, ist aus Gutachtersicht die Förderung der Wettbewerbsfähigkeit des Standortes im Sinne der aktuellen Rahmenbedingungen des Lebensmitteleinzelhandels empfehlenswert. Dies gilt insbesondere angesichts der angestrebten maßvollen Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.151 m², die in ihrer Größenordnung als auf die örtliche Nachfrage ausgerichtet angesehen werden kann. Zur örtlichen Nachfrage zählen hierbei auch die Bewohner des direkt angrenzenden Rödinghauser Ortsteils Bruchmühlen, mit dessen ZVB sich Melle-Bruchmühlen die Versorgungsfunktion für den gemeindeübergreifenden Siedlungskörper teilt

Mit seiner Lage im zentralen Versorgungsbereich und der erfolgreich durchgeführten Verträglichkeitsuntersuchung steht das Vorhaben im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Melle.

- Land- und Forstwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8 b BauGB)

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nicht berührt.

- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 (6) Nr. 8 c BauGB)

Die Ermöglichung der Vergrößerung des bestehenden Marktes durch Abriss und Neubau dient der Sicherung von vorhandenen und der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

- Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 (6) Nr. 8 d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

- Versorgung / Infrastruktur (§ 1 (6) Nr. 8 e BauGB)

Technische Ver-
und Entsorgung

Da der Änderungsbereich bereits genutzt wird, ist die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt. Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann weiterhin durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden.

Oberflächen-
wasser

Eine ordnungsgemäße Entwässerung des auf versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers kann in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Ausbauplanung sichergestellt werden.

Baugrund

Im Zuge der Vorbereitungen wurde eine **Baugrunduntersuchung**¹² durchgeführt, welche im nachfolgenden zusammenfassend in ihren Ergebnissen wiedergegeben wird.

Es wurden sechs Rammkernsondierungen durchgeführt, vier im Bereich des geplanten Marktgebäudes und die beiden übrigen im Bereich der zu vergrößernden Stellplatzflächen. Unter der Oberflächenbefestigung wurden Auffüllungen in Tiefen bis maximal 3,6 m erbohrt. Dabei wurden

12 Geonorm GmbH: Neubau Lidl-Markt – Baugrunduntersuchung –, 20.02.2019

neben Kalk- und Sandstein auch anthropogene Fremdbestandteile in Form von RCL-Material (meist Ziegel- und Betonreste) sowie Schlackereste beobachtet. Anthropogene Fremdstoffe wurden als Holz-, Leder-, Kunststoff- und Kohlereste festgestellt. Sensorische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) wurden außer den Schlacke- und Kohleresten nicht festgestellt. Unterhalb der Auffüllungen befinden sich natürliche Aueablagerungen.

Generell gilt, sofern keine Nachweise über Verdichtungskontrollen zum Auffüllungseinbau vorliegen, dass anthropogene Auffüllungen grundsätzlich hinsichtlich ihrer Verdichtbarkeit und Zusammensetzung nur schwer zu beurteilen sind. Die aufgefüllten Bodenmaterialien sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus Gebäude und Verkehrsfläche als eingeschränkt tragfähig zu beurteilen. Aufgrund der Auffüllungszusammensetzung sind diese – ggf. unter Beimischung von Bindemittel – als gut verdichtbar zu bewerten.

Die in den Aueablagerungen vorkommenden organischen Einlagerungen bzw. die Torflage weisen eine hohe Setzungsempfindlichkeit auf. Eine Torfschicht wurde z.T. ermittelt. Damit können aufgrund der punktuellen Untersuchung mittels Rammkernbohrung weitere Bereiche mit Torflagen innerhalb des geplanten Gebäudebereichs nicht ausgeschlossen werden.

Die angetroffenen ungünstigen Bodenverhältnisse sind bei einer Bebauung zu beachten und durch angepasste Maßnahmen zu begegnen. Konkrete Empfehlungen werden in der Baugrunduntersuchung aufgeführt.

Nach Vorlage weiterer Planungsdetails bzw. Überprüfung der angenommenen Lasten (u.a. Lastangaben, Vorgaben ans Setzungsverhalten, Verformungsanforderungen an Fußboden- / Fundamentplatten) ist die Verbindlichkeit der in dem vorliegenden Entwurfsbericht ausgearbeiteten Empfehlungen zu prüfen. Es sind für konkrete Gründungsempfehlungen ergänzende Erkundungen (Ramm- und Drucksondierungen, Kernbohrungen etc.) auszuführen, welche dann insgesamt in einem weiteren geotechnischen Bericht (Endplanung) zusammengefasst werden müssen. Für die Bauphase ergeben sich Kontrollpflichten, z. B. in Form von Verdichtungskontrollen und Baugrundabnahmen.

Altablagerungen

Innerhalb des Änderungsbereichs wird eine Ablagerung vermutet. Dabei handelt es sich um zwei ehemalige Gräben der Else-Umflut, die als unregelmäßiger Müllplatz genutzt und Anfang der 70er Jahre mit Boden und Bauschutt verfüllt wurden. Die Altablagerung ist unter der Bezeichnung „Allee“ mit der Altlastenkatasternummer 450 024 4027 in der Altflächendatei erfasst. Aus diesem Grund wurde eine **umwelttechnische Bodenuntersuchung**¹³ durchgeführt, welche im Folgenden wiedergegeben wird.

Auf dem Untersuchungsgrundstück wurden durch die Geonorm GmbH bereits im Januar 2019 orientierende umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen durchgeführt. Hinweise zu einer evtl. Altablagerung lagen zu dieser Zeit nicht vor. Im Bereich der heute vermuteten Altablagerung wurden vier Rammkernsondierungen (RKS) zwischen 5,6 und 6,0 m Tiefe niedergebracht. Zwei Sondierungen mussten aufgrund von Bohrhindernissen im Untergrund je einmal umgesetzt werden.

Sensorische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) konnten während der Außenarbeiten und der Probennahme nicht wahrgenommen werden. Aus den aufgefüllten Schichten wurde eine Mischprobe (MP Auffüllung 1) zusammengestellt und auf die Parameter der LAGA Boden im Feststoff und Eluat analysiert. In der Festsubstanz wurden leicht erhöhte Gehalte an Schwermetallen und PAK festgestellt, die jedoch nicht umweltrelevant sind. Im Eluat der Mischprobe „MP Auffüllung 1“ war ein leicht erhöhter Arsengehalt von 11 µg/l nachweisbar, der den Prüfwert der Bundesbodenschutzverordnung von 10 µg/l geringfügig überschritt.

Am 08.06.2020 wurden weitere drei Sondierungen mit einem Rammkernrohr mit Endtiefen von 5 m niedergebracht. An allen Bohrpunkten folgt unterhalb von Oberflächenbefestigungen aus Verbundpflaster eine Bettungsschicht aus Schlackensand sowie bis 0,4 m unter GOK eine Schottertragschicht aus RCL-Material. Die weiteren Auffüllungen bestehen hauptsächlich aus

¹³ Geonorm GmbH: Melle – Bruchmühlen – Ergänzende umwelttechnische Bodenuntersuchung zum Zwecke der Altlastenerkundung –, 25.06.2020

natürlichen umgelagerten Erdstoffen. Anthropogene Fremdanteile wurden nur in sehr geringem Umfang vorgefunden und setzten sich überwiegend aus mineralischen Bestandteilen wie Ziegelbruch, Kalk und Sandstein sowie organischen Anteilen in Form von Holz und örtlich Schlackenreste und Kohle zusammen. Hausmüllähnliche Ablagerungen wurden nicht vorgefunden.

Die größten Auffüllungsmächtigkeiten decken sich in etwa mit der vermuteten Lage der Altablagerung und reichen bis in Tiefen von durchschnittlich 3,5 m bzw. max. 4,2 m unter GOK. Die organischen Anteile an der Basis der Auffüllungen geben einen Hinweis darauf, dass es sich um das alte Bachbett der Else-Umflut bzw. um eine alte Geländeoberfläche handelt. Unterhalb der Auffüllungen stehen die Auesedimente der Else in Form von Auelehmen und Auesanden an. Sensorische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) wurden, bis auf die Schlacken, nicht festgestellt.

- Mineralöle (MKW) – In den zum Screening untersuchten Einzelproben aus der Auffüllung sind keine erhöhten Feststoffkonzentrationen feststellbar. Die Prüfwerte der LAWA werden sicher eingehalten.
- Pechhaltige Stoffe (PAK) – Die PAK-Feststoffkonzentrationen unterschreiten den Maßnahmenswellenwertebereich der LAWA deutlich. Die Prüfwerte der BBodSchV für Benzoapyren werden ebenfalls deutlich unterschritten. Aus den vorliegenden Ergebnissen leitet sich kein weiterer Handlungsbedarf ab.
- Schwermetalle (SM) – In den Auffüllungsproben sind erhöhte Arsen-, Blei-, Chrom-, Kupfer-, Nickel- und Zinkgehalte nachweisbar. Die entsprechenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung werden eingehalten.
- Auffüllungsmischproben – In zwei auf die Parameter der LAGA Boden untersuchten Auffüllungsmischproben wurden leicht erhöhte Gehalte an Schwermetallen und PAK in der Festsubstanz festgestellt. Sie sind nicht umweltrelevant. Im Eluat der Mischprobe „MP Auffüllung RKS 1+2“ ist der Arsengehalt erhöht. Hier wird der Prüfwert der Bundesbodenschutzverordnung überschritten. Die Belastungen sind wahrscheinlich geogen bedingt.
- Bodenluftuntersuchungen – Aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) und leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) sind im Wirkungsbereich der Messstellen nicht erhöht. Sie liegen im Bereich einer ubiquitären Hintergrundbelastung und deutlich unterhalb der Prüfwerte der LAWA. Mit der punktuellen Untersuchung der vermuteten Altablagerung mittels Bohrungen konnte die Mächtigkeit der Auffüllungen und die Lage ermittelt werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich in Bezug auf die Schichtenbeschreibung bzw. auf die Zusammensetzung der Ablagerung und die angegebenen Schichtgrenzen Abweichungen zwischen den einzelnen Aufschlusspunkten ergeben.

Nach dem Bundesbodenschutz- und Altlastengesetz ergeben sich für den Wirkungspfade Boden / Mensch und Boden / Grundwasser bis auf Arsen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen der Schutzgüter menschliche Gesundheit und Grundwasser. Dementsprechend hat sich das Altlastenverdacht nicht bestätigt. In Absprache mit dem Landkreis Osnabrück wird die Fläche dennoch gekennzeichnet.

Für die geplante gewerbliche Folgenutzung sind aus den vorliegenden Daten keine Einschränkungen ableitbar.

■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 (6) Nr. 8 f BauGB)

Bergbau

Der Änderungsbereich ist nicht durch den Bergbau betroffen.

Rohstoffe

Das Gebiet weist keine Vorkommen auf¹⁴.

3.9 Belange des Verkehrs

(§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

Der Änderungsbereich grenzt im Osten an die *Spenger Straße* und im Süden an die Straße *Allee* an. In Richtung Norden führt die *Spenger Straße* nach Bruchmühlen (Rödinghausen) und in Richtung Süden sind die Wohngebiete des Ortsteils Bruchmühlen der Stadt Melle zu erreichen. Daneben besteht in östlicher Richtung eine Anbindung an die Autobahn A 30, womit der Änderungsbereich auch überörtlich angebunden ist. Alle Straßen sind ausreichend dimensioniert, um die Verkehrsbewegungen aufzunehmen.

Innere Erschließung

Aufgrund der Größe des Änderungsbereichs ist die gesonderte Ausweisung von Verkehrsflächen nicht erforderlich. Die interne Gebietserschließung kann flexibel an die geplante Bebauung angepasst werden. Derzeit erfolgt die Erschließung über die beiden angrenzenden Straßen. Die derzeitige Vorhabenplanung sieht nur noch den Anschluss an die *Spenger Straße* vor.

Verkehrs- entwicklung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen bestehenden Standort eines Lebensmitteldiscounters. Dieser löst Verkehrsbewegungen in Form von Kunden- und Anlieferungsverkehr aus. Die geplante Erweiterung soll den Standort sichern. Die vorhandenen Stellplätze werden nach Norden verlagert. Mit einer größeren Zunahme von Kundenverkehren ist nicht zu rechnen. Da die Bestandssituation keine problematischen Verkehre auslöst, ist auch weiterhin mit einer verträglichen Verkehrsabwicklung zu rechnen.

ÖPNV

Mit der Haltestelle *Autobahnbrücke* in einer Entfernung von rd. 100 m in südlicher Richtung ist der Änderungsbereich durch mehrere Buslinien an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Damit besteht eine gute Verbindung an den ÖPNV

3.10 Belange des Militärs, des Zivilschutzes

(§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Rüstungs- altlasten

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Mit Schreiben vom 18.11.2020 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass die derzeit vorliegenden Luftbilder nicht vollständig ausgewertet sind. Es wurde keine Luftbildauswertung für das Plangebiet durchgeführt und es bestünde der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Es wird empfohlen im Zuge der Bauantragsverfahren und den damit verbundenen Baugrunduntersuchungen eine Kampfmittelbelastung der Flächen zu prüfen. Ein Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltlasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

3.11 Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Mit den getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass sich in Folge der Planung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Ortskern Melle oder auf andere Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet oder der näheren Umgebung ergeben (siehe hierzu Kapitel 3.8). Übergeordnete **Einzelhandelskonzepte** werden damit nicht von der Planung beeinträchtigt.

Weitere städtebauliche Entwicklungskonzepte liegen nicht vor bzw. sind nicht betroffen. Die Belange sind nicht berührt.

3.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes

(§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Grundwasser

Nachteilige Auswirkungen für das Grundwasser durch die Planung sind nicht zu erwarten (siehe auch Schutzgut Wasser, Kapitel 3.7).

Oberflächenentwässerung

Eine ordnungsgemäße Entwässerung des auf versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers kann in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Ausbauplanung sichergestellt werden.

3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden

(§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht. Es sind keine besonderen sozialen und/oder kulturellen Bedürfnisse von Flüchtlingen und Asylsuchenden im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

4 Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich wird zukünftig im Süden als **Sonderbaufläche** mit der **Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt** und im Norden als **Fläche für Sportanlagen** dargestellt, um das geplante Vorhaben vorzubereiten.

Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich ist eine **Altablagerung** im Plangebiet (Lage ohne Flächendarstellung) in den Plan übernommen worden.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften bestehen, sind in die Änderung des Flächennutzungsplanes als Hinweis übernommen worden (§ 5 (4) BauGB).

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich der ehemaligen Wasserburg Bruchmühlen. Im Falle von Bodeneingriffen ist eine archäologische Begleituntersuchung erforderlich. Die Stadt- und Kreisarchäologie ist deshalb rechtzeitig vor Beginn jeglicher Erdarbeiten zu informieren, um diese Arbeiten archäologisch begleiten zu können.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 (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. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verletzung und Tötung von Individuen – Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollte die Beseitigung von Gehölzen bzw. die Baufeldfreimachung nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln bzw. der Sommerlebensphase der Fledermäuse beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von den Maßnahmen betroffenen Bereiches erforderlich.

Altablagerungen – Im Änderungsbereich befindet sich eine bekannte und bezeichnete Altablagerung („Allee“). Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf weitere Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Es wird empfohlen im Zuge der Bauantragsverfahren und den damit verbundenen Baugrunduntersuchungen eine Kampfmittelbelastung der Flächen zu prüfen. Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. Nr. 40/2020, S. 384) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) geändert worden ist.
Planungssicherungsgesetz	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24)

5 Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Fläche	Größe
Sonderbaufläche (S)	5.910 m ²
Fläche für Sportanlagen	3.250 m ²
Gesamt	9.160 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
	Aufstellungsbeschluss (Rat)	§ 2 (1) BauGB
19.10.2020 – 23.11.2020	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
19.10.2020 – 23.11.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes (Öffentlichkeitsbeteiligung)	§ 3 (2) BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Im Auftrag der Stadt Melle ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

Schneider / Planverfasser

Stadt Melle, den

Scholz / Bürgermeister