

Stadt Melle

Landkreis Osnabrück

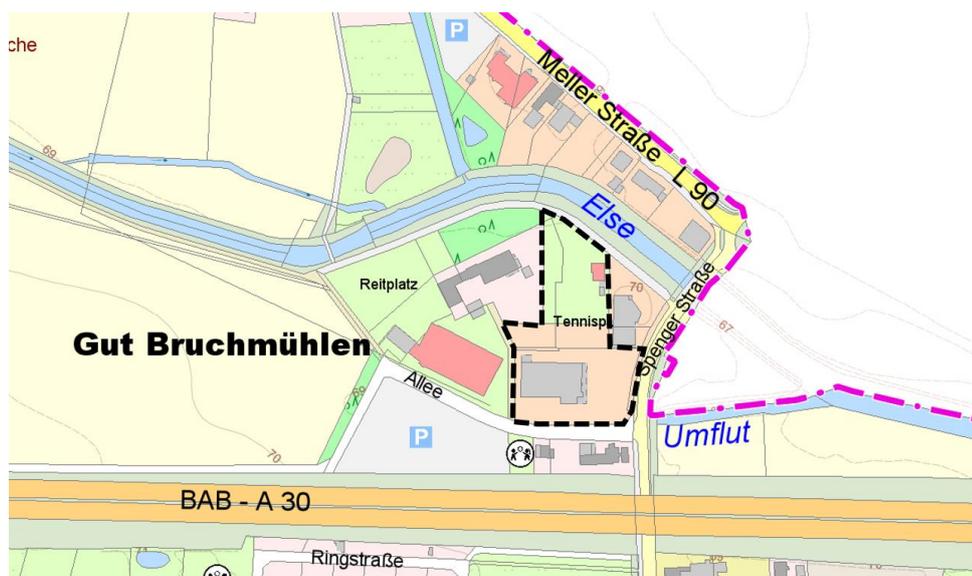


Begründung

Bebauungsplan Nr. 14 „Freizeitraum Bruchmühlen“

1. Änderung

im Parallelverfahren zur Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans



Bildquelle: LGLN 2021

Unterlagen für den Satzungsbeschluss
Stand: 09.06.2021

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.....	7
3.1	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)	8
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	11
3.3	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	11
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	11
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	12
3.6	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	12
3.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	13
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)	17
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	24
3.10	Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	24
3.11	Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)	25
3.12	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)	25
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)	26
4	Inhalte des Bebauungsplanes.....	26
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzungen.....	26
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	28
4.3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	29
5	Örtliche Bauvorschriften mit Begründung	31
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	32

BEGRÜNDUNG

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 Verkaufsfläche von 1.151 m² 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

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Freizeitraum Bruchmühlen“. In diesem sind auf der Fläche ein Mischgebiet bzw. in einem kleinen Teilbereich ein Kerngebiet ausgewiesen. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, wie in dieser Planung, ist somit in der Regel nicht genehmigungsfähig, sondern nur in (vollständigen) Kerngebieten oder sonstigen Sondergebieten. Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Ein sonstiges Sondergebiet bietet sich aufgrund der weiteren Festsetzungsmöglichkeiten in Bezug auf die Nutzung an. Für die Sicherung der Tennisanlage wird eine Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt.

2 Planungsgrundlagen

**Aufstellungs-
beschluss**

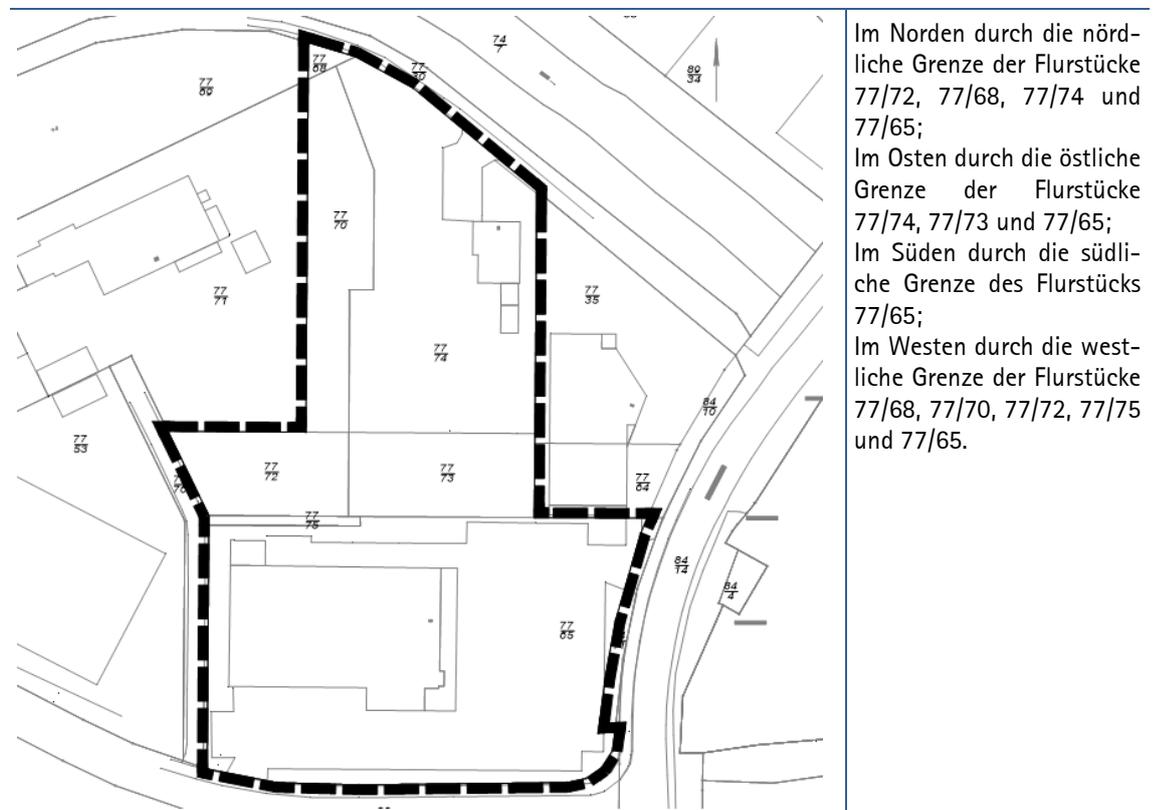
Der Rat der Stadt Melle hat am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Freizeitraum Bruchmühlen“ beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet 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*.

Das Plangebiet 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, Gemarkung Bennien, Flur 1. Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt. Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Abb. 1 Übersichtsplan – Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Land – LROP

In Bezug auf Einzelhandelsvorhaben trifft das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ umfangreiche Aussagen und Zielsetzungen, die sich mehrheitlich auf Einzelhandelsgroßprojekte beziehen. Auch wenn es sich formell bei dem festgesetzten Sondergebiet um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt, weist die vorliegende Auswirkungsanalyse² nach, dass von einem durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben keine raumbedeutsamen Auswirkungen ausgehen, die ansonsten bei großflächigen Vorhaben zu erwarten sind. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist ausgeschlossen, dass das geplante Einzelhandelsvorhaben negative Auswirkungen auf die örtliche bzw. überörtliche Versorgungssituation nimmt und damit aus landesraumordnerischer Einschätzung am Standort nicht mehr als verträglich zu bewerten wäre. Zur detaillierten Beschreibung und Abwägung der Festsetzungen zum Einzelhandel wird auf das Kapitel 3.8 verwiesen.

- 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).

All diese Vorgaben werden mit der Ausweisung eines Einzelhandelsstandortes im Ortsteil Bruchmühlen erfüllt. Die Stadt stärkt mit der Planung die Nahversorgungsstrukturen vor Ort. Das Plangebiet liegt im gemeinsamen Versorgungsbereich des Ortsteils und von Bruchmühlen Rodinghausen (Landkreis Herford). Die Planung trägt zur langfristigen Entwicklung des Ortsteils Bruchmühlen bei.

Mit Schreiben vom 23.11.2020 teilt der Landkreis Osnabrück 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 Plangebietes, das sich außerhalb des Vorranggebietes befindet, genutzt.

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden 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.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017

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

3 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, Landkreis Osnabrück

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

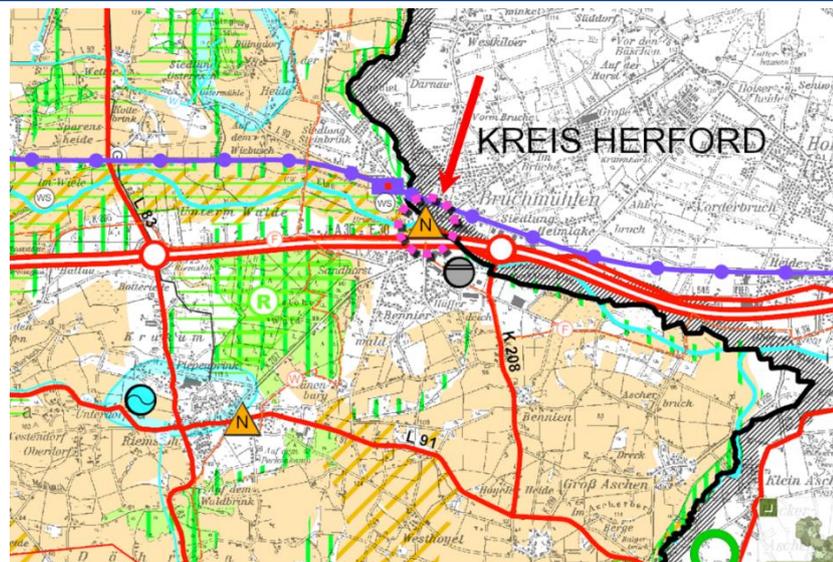
5 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, Teilfortschreibung Energie 2013 Landkreis Osnabrück

Der Stadt Melle werden als Mittelzentrum die Schwerpunkte Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. Die Modernisierung eines Lebensmitteldiscounters stützt dieses Ziel. Das Plangebiet selbst ist als herausgehobener Nahversorgungsbereich gekennzeichnet. Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen des Nahversorgungsbereiches (siehe Ausführungen in Kapitel 3.8).

Daneben ist in Melle die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung vorgesehen und das Plangebiet 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 das Plangebiet 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 sieht den Abriss und Neubau des Discounters sowie die Umlegung der Tennisplätze vor. Da es sich um eine Veränderung des Bestandes handelt, wird das Vorsorgegebiet durch die Planung nicht beeinträchtigt.

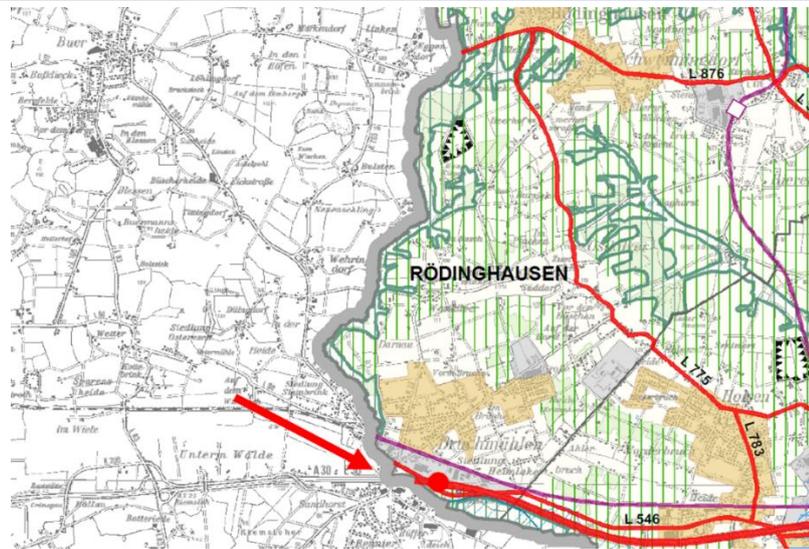
In der Umgebung des Plangebietes sind weitere Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft, ein Vorsorgegebiet für Erholung, ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft sowie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

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



Das Plangebiet 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.

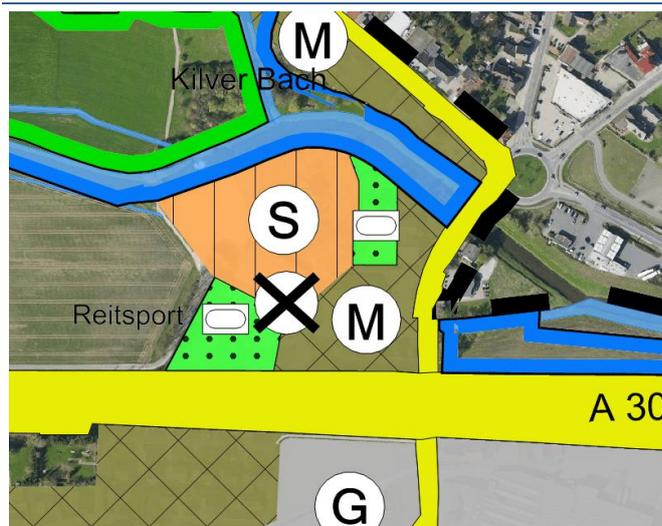
Abb. 3 Auszug aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold



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 das Plangebiet im Norden 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.

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt.

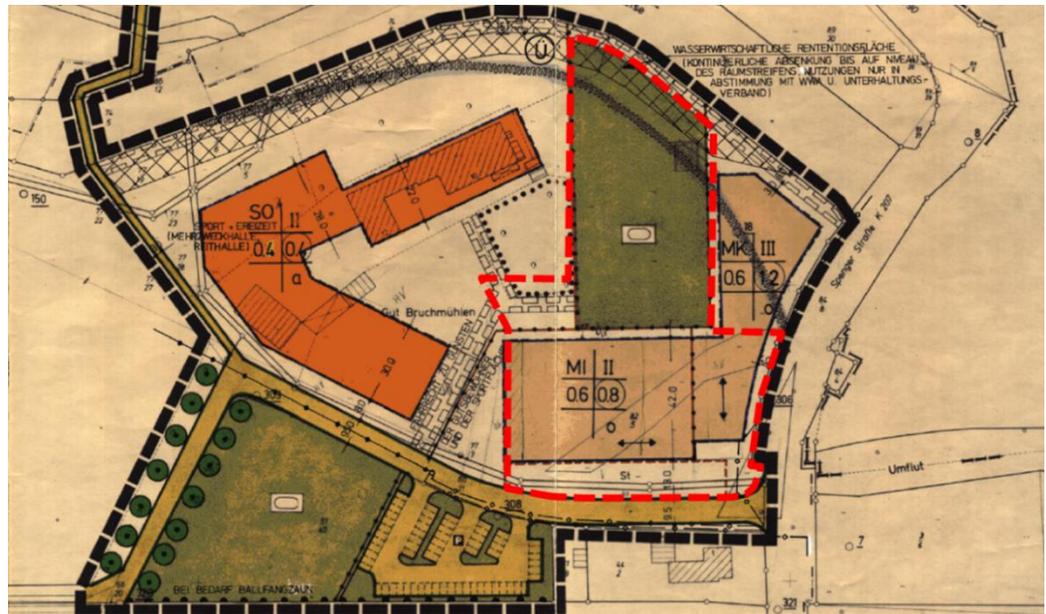
Gültiges
Baurecht

Das Baurecht wird derzeit über den **Bebauungsplan Nr. 14** geregelt, welcher mit dieser Planung in einem Teilbereich geändert werden soll. Der nördliche Bereich der Änderung wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. In diesem sind bauliche Anlagen nur im geringfügigen Maß und wenn sie im Zusammenhang mit der ausgewiesenen Nutzung stehen zulässig.

Der südliche Bereich wird durch ein Mischgebiet (MI, II-geschossig, GRZ von 0,6, GFZ von 0,8, offene Bauweise) und ein Kerngebiet (MK, III-geschossig, GRZ von 0,6, GFZ von 1,2, offene Bauweise) eingenommen. Reine Wohngebäude werden im Mischgebiet ausgeschlossen. Wohnungen sind nur im Zusammenhang mit anderen Nutzungen zulässig. Daneben werden wie auch im Kerngebiet, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach BauNVO nicht zugelassen. Darüber hinaus sind im Kerngebiet Tankstellen nicht erlaubt. Die Stellung der baulichen Anlagen wird in beiden Baugebieten vorgegeben.

Südlich an das Mischgebiet grenzt eine Fläche für Stellplätze an. Daneben befindet sich im Plangebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie eine Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern.

Abb. 5 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 14



Angrenzende
Bebauungspläne

Die angrenzenden Flächen werden ebenfalls durch den Bebauungsplan Nr. 14 überplant. Die größeren Teilbereiche des Kerngebietes, des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und der Fläche für Anpflanzungen liegen angrenzend an den Geltungsbereich der 1. Änderung. Im Nordwesten wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit für eine Mehrzweckhalle, Reithalle (SO, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,4, abweichende Bauweise) ausgewiesen.

Südlich sind eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Entlang einer Verkehrsfläche sind zu erhaltende Bäume festgesetzt.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

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

Abb. 6 Plangebiet mit Umgebungsnutzung



Bildquelle Luftbild: LGLN 2020

In der Umgebung des Plangebietes 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*. Verkehrsflächen für die interne Erschließung werden nicht erforderlich.

**Berührte Be-
lange**

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

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. 7 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 Plangebiet befindet sich eine Reithalle. Durch die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes entsteht keine neue immissionsschutzrechtlich zu betrachtende Situation mit der Reitanlage, gegenüber der Reithalle wird der Abstand des Lebensmittelmarktes nicht verringert. Nutzungskonflikte bestehen nicht. Die Belange des Immissionsschutzes sind weiterhin beachtet.

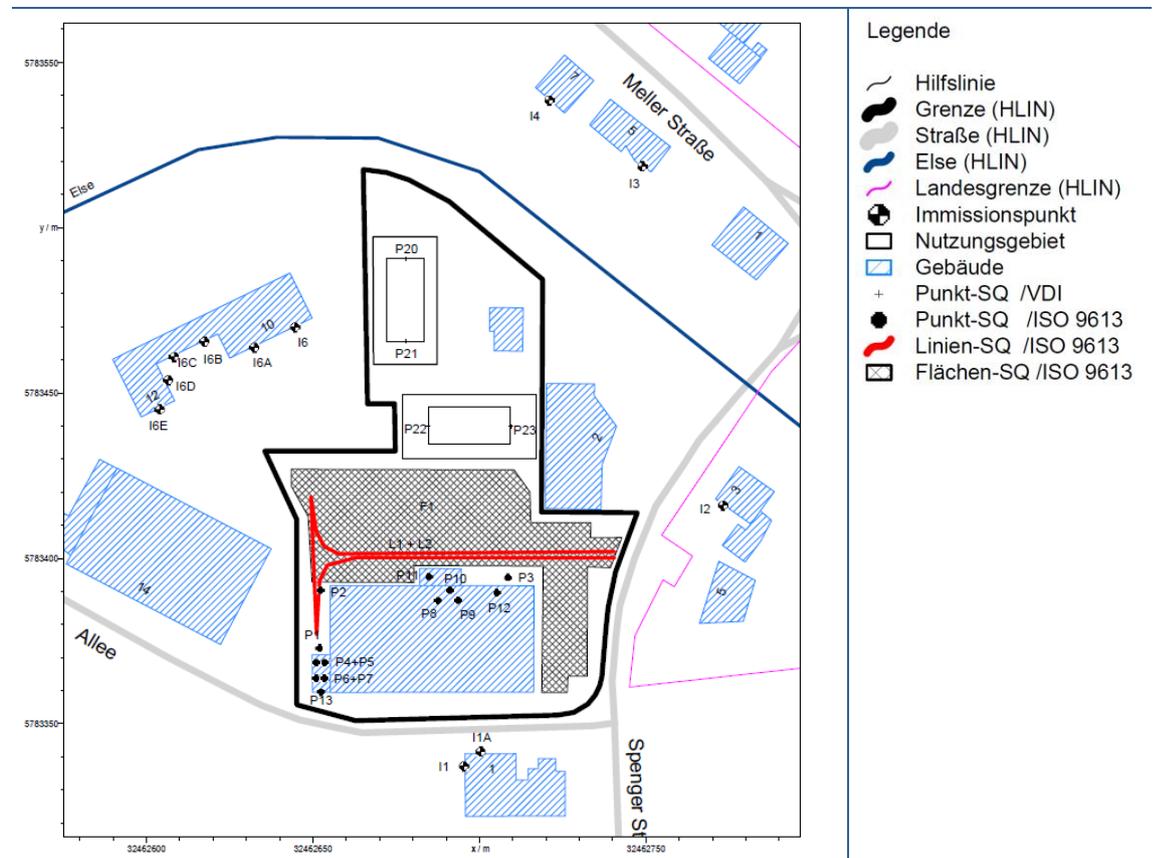
Lärmemissionen

Durch den geplanten Lebensmitteldiscounter sowie durch den ansässigen 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 wiedergegeben werden.

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

Die Abb. 8 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.

Abb. 8 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. 9 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. 10 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. 11 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 Plangebietes 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 weist aus diesem Grund ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ aus. 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 Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets, das genaue Vorgaben zu den zulässigen Einzelhandelsnutzung der Fläche macht, wird dem Belang der Nahversorgung einerseits ein hohes Gewicht eingeräumt und ein dezidiertes Nahversorgungsstandort geschaffen; gleichzeitig wird jedoch auch dafür Sorge getragen, 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 Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine Vergrößerung und Modernisierung eines Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen. Gleichzeitig ist dabei sicherzustellen, dass sich die Erweiterung in das bestehende Umfeld einfügt.

Um auch weiterhin ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten werden einige Vorgaben getroffen. Bspw. darf die Gebäudehöhe 11 m nicht überschreiten und das Gebäude ist in einer eingeschossigen Bauweise zu errichten. Daneben werden Werbeanlagen insbesondere in ihrer Ausgestaltung beschränkt, da Tendenzen zu immer größeren und auffälligeren Werbeanlagen zu Beeinträchtigungen des Stadtbildes führen können. Fremdwerbung ist nicht zulässig.

In der im Norden festgesetzte Fläche für Sportanlagen für eine Tennisanlage werden keine weiteren Vorgaben getroffen. Hier sind die für eine Tennisanlage notwendigen baulichen Anlagen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes werden gleichwohl in der Planung mit Blick auf die Lage hinreichend berücksichtigt.

Denkmalschutz / 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) das Plangebiet im Bereich der ehemaligen Wasserburg Bruchmühlen befindet, die erstmals 1322 erwähnt wurde. Das Griftsystem, 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 Planbereich 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 wurde im Zusammenhang mit dem Gut Bruchmühlen der Umgebungsschutz gemäß § 8 des Nds. Denkmalschutzgesetzes beachtet. Die Denkmäler werden durch die vorliegende Bauleitplanung in ihren Denkmalwert nicht erkennbar beeinträchtigt. Auch derzeit ist das Plangebiet vollständig in Nutzung. Weder die Erschließung noch die städtebauliche Gestalt der Baukörper wird sich durch die Bauleitplanung in einer Weise ändern, die neue oder nachteilige Auswirkungen auf die Wirkung der Denkmäler haben könnte.

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 Plangebietes 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 Plangebiet einige landschaftsbild-prägende Bäume.

Insgesamt ist jedoch zu beachten, dass das Plangebiet 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 Plangebiet liegt ein Teil des FFH-Gebietes 3715-331 ‚Else und Obere Hase‘. Im Norden grenzt es an das Plangebiet 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 Plangebiet ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dar, welches vorwiegend beidseitig entlang der Else verläuft.

Die Bereiche des FFH-Gebietes innerhalb des Plangebiets werden durch den Lebensmitteldiscounter genutzt und sind stark versiegelt. Die Else ist verrohrt, Gehölze liegen im Plangebiet 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 das Sonstige Sondergebiet in Richtung Norden erweitert. Bereiche der bestehenden Tennisanlage und des Siedlungsgehölzes werden in Anspruch genommen. In diesen Bereichen wird eine maximale Versiegelung von 80 % ermöglicht. Zum Großteil werden damit Flächen in Anspruch genommen, 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, welches eine höhere Wertigkeit besitzt, gerodet, was einen Ausgleich erfordert. Um dennoch eine gewisse Begrünung sicherzustellen, ist vorgesehen, dass je 5 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden muss. Daneben sind die nicht überbauten Flächen zu extensiv bewirtschafteten, mehrjährigen Blühflächen zu entwickeln und auf Flachdächern ist eine Dachbegrünung herzustellen.

Daneben soll der Tennisplatz intern umorganisiert werden, wodurch eine höhere Versiegelung anzunehmen ist. Die auf dieser Fläche bestehenden Gehölze werden entfernt. Zwei Bäume werden allerdings zum Erhalt festgesetzt. Alle markanten Bäume können aufgrund des engen Zuschnittes des Grundstückes nicht erhalten 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 Plangebietes als Brutvogellebensraum auszugehen.

Infolge der aktuellen Planung wird es zu einem Verlust von Gehölzbeständen, umfangreicheren Gebüsch und Altbäumen am Rande des Plangebietes kommen, 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 verzeichnende Lebensstättenverlust ohne besondere Auswirkungen auf die Lokalpopulation bzw. auf die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Lebensstätte verbleibt.

Amphibien – Innerhalb des Plangebiets sind keine offenen Wasserflächen vorhanden, die Lebensräume von Amphibien erwarten lassen. Damit hat das Plangebiet 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 das Plangebiet und die Umgebung eine mögliche Attraktivität für nahrungssuchende Fledermäuse aufzuweisen. Auch wenn das Plangebiet bereits durch dichte Bebauung in Anspruch genommen ist, könnten dennoch potenzielle Quartiere innerhalb der Baum- und Gehölzflächen im Planungsraum vorzufinden sein.

Insgesamt kann dem Plangebiet 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 Plangebiet 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 Jagdgebietenfunktionen sind artenschutzrechtlich nicht relevant, zumal die Tiere auf Nahrungshabitats in der Umgebung ausweichen können.

Fläche / Boden

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von rd. 9.160 m². Innerhalb des Plangebietes 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 Ablagerung 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 Wirkungspfad 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.

Die Versiegelungsrate im geplanten sonstigen Sondergebiet wird insgesamt maximal 80 % betragen. Damit wird im Bereich des im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten Misch- und Kerngebietes keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Allerdings wird auf der zusätzlich in Anspruch genommenen Fläche, die derzeit durch Gehölze bestanden ist, eine Versiegelung zulässig. 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 das Plangebiet bereits bebaut und stark versiegelt ist, sind in einem Großteil des Plangebietes 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 Plangebietes befinden sich keine offenen Gewässer. Im südlichen Plangebiet ist jedoch ein verrohrter Nebenarm der Else zu finden. Im Norden angrenzend fließt die Else. Ihr Überschwemmungsgebiet befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Der verrohrte Nebenarm der Else wird aufgrund der geplanten Stellung des neuen Marktes wenige Meter in Richtung Süden verlegt. Damit können die Verrohrung freigehalten und die Abstandsflächen eingehalten werden. Für die Sicherung wird ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt.

Aufgrund der bestehenden und auch weiterhin geplanten großflächigen Versiegelung am Standort des Lebensmitteldiscounter kann eine natürliche Versickerung nicht erfolgen. Aus diesem Grund wird die gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in den verrohrten Nebenarm der Else vorgesehen. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde erstellt.

⁷ Geonorm GmbH: Melle – Bruchmühlen – Ergänzende umwelttechnische Bodenuntersuchung zum Zwecke der Altlastenerkundung –, 25.06.2020

⁸ ebenda

Erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Luft / Klima

Die Planung ermöglicht eine weitere Versiegelung im geringen Ausmaß. Daneben sind Baumpflanzungen, Baumerhalt und die Anlage von Gründächern vorgesehen. Insgesamt werden nur geringfügige Auswirkungen auf das Kleinklima erwartet.

Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet⁹ 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 zu[kommt].“

Insgesamt befindet sich das Plangebiet 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 das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Die Planung sieht die Entfernung einige Gehölze im Nordwesten des Plangebietes vor. Die Versiegelung wird dabei erhöht. Jedoch werden Vorgaben in Bezug auf die Gebäudehöhe sowie zu Werbeanlagen gemacht. Es sind aufgrund der bereits bestehenden Nutzung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

■ Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 (6) Nr. 7 b BauGB)

Im Plangebiet 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 das Plangebiet 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.

9 ebenda, Karte 1

- Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

- 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)

Das Plangebiet 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 ein Wertedefizit von rd. 950 Wertpunkten. Die erforderliche Kompensation der anfallenden Wertpunkte erfolgt in einem geeigneten Flächenpool im Stadtgebiet von Melle. Ein entsprechender Vertrag wird zwischen dem Investor und dem Poolbetreiber vor Satzungsbeschluss geschlossen.

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

- Belange der Wirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8a 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 des

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

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.

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 Lidl-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.

Konzentrationsgebot

- „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.

Integrationsgebot

- „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 fahrende 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.

Abstimmungsgebot

- „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.

Beeinträchtigungsverbot

- „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 Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt. Im Ergebnis konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit Zentraler Orte, integrierter Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden. Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot im Einklang.

Verträglichkeitsbewertung

Insgesamt werden damit nicht alle Gebote eingehalten. Jedoch wurde der Standort durch den Landkreis Osnabrück als Untere Landesplanungsbehörde in einer Raumordnerischen Beurteilung aufgrund der Bedeutung für die Nahversorgung als Herausgehobener Nahversorgungsbereich definiert. Es wurde festgestellt, dass hinsichtlich des Kriteriums des überwiegend fußläufigen Einzugsbereiches davon ausgegangen werden kann, dass dieses erfüllt ist.

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“.

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 Verkaufsflächenerweiterungen 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.

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

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

Die Belange sind nicht berührt.

■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1 (6) Nr. 8e BauGB)**Technische Ver-
und Entsorgung**

Da das Plangebiet 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 erfolgt. Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt (siehe dazu Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft“).

**Löschwasserver-
sorgung**

Mit Schreiben vom 12.11.2020 teilt die freiwillige Feuerwehr Melle mit, dass sich das Plangebiet im Löschwasserdeckungsbereich 1 des Ortsbereichs Bennien befindet. Die notwendige Löschwassermenge beträgt in diesem Löschwasserdeckungsbereich 800 cbm/m². Die unabhängige Löschwasserversorgung ist hier aus dem Wasserlauf der Else sicherzustellen. Die Löschwasserentnahmestelle mit Löschwassersaugrohr westlich der Fußgängerbrücke über die Else (westlich des Wehrs) mit der Zufahrt von der Straße *A//ee* und den Wende- und Aufstellflächen an der Wasserentnahmestelle muss dazu betriebsbereit ausgebaut werden. Diese Einrichtungen sind dauerhaft anzulegen und zu unterhalten.

Für den Erstangriff ist die Wasserleitung mit Hydranten an geeigneter Stelle einzurichten und zu unterhalten. Die für den Erstangriff notwendige Löschwassermenge ist hier gem. DVGW mit 26,6 Vsec festgelegt. An einer geeigneten Stelle des Sondergebietes ist zur beschleunigten Entnahme von Löschwasser ein Überflurhydrant einzubauen. Die Lage ist dem zuständigen Ortsbrandmeister und Stadtbrandmeister rechtzeitig festzulegen.

Die abhängige Löschwasserversorgung bzw. die genaue Lage des geforderten Überflurhydranten zur beschleunigten Entnahme von Löschwasser ist im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der Genehmigung des Bauantrages zu klären. Die unabhängige Löschwasserversorgung soll in naher Zukunft gesichert werden. Das Tiefbauamt der Stadt Melle ist derzeit mit den Planungen befasst. Am Montag, den 07.06.2021 fand ein Ortstermin mit den Grundstückseigentümern der für die Löschwasserversorgung notwendigen Fläche statt, in dem die Bedingungen besprochen wurden. Vom Amt für Finanzen und Liegenschaften werden nun die erforderlichen Vereinbarungen formuliert. Seitens des Tiefbauamtes wird der erforderliche Wasserrechtsantrag erarbeitet und bei der unteren Wasserbehörde eingereicht; mit dieser ist das Vorhaben bereits vorbesprochen.

**Telekommunika-
tionslinien**

Mit Schreiben vom 23.11.2020 teilt die Deutsche Telekom mit, dass im betroffenen Plangebiet Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Baugrund

Im Zuge der Vorbereitungen wurde eine Baugrunduntersuchung¹² durchgeführt, welche im nachfolgenden wiedergegeben wird.

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

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 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 spezielle 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.

Mit Schreiben vom 21.10.2020 teilt das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG, Hannover) mit, dass im Untergrund des Standorts lösliche Sulfatgesteine in Tiefen 200 m u. GOK zu erwarten sind, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 1 10/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes 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.

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

Sensorische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) konnten während der Außenarbeiten und der Probenahme 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 natürlichen umgelagerten Erdstoffen. Anthropogene Fremddanteile wurden nur in sehr geringem Umfang vorgefunden und setzen 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 Maßnahmenschwelldbereich 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 gegen 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. 8f BauGB)**

Bergbau	Das Plangebiet ist nicht durch den Bergbau betroffen.
Rohstoffe	Das Gebiet weist keine Vorkommen auf 14.

3.9 Belange des Verkehrs
(§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung	Das Plangebiet grenzt im Osten an die <i>Spenger Straße</i> und im Süden an die Straße <i>Allee</i> an. In Richtung Norden führt die <i>Spenger Straße</i> 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 das Plangebiet auch überörtlich angebunden ist. Alle Straßen sind ausreichend dimensioniert, um die Verkehrsbewegungen aufzunehmen. Es ist zu beachten, dass im Abstand von 40 – 100 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesautobahn 30 (Baubeschränkungszone) außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden dürfen.
Innere Erschließung	Aufgrund der Größe des Plangebiets ist die gesonderte Ausweisung von Verkehrsflächen nicht erforderlich. Die interne Gebietserschließung kann ohne zusätzliche Festsetzungen erfolgen und 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 <i>Spenger Straße</i> vor.
Verkehrsentwicklung	Bei dem Plangebiet 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 und nur geringfügig erweitert. 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 <i>Autobahnbrücke</i> in einer Entfernung von rd. 100 m in südlicher Richtung ist das Plangebiet 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)

Rüstungsalasten	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 (gelb gekennzeichnete Bereich) nicht vollständig ausgewertet sind. Es wurde keine Luftbilddauswertung 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. Mit Schreiben vom 16.04.2021 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass die derzeit vorliegenden Luftbilder (grün gekennzeichnete Bereich) vollständig ausgewertet wurden. Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
------------------------	---

Abb. 12 Abgrenzung der Auswertung



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)

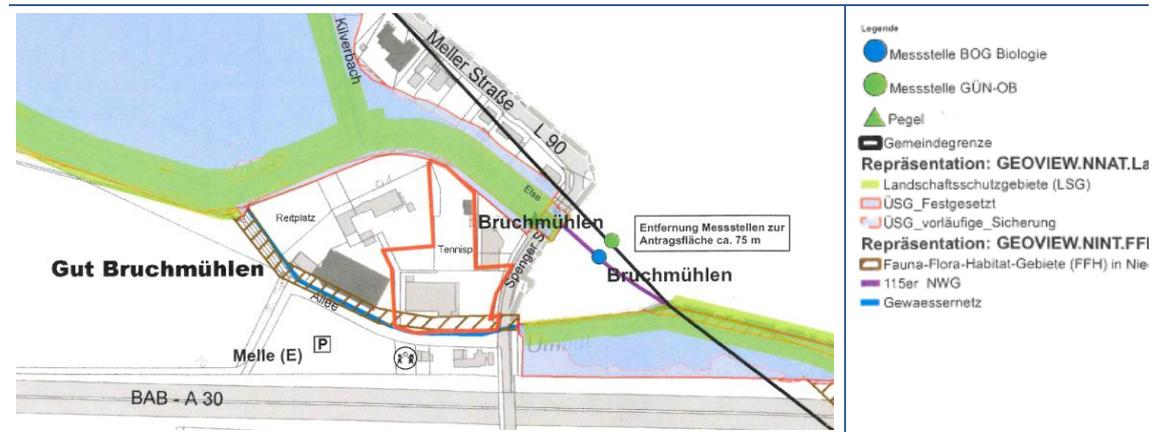
Grundwasser

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

Landesmessstellen

Mit Schreiben vom 18.11.2020 teilt der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz mit, dass sich außerhalb des Vorhabenbereiches zahlreiche Landesmessstellen befinden, die vom NLWKN betrieben und unterhalten werden. Diese Messstellen dienen der Gewässerüberwachung und sind von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstellen dürfen auch in ihrer Funktionalität durch die Planungen / das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, ist der NLWKN als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) zu beteiligen.

Abb. 13 Lage der Grundwassermessstellen (Übersichtskarte des NLWKN, Unterlage zur frühzeitigen Beteiligung 18.11.2020)



Oberflächenentwässerung

Aufgrund der bestehenden und auch weiterhin geplanten großflächigen Versiegelung am Standort des Lebensmitteldiscounters kann eine natürliche Versickerung nicht erfolgen. Aus diesem Grund wird die gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in den verrohrten Nebenarm der Else vorgesehen. Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Einhaltung der max. Einleitmenge von 39,3 l/s wird über eine unterirdische Rückhaltung mit Drossel unter der Parkplatzfläche gewährleistet. Die Vorbehandlung des auf der Verkehrsfläche anfallenden Regenwasser geschieht über eine vorgeschaltete Sedimentationsanlage im Dauerstau. Das unbelastete Dachwasser wird direkt in die Rückhaltung eingeleitet. Die notwendigen Rückhaltevolumen zur kurzzeitigen, schadlosen Überflutung können oberirdisch aufgrund der Gefällesituation auf den Verkehrsflächen nachgewiesen 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 des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt nachfolgende Festsetzungen getroffen:

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen

Art der baulichen Nutzung

Als **Art der Nutzung** wird im südlichen Plangebiet ein **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“** festgesetzt. In diesem ist ausschließlich ein Lebensmitteldiscounter mit 0,195 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche zulässig. Die aufgelisteten Hauptsortimente (entsprechend des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Melle) müssen mindestens 90 % der Fläche einnehmen, auf den übrigen 10 % der Gesamtverkaufsfläche sind die zuvor nicht genannten zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Damit wird den raumordnerischen Vorgaben entsprochen und eine Verträglichkeit erreicht.

Als Verkaufsfläche ist die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören die tatsächlich mit Waren belegten Flächen im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzonen, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone innerhalb des Gebäudes,

Leergutautomaten und Windfang. Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Neben den Verkaufsflächen dürfen auch für den Betrieb erforderliche weitere Nutzungen wie Lager Kühl-, Büro-, Schulungs-, Sozial- und Sanitärräume errichtet werden. Andere, vom Nutzungszweck abweichende Nutzungen sind mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet wird in seinen Nutzungsziffern an die üblichen Erfordernisse von Lebensmittelmärkten angepasst. Die festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)** für das Grundstück liegt deshalb bei **0,8**. Damit können bis zu 80 % des Grundstücks versiegelt werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind regelmäßig die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mit anzurechnen. Infolge der erforderlichen umfangreichen Stellplatzflächen ist ein entsprechend hoher Versiegelungsgrad zu erwarten.

Es wird **ein Vollgeschoss (I)** zugelassen, was der üblichen Ausprägung von Lebensmitteldiscountern entspricht. Die maximal zulässige Höhe wird mit einer **Gebäudeoberkante (OK) von 11 m** festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

Bauweise

Gebäude dürfen in der **abweichenden Bauweise (a)** errichtet werden und daher Längen von mehr als 50,0 m aufweisen, da die Errichtung von einem Lebensmitteldiscounter häufig entsprechende Dimensionen erfordern (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

Überbaubarer Bereich

Der überbaubare Bereich wird über **Baugrenzen** bestimmt. Zu der westlichen Plangebietsgrenze wird ein Abstand von 3 m gehalten. Insgesamt wird ein Bauteppich in den Maßen 40 m x 65 m festgesetzt. Damit wird das Hauptgebäude auf einen Standort im Süden bzw. Südwesten festgelegt und dennoch ausreichend Raum für das geplante Gebäude gelassen.

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen sowie nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 4), um überdimensionierte Stellplatzflächen zu verhindern. Daneben sind **Garagen und Carports** entlang der Straßen in den nicht überbaubaren Bereichen nicht zulässig, um die Offenheit der Verkehrsflächen zu gewährleisten.

Fläche für Sportanlagen

Im nördlichen Plangebiet wird eine **Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlage** festgesetzt. Damit wird der Standort der Tennisanlage bzw. die interne Umorganisation gesichert. Auf der Fläche sind Nutzungen und bauliche Anlagen für den Betrieb einer Tennisanlage zulässig.

Begrünung

Für eine Begrünung und Auflockerung der großen Stellplatzflächen wird festgesetzt, dass pro 5 Stellplätze ein **einheimischer Laubbaum** zu pflanzen ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 5 (1)). Dieser ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Daneben sind die nicht überbauten Flächen zu **extensiv bewirtschafteten, mehrjährigen Blühflächen** zu entwickeln. Dies kommt den Insekten zugute und damit auch Vögeln und Fledermäusen als weitere Nahrungsquelle.

Zusätzlich ist eine **Wildbienen-Nisthilfe** sowie je eine **Brut- und Nisthilfe für Fledermäuse und Vögel** zu errichten, um Eingriffe in das Schutzgut Tiere auszugleichen. Für der Erstellung der geforderten Brut- und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse sowie der Wildbienen-Nisthilfe wird auf das Artenschutzhaus in Melle verwiesen. Hier werden u.a. bauliche Elemente mit einem Nutzen für den Artenschutz ausgestellt, die bei der Errichtung von Gebäuden verwendet und problemlos integriert werden können.

Geh- und Leitungsrecht

Im südlichen Plangebiet befindet sich ein verrohrter Nebenarm der Else, welcher im Zuge dieser Planung verlegt werden soll. Zu seiner Sicherung wird der zukünftige Verlauf mit einem Schutzabstand von beidseitig 1,5 m ein **Geh- und Leitungsrecht** zugunsten der Stadt Melle ausgewiesen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

**Licht-
immissionen**

Zum Schutz der Insekten und Fledermäuse werden Vorgaben zu den **Lichtimmissionen** im Plangebiet getroffen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7). Insbesondere die großflächigen Stellplatzflächen von Lebensmittelmärkten unterstehen tendenziell einer durchgängigen Beleuchtung, die schädlich sein können. Aus diesem Grund werden Vorgaben zum Spektralbereich, zur Farbtemperatur sowie zur Ausrichtung gemacht. Daneben dürfen keine Insekten in die Leuchtkörper gelangen können. Dies gilt sowohl für die Außenbeleuchtung, als auch für Werbeanlagen.

Altlast

Die durch das Bodengutachten widerlegte **Altlast** (Altlastenkatasternummer 450 024 4027) wird in Absprache mit dem Landkreis Osnabrück weiterhin in der Planzeichnung dargestellt.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet SO „Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Lebensmitteldiscountern. Innerhalb des SO „Lebensmittelmarkt“ sind Lebensmittelvollsortimenter mit 0,195 m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche (Grundstücksbegriff im grundbuchrechtlichen Sinne), die sich durch folgende Sortimentszusammensetzung entsprechend der Meller Liste 2011 (nahversorgungsrelevante Sortimente) definieren, allgemein zulässig (§ 11 BauNVO):

- Hauptsortiment auf mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche, dies umfasst Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren, Drogeriewaren (Körperpflege- und Reinigungsmittel), Parfümerieartikel, Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitschriften/ Kioskbedarf.
- sowie sämtliche zuvor nicht genannten, nicht zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

Für die Nutzungen erforderliche Einrichtungen wie Lager-, Kühl-, Büro-, Schulungs-, Sozial- und Sanitärräume sind zulässig.

Als Verkaufsfläche ist die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören die tatsächlich mit Waren belegten Flächen im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone innerhalb des Gebäudes, Leergutautomaten und Windfang. Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Nr. 2 Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe (OK) wird im Sonstigen Sondergebiet auf 11 m begrenzt. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Gebäuden ist die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4, § 18 (1) BauNVO).

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

Nr. 3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen (§ 22 (4) BauNVO).

Nr. 4 Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Stellplätze nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig. Diese sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO). Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Nr. 5 Begrünung / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Stellplatzanlagen im Sonstigen Sondergebiet sind nach folgender Maßgabe zu begrünen: Pro 5 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum aus der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft raumbildend in natürlichem Wuchs zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind 3 x verpflanzte Bäume, Hochstamm, geradliniger Wuchs mit einem Stammumfang von 18/20 cm, Drahtballierung zu verwenden. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

(2) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke im sonstigen Sondergebiet müssen durch flächige Einsaat mit einer auf den Standort abgestimmten Saatgutmischung zu extensiv bewirtschafteten, mehrjährigen Blühflächen entwickelt werden, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Zur Pflege ist die Fläche mindestens einmal und höchstens zweimal pro Jahr ab Juni abschnittsweise zu mähen; dies gilt nicht für die Randstreifen in einer Breite von 1,50 m. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist unzulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

(3) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist mindestens eine Wildbienen-Nisthilfe an einem sonnigen und windgeschützten Standort (z.B. künstliche Erdsteinwände, Trockenmauern, Ziegelsteinmauern mit Mörtelfugen) sowie je eine Brut- und Nisthilfe für Vögel und Fledermäuse anzulegen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Nr. 6 Geh- und Leitungsrecht

Das Geh- und Leitungsrecht wird zugunsten der Stadt Melle für den verrohrten Abschnitt der Else ausgesprochen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

Nr. 7 Lichtimmissionen

Für die Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 – 650 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin zu verwenden. Sie müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder bestehen, sind in den Bebauungsplan als Hinweis übernommen worden.

Nachrichtliche Übernahme

Bundesautobahn 30 – Im Abstand von 40 – 100 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesautobahn 30 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FStrG).

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Das Plangebiet 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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 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 Abs. 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 – Sollte es zu einer Fällung von im Gebiet vorhandenen Bäumen kommen, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße empfohlen, den Fällzeitpunkt in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen. Im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen durch fachlich geeignete Personen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Zudem ist im Vorfeld eines jeglichen Schnitttermins fachgutachterlich sicherzustellen, dass die Bäume keine Funktion als Fledermauswinterquartier aufweisen. Sollte dies der Fall sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen. Die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September grundsätzlich nicht zulässig.

Anpflanzungen – Bei der Begrünung von Stellplatzanlagen sind Baumscheiben gemäß DIN 18916 herzustellen, damit dem Baum langfristig eine gute Wachstumsgrundlage geboten wird. Die Baumscheibe ist vor dem Überfahren von Fahrzeugen o.ä. zu schützen.

Die anzupflanzenden Gehölze sind im Raum Melle aus dem Herkunftsgebiet 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) und das Saatgut aus dem Ursprungsgebieten 2 (Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland) auszuwählen. Eine Abweichung von diesen Gebieten ist gem. § 40 BNatSchG nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen und ist ausdrücklich zugelassen.

Altablagerungen – Im Plangebiet befindet sich eine bekannte und bezeichnete Altablagerung (Altlastenkatasternummer 450 024 4027). 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.

Immissionen – Von der Bundesautobahn 30 und der Landesstraße 90 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Aufhebung – Der rechtskräftige einfache Bebauungsplan Nr. 14 „Freizeitraum Brauchmühlen“ wird in dem durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Freizeitraum Brauchmühlen“ überplanten Teilbereich aufgehoben; die dortigen Regelungen treten mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 außer Kraft (§ 10 BauGB).

Die **der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Melle zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

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
Planungssicherungsgesetz	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) 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. S. 384) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64) geändert worden ist

5 Örtliche Bauvorschriften mit Begründung

Örtliche Bauvorschriften im Überblick

Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Freizeitraum Bruchmühlen“.

Nr. 2 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen (§ 50 NBauO) sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets, Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ ist die Errichtung einer freistehenden Werbeanlage in Form eines Pylons zulässig. Der Pylon darf eine maximale Höhe von 7 m aufweisen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Werbeanlagen erst ab einer Höhe von 2,5 m zulässig, darunter ist die Konstruktion so auszuführen, dass eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse stattfindet. Die Werbeanlage darf auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen werden. Die Anforderungen des Abstandsrechts sind zu berücksichtigen. Andere freistehende Werbeeinrichtungen sind nicht zulässig. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen ausschließlich an den Fassaden von Gebäuden (parallel angeordnet) vorgesehen werden (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO).

(2) Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anlagen ist unzulässig. Eine Bestrahlung der Werbeanlagen ist nur in Form einer indirekten Bestrahlung der Werbeanlagen zulässig (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO).

Nr. 3 Dachbegrünung

Flachdächer (Dächer mit einer Neigung von 0°-10°) sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Belichtungsflächen sowie Teilflächen mit technischen Einrichtungen und Flächen für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (§ 84 (3) Nr. 7 NBauO).

Nr. 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen Nr. 2 und Nr. 3 der örtlichen Bauvorschriften verstößt.

Begründung

Zur Verwirklichung bestimmter städtebaulicher Absichten erlässt die Stadt Melle im Planfall die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO. Es werden Regelungen bezüglich der zulässigen Werbeanlagen sowie zur Dachbegrünung getroffen.

Werbeanlagen – Werbung kann ein wichtiges Gestaltungsmerkmal gewerblicher Nutzungen darstellen und insbesondere bei Einzelhandelsvorhaben aus betrieblichen Gründen erforderlich sind. Problematisch sind jedoch Tendenzen zu immer größeren und auffallenderen Werbeanlagen, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken können. Die Stadt erlässt daher eine örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt sowie den getroffenen Festsetzungen soll im Plangebiet die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel zur Nahversorgung erfolgen. Dieser Nutzungstyp entsteht im Neubau regelmäßig nach einheitlichen, baulichen Mustern, sodass auch eine grundsätzliche Einschätzung der erforderlichen Werbeanlagen möglich ist. In der Regel handelt es sich dabei um eine am Baukörper angebrachte Beschilderung, zum Teil ergänzt um Hinweis- oder Angebotstafeln, die sich ebenfalls unmittelbar an den Gebäuden befinden. Zur besseren Wahrnehmbarkeit der Märkte werden zudem häufig Aufsteller in der Nähe der Zufahrten in Form von Pylonen oder ähnlichen Werbetafeln eingesetzt.

Um das Entstehen darüberhinausgehender Werbeanlagen zu unterbinden, die sich dann schon aufgrund ihrer Anzahl und möglichen Gestaltung negativ auf das kleinteilige Ortsbild auswirken könnten, wird per örtlicher Bauvorschrift definiert, welche Arten von Werbeanlagen zulässig sind. Werbung wird auf am Gebäude angebrachte Werbeanlagen beschränkt, darüber hinaus wird ein Pylon als freistehendes Werbeelement zugelassen. Da diese Anlagen häufig im Ein- und Ausfahrtsbereich angeordnet werden, wird aus Gründen der Verkehrssicherheit vorgegeben, dass dieser bis zu einer Höhe von 2,5 m blickdurchlässig zu gestalten ist und eine Werbetafel erst oberhalb dieser Höhe angebracht wird.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen wird ausschließlich auf indirekte Beleuchtung ohne wechselndes Licht beschränkt, um eine Störwirkung für die Anlieger und auch den fließenden Verkehr auszuschließen.

Mit der örtlichen Bauvorschrift ist sichergestellt, dass eine nutzungstypische Bewerbung für den Lebensmitteleinzelhandel möglich ist, jedoch nur in einem solchen Umfang ausgeführt werden kann, dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Ortsbild ergeben.

Dachbegrünung – Daneben wird auf Dachflächen von Fachdächern die Anlage eines Gründaches vorgeschrieben. Durch die Anlage von Gründächern soll eine Erwärmung des Kleinklimas auf besonders stark ausgenutzten Grundstücken verringert werden. Die Gründächer können gleichzeitig als Retentionsraum für Niederschlagswasser genutzt werden. Dies gilt nicht für Belichtungsflächen sowie Teilflächen mit technischen Einrichtungen. Ebenfalls Flächen für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind davon ausgenommen, da diese einen positiven Einfluss auf das Klima haben und der Sektor der erneuerbaren Energien in der Stadt Melle gestärkt werden kann.

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

**Städtebauliche
Übersichtsdaten**

Fläche	Größe
Sonstiges Sondergebiet (SO)	5.910 m ²
Fläche für Sport- und Spielanlagen	3.250 m ²
Gesamt	9.160 m²

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
06.04.2021 – 10.05.2021	Öffentliche Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung)	§ 3 (2) BauGB
06.04.2021 – 10.05.2021	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung der Planungen

Es geht um den Abbruch und Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit bis zu 1.151 m² Verkaufsfläche. Baumaßnahmen sowohl für die Umsetzung des Marktes wie auch für die Neuorganisation der Tennisplätze sind unmittelbar nach Inkrafttreten des Planes zu erwarten.

Im Auftrag der Stadt Melle ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

Schneider / Planverfasser

Stadt Melle, den

Scholz / Bürgermeister
