

**Betreff:****Bebauungsplan Nr. 56.3 "Van der Wal" - 2. Änderung - mit örtlichen Bauvorschriften (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB);****a) Beschlussfassung über das Verfahren und Festlegung des Geltungsbereichs****b) Annahme des Entwurfes und Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung	23.01.2023	öffentlich
Verwaltungsausschuss	27.02.2023	nicht öffentlich

**Beschlussvorschlag**

a) Es wird beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56.3 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich wird entsprechend der Anlage zur Drucksache festgelegt. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgehoben.

b) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56.3 „Van der Wal“ – 2. Änderung – mit örtlichen Bauvorschriften wird einschl. Begründung angenommen. Er ist für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und im Internet zur Einsichtnahme bereit zu stellen. Außerdem sind die Träger öffentlicher Belange zum Entwurf zu beteiligen.

**Begründung**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.05.2022 das von Schewe-Immobilien vorgestellte Bebauungskonzept für den Bereich Van-der-Wal angenommen und beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage sowie den Bebauungsplan Nr. 56.3 „Van-der-Wal“ entsprechend zu ändern (Aufstellungsbeschluss für eine 2. Änderung des B-Planes).

In Gesprächen mit Planer und Landkreis hat sich inzwischen ergeben, dass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56.3 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB möglich ist, da es sich um eine Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich und damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Für das Bauleitplanverfahren bedeutet das, dass ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist: der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des B-Plan-Verfahrens angepasst. Außerdem kann bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Inzwischen wurde mit der Schewe Grundstücks GmbH & Co.KG ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten geschlossen.

Vom beauftragten Planungsbüro IPW (Ingenieurplanung Wallenhorst) wurde daraufhin ein Entwurf für die Bebauungsplanänderung erstellt, der in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung am 08.12.2022 vorgestellt wurde.

Auf Grund der fehlenden Verbindlichkeit des im Vorfeld vorgestellten Bebauungskonzeptes wurde der vorgelegte B-Plan-Entwurf zur weiteren Beratung in die Fraktionen verwiesen.

Zwischenzeitlich haben weitere Gespräche mit dem Investor stattgefunden. Herr Schewe teilte der Verwaltung mit, dass er vom Grundsatz am damalig vorgestellten Bebauungskonzept „Alte Weberei“ festhält. Aus diesem Grunde wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung für den zentralen Bereich des Bebauungsplanentwurfs nunmehr

festgeschrieben, dass:

- Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig sein soll
- 50 % der zulässigen Geschossfläche für eine kulturelle/gewerbliche Nutzung vorzusehen ist.

Dies wurde der Stadtverwaltung vom Investor auch schriftlich mitgeteilt. Sollte in Zukunft für den Investor aus wirtschaftlichen Gründen eine Änderung bei den o.g. Festsetzungen erforderlich werden, wird darum gebeten, den Bebauungsplan erneut zu beraten und eine Befreiung von den textlichen Festsetzungen in Aussicht zu stellen.

### **Finanzielle Auswirkung**

### **Auswirkungen auf den Klimaschutz**