

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 Entwurfs und Auslegungsbeschluss
c) Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB mit dem Projektentwickler

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung	06.03.2023	öffentlich
Verwaltungsausschuss	20.03.2023	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.
- c) Zwischen Investor und der Stadt Dinklage ist ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abschließen, der insbesondere die in der Begründung zur Beschlussvorlage gen. Punkte (1. bis 5.) verbindlich regelt.

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 mit Herrn Schewe vereinbart, über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB insbesondere folgende Punkte zu regeln:

1. Gem. dem von Investor vorgelegten städtebaulichen Entwurf „Alte Weberei“ ist im zentralen Bereich (Kesselhaus) ein Baukörper vorzusehen, der eine kulturelle Nutzung („Event, Meeting“) ermöglicht. Dieser Baukörper sowie die geplante kulturelle Nutzung ist gem. dem städtebaulichen Entwurf auch baulich umzusetzen.
2. Nach kompletter Fertigstellung aller Baukörper gem. dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf „Alte Weberei“, verpflichtet sich der Investor in einen Zeitraum von 18 Monaten für das „Kesselhaus“ eine kulturelle Nutzung zu etablieren.
3. Sollte dies nicht gelingen, erhält die Stadt Dinklage über einen Zeitraum von weiteren 6 Monaten die Option, einen entsprechenden Nutzer zu suchen bzw. festzulegen, das Gebäude selber zu nutzen.
4. Sollte das „Kesselhaus“ vom Investor baulich nicht errichtet werden, wird eine Vertragsstrafe von x € fällig.
5. Die in Rede stehende Bebauungsplanänderung wird erst nach Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien dem Rat der Stadt Dinklage zur abschließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) vorgelegt.

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags ist dem Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage zur Beschlussfassung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz