

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 111 "Sanderstraße/Goethestraße";
hier: Aufstellungsbeschluss, Festlegung des Geltungsbereichs und Beschlussfassung
über das Verfahren**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung	11.09.2023	öffentlich
Verwaltungsausschuss	18.09.2023	nicht öffentlich

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, für die Grundstücke im Einmündungsbereich Sanderstraße/Goethestraße (bisher vom Bebauungsplan Nr. 27 „Haverkamp“ überplant) einen neuen Bebauungsplan aufzustellen; dieser soll die Bezeichnung Nr. 111 „Sanderstraße/Goethestraße“ erhalten. Ziel dieser B-Plan-Aufstellung ist die Ausweisung eines „Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Anlage zur Drucksache festgelegt. Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

Vor Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 111 sind zunächst die Ergebnisse aller erforderlicher Gutachten abzuwarten.

Begründung

Die Lidl Vertriebs GmbH & Co KG, Cloppenburg, hat das Grundstück der „Oldenburger“ an der Ecke Sanderstraße/Goethestraße erworben. Geplant ist, die vorhandenen Gebäude abzurechen und hier einen neuen Verbrauchermarkt zu errichten.

Die Firma Lidl bittet um entsprechende Anpassung der städtischen Bauleitplanung. Ein/e Vertreter/in der Firma Lidl wird hierzu in der BUS-Sitzung Stellung nehmen.

Das betreffende Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 27 „Haverkamp“ aus dem Jahr 1974 ist das Grundstück als Gewerbegebiet mit einer zulässigen II-geschossigen Bebauung, einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 1,6 und einem Immissionsrichtwert von 60/45 dB(A) ausgewiesen.

Zur Verwirklichung des Projektes ist eine Änderung der B-Plan-Ausweisung in „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“ notwendig. Da der Bebauungsplan Nr. 27 im Jahr 2021 bereits für alle Wohnbaugrundstücke überarbeitet wurde (1. Änderung), bietet es sich an, für den verbliebenen Bereich, d. h. für alle ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Der entsprechende Geltungsbereich ist in Anlage dargestellt.

Da es sich um die Änderung der Ausweisung einer innerörtlichen Fläche handelt, ist laut Auskunft des Landkreises Vechta eine Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB möglich. Bei diesem Verfahren wird der Flächennutzungsplan im B-Plan-Verfahren angepasst (Änderung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche).

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan ist nachzuweisen, dass durch die Realisierung des Vorhabens keinerlei schädigende Auswirkungen auf die Innenstadt sowie auf die direkte Nachbarschaft hervorgerufen werden. Dazu sind vorab ein Einzelhandelsgutachten, ein verkehrliches Gutachten sowie ein Lärmgutachten einzuholen

Finanzielle Auswirkung

Keine. Alle aus der Bauleitplanung und den Gutachten resultierenden Kosten werden vom Antragsteller übernommen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Bei Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren sind grds. ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung entbehrlich; ein umweltplanerischer Fachbeitrag sollte aber erstellt werden.

Bei dem Baugrundstück handelt es sich derzeit um eine innerstädtische, nahezu vollkommen versiegelte Fläche. Im Bebauungsplan können Festsetzungen zur Verringerung der Versiegelung (GRZ, Pflanzgebote, Regenrückhaltung usw.) sowie zu sonstigen Maßnahmen für den Klimaschutz (Gründächer, Zisternen, Photovoltaik usw.) aufgenommen werden.