



Gemeinde Neuenkirchen
 Gemeinde Neuenkirchen

Neuenkirchen, den 17. Mai. 2022

Beschlussvorlage Neuenkirchen		Vorlage Nr.: NE/457/2022		
2. Änderung des B-Plans Nr. 26 „Sondergebiet zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße,, Gemeinde Neuenkirchen Änderung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 29.06.2022 hier: Änderung des Bauleitplanverfahrens				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Entwicklung	17.05.2022	öffentlich	Vorberatung	
Verwaltungsausschuss	19.05.2022	nicht öffentlich	Vorberatung	
Gemeinderat	24.05.2022	öffentlich	Entscheidung	

Sachverhalt:

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 29.06.2021 der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 gefasst. Es war geplant dieses Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen der sich anschließenden Honoraranfragen verschiedener Planungsbüros hat die Verwaltung den Hinweis erhalten, dass beim vorliegenden Bauleitplanverfahren aufgrund der geplanten Großflächigkeit des Verbrauchermarktes ein 2-stufiges Normalverfahren durchzuführen ist.

Inhaltlich geht es bei der 2. Änderung des B-Plan Nr. 26 „Sondergebiet zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ um den nachfolgend aufgeführten Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Bramscher Straße 7 in Neuenkirchen mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Limbergen, Flur 3, Flurstück 115/5 ist vom Investor eine Erweiterung des vorh. Lebensmitteldiscounters geplant. Nach den eingereichten Entwurfsunterlagen erfolgt die Erweiterung des Gebäudes in westlicher Richtung um ca. 5,50 m, in einem Teilbereich um ca. 9,90 m. Die vorh. Verkaufsfläche kann

dadurch von 800 m² auf ca. 1.200 m² vergrößert werden. Durch diese Erweiterung wird der Bauteppich an der südwestlichen Gebäudeecke um ca. 3,60 m überschritten. Im Weiteren wird das vorh. Satteldach durch ein Flachdach mit einer Attikahöhe von 5,90 m ersetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ aus dem Jahre 2008, der im Jahr 2013 einer ersten Änderung unterzogen wurde, sieht für Lebensmitteldiscounter eine max. Verkaufsfläche von 800 m² vor. In den gestalterischen Festsetzungen wird eine Dachausbildung als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach festgelegt, wobei eine Traufhöhe von max. 4,75 m zugelassen wird.

Der überbaubare Bereich (Bauteppich) beginnt in einem Abstand von 5,00 m zur südlichen Grundstücksgrenze.

Im Weiteren ist in naher Zukunft von der Samtgemeinde Neuenkirchen geplant, die südlich angrenzende Fläche mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Limbergen, Flur 3, Flurstücke 115/13 zu einer Sonderfläche für großflächigen Einzelhandel zu entwickeln. Hierzu wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenkirchen und eine Aufstellung eines gesonderten Bebauungsplanes erforderlich. Um eine Verbindung zum vorhandenen Einzelhandel zu schaffen, erscheint es notwendig, die südliche Bebauungsgrenze von 5,0 m Breite in der 2. Änderung des B-Plan Nr. 26 zu überplanen.

Nach den Unterlagen sind folgende Abweichungen zu den Bebauungsplanfestsetzungen geplant:

- Erhöhung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters auf 1.200 m²
- Dachausbildung als Flachdach mit einer Attikahöhe von 5,90 m
- Änderung des Bauteppichs im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze

Um das Bauvorhaben zu realisieren, ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ erforderlich. Aufgrund der geplanten Großflächigkeit des Verbrauchermarktes ist das Bauleitplanverfahren im 2-stufigen Normalverfahren durchzuführen.

Im Weiteren werden verschiedene Planungsbüros dazu aufgefordert ihre eingereichten Honorarangebote für die Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 aufgrund des erhöhten Planungsaufwandes (Normalverfahren) anzupassen. Das wirtschaftlichste Planungsbüro wird den Auftrag erhalten.

Der Investor hat sich bereit erklärt, die externen Planungskosten zu übernehmen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Sondergebiet zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ im Normalverfahren durchzuführen. Der Planungsauftrag wird an das wirtschaftlichste Planungsbüro vergeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die anfallenden Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.