



Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Klima und Bauen	18.05.2026	ö.
Verwaltungsausschuss	08.06.2026	n. ö.
Stadtrat	15.06.2026	ö.

3. Änd. B.-Plan Nr. 30 A "Kuhstraße Süd" im beschl. Verfahren gem. § 13a BauGB, hier: Abwägungs- u. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

a.) Abwägung Bedenken u. Anregungen

Die im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden entsprechend des beigefügten Gesamtabwägungsvorschlages abgewogen.

b.) Satzungsbeschluss

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A „Kuhstraße Süd“ mit planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung mit zugehörigen Anlagen wird nach den Vorschriften gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen.

Das Bauleitverfahren wird gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren, somit ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vorgenommen.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 10.852 qm und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch die Straße „Eilerskamp“, im Osten durch das Grundstück Im Himmelreich 20, im Süden durch die Grundstücke Im Himmelreich 18 u. Prof.-von-Klitzing-Str. 20 sowie im Westen durch die „Prof.-von-Klitzing-Straße“. Von der Bauleitplanung werden die Grundstücke Gemarkung Quakenbrück, Flur 13, Flurstücke 149/2, 149/23 (Prof.-von-Klitzing-Str. 18), 149/13 (Eilerskamp 1), 141/34 (Eilerskamp 3-5) sowie eine Teilfläche von 141/35 (Im Himmelreich 20) tangiert.

Gegenstand der Planung ist die Umwidmung der Art der baulichen Nutzung von einem bislang festgesetzten nutzungseingeschränkten Mischgebiet zu einem Urbanen Gebiet. Hierbei werden auch das Maß der baulichen Nut-

zung, die Bauweise sowie die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche neu geregelt. Zudem wird in diesem Zuge auch die Einarbeitung der vom Stadtrat festgelegten Standardfestsetzungen für Bauleitplanungen bezüglich ökologischer, energetischer und wassertechnischer Vorgaben mit vorgesehen.

Mit Inkrafttreten der vorliegenden 3. Änderung des B.-Plans Nr. 30 A verliert der rechtswirksame B.-Plan Nr. 30 A „Kuhstraße Süd“ in den Bereichen, in denen er von der 3. Änderung überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung.

Sachdarstellung

Der Verwaltungsausschuss hat am 16.06.2025 den im Geltungsbereich erweiterten Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des B.-Planes Nr. 30 A „Kuhstraße Süd“ gefasst (siehe VL 43/2025). Der Aufstellungsbeschluss wurde im Nachgang i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Das Bauleitverfahren wird gem. § 13 a BauGB für eine Änderung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es gelten hier daher die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann somit verzichtet werden.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 10.852 qm und wird folgendermaßen begrenzt: Im Norden durch die Straße „Eilerskamp“, im Osten durch das Grundstück Im Himmelreich 20, im Süden durch die Grundstücke Im Himmelreich 18 u. Prof.-von-Klitzing-Str. 20 sowie im Westen durch die „Prof.-von-Klitzing-Straße“. Von der Bauleitplanung werden die Grundstücke Gemarkung Quakenbrück, Flur 13, Flurstücke 149/2, 149/23 (Prof.-von-Klitzing-Str. 18), 149/13 (Eilerskamp 1), 141/34 (Eilerskamp 3-5) sowie eine Teilfläche von 141/35 (Im Himmelreich 20) tangiert.

Gegenstand der Planung ist die Umwidmung der Art der baulichen Nutzung von einem bislang festgesetzten nutzungseingeschränkten Mischgebiet zu einem Urbanen Gebiet. Hierbei werden auch das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche neu geregelt. Zudem wird in diesem Zuge auch die Einarbeitung der vom Stadtrat festgelegten Standardfestsetzungen für Bauleitplanungen bezüglich ökologischer, energetischer und wassertechnischer Vorgaben mit vorgesehen.

Mit Beschluss vom 10.03.2026 hat der Verwaltungsausschuss dem vorgelegten Planentwurf mit planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften über gestalterische Festsetzungen nebst Begründung mit zugehörigen Anlagen zugestimmt und dessen Offenlegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.d. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlegung wurde im Zeitraum v. 30.03. – 30.04.2026 durchgeführt.

Hinsichtlich der im Rahmen der o.g. durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen mit den abwägungsrelevanten Anregungen und Bedenken von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens des beauftragten Planungsbüros der beigefügte Gesamtabwägungsvorschlag erarbeitet. Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Offenlegung keine Stellungnahmen eingegangen.

Seitens des Stadtrates steht nunmehr ein abschließender Beschluss über die vorgebrachten abwägungsrelevanten Bedenken und Anregungen sowie der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB aus.

Der Beschlussvorlage sind hierzu die Endfassungsentwürfe sowie auch der Gesamtabwägungsvorschlag beigefügt.

Finanzwirtschaftliche Auswirkungen sowie Risiken/Chancen:

Die Kosten der Bauleitplanung werden von den Vorhabenträgern übernommen.

Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Zusätzliche Grundstücksversiegelungen
- Errichtung energieeffizienter Neubauten
- Berücksichtigung ökologischer, energetischer und wassertechnischer Vorgaben für den Änderungsgeltungsbereich

Anlage(n)

30 A_03_BPL_Abwägungsentwurf

30 A_03_BPL_Planzeichnung_Endfassungsentwurf

30 A_03_BPL_Begründung_Endfassungsentwurf

30 A_03_BPL_FB Schallschutz

30 A_03_BPL_artenschutzrechtliche Potentialanalyse

30 A_03_BPL_Gutachten Altablagerung Grundwasseruntersuchung

Lageplan Erschließungskonzept Prof.-v.-Klitzing-Str. 18_MU 1 u. 2_20.02.2026

Konzeptplanung Kessler_Prof.-v.-Klitzing-Str. 18

Konzeptplanung Doppelhaus Eilerskamp 7-9_MU 3