



Beschlussvorlage

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

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 28 "Neue Mitte - Bahnflächen"
im beschl. Verfahren nach § 13a BauGB;
hier: Entwurfs- u. Veröffentlichungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Dem vorgelegten Planentwurf zum B.-Plan Nr. 28 „Neue Mitte - Bahnflächen“ mit planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung mit zugehörigen Anlagen wird zugestimmt und dessen Veröffentlichung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange i.S.d. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 4,14 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch die „Hasestraße“, im Osten durch Bahnstrecke Osna-brück-Oldenburg, im Süden durch die „Brüsseler Str.“ sowie im Westen durch die östlichen Grenzen der Grundstücke Friedrichstr. 26 - 36 sowie im weiteren Verlauf durch die „Ladestraße“. Konkret werden die Grundstücke Gemarkung Quakenbrück, Flur 13, Flurstücke 2/40, 2/46 tlw., 13/91, 13/92, 13/142 tlw., 13/151, 13/161 tlw., 13/204, 13/205 tlw., 13/222, 13/223, 13/225 tlw. u. 13/226 tlw. von der Planung tangiert.

Gegenstand der Planung ist die Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen sowie die zur Erschließung vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden neuen B.-Plans Nr. 28 „Neue Mitte - Bahnflächen“ verlieren die rechtswirksamen B.-Pläne Nr. 4 „Friedrichstr.“, 1. Änd., Nr. 9 „An der kleinen Hase“, Nr. 24 a „Bahnflächen Süd, Teil I.“ sowie Nr. 55 "Hasestraße" in den Bereichen, in denen

diese von dem neuen B.-Plan überlagert werden, ihre bisherige rechtliche Wirkung.

Sachdarstellung

Bezüglich der vorgesehenen Aufstellung des B.-Planen Nr. 28 „Neue Mitte – Bahnflächen“ wurde seitens des Verwaltungsausschusses bereits am 09.03.2020 der entsprechende Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie auch der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.d. §§ 3 u. 4 Abs. 1 BauGB wurden auf Grundlage der seinerzeitigen Planungsabsichten bereits im Zeitraum v. 19.04. – 07.05.2021 durchgeführt.

Mit Beschlussfassung v. 23.06.2025 hat der Stadtrat dann eine neue Konzeptplanung hinsichtlich der weiteren Entwicklung des vorgesehenen Wohnbaugebietes „Europaquartier“ beschlossen (siehe Anhang). Hierdurch wurde das bisherige Planungs- u. Erschließungskonzept wesentlich verändert. In diesem Rahmen wurde auch eine ergänzende schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des zu berücksichtigenden Verkehrslärms erstellt.

Unter Berücksichtigung der beschlossenen neuen Konzeptplanung soll nach Maßgabe des Stadtrates auch der in Aufstellung befindliche o.g. Bebauungsplan entsprechend angepasst werden. Hierzu hat der Verwaltungsausschuss am 10.03.2026 den erarbeiteten vorgelegten Planvorentwurf mit dem im Fachausschuss f. Klima u. Bauen am 26.01.2026 festgelegten Anpassungen genehmigt und beschlossen (siehe Beschlussvorlage 114/2025, 4. Erg.).

Auf Grundlage dessen wurde nunmehr seitens des beauftragten Planungsbüros die weitere Entwurfsplanung erarbeitet.

Der Geltungsbereich umfasst nunmehr eine Flächengröße von ca. 4,14 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch die „Hasestraße“, im Osten durch Bahnstrecke Osnabrück-Oldenburg, im Süden durch die „Brüsseler Str.“ sowie im Westen durch die östlichen Grenzen der Grundstücke Friedrichstr. 26 - 36 sowie im weiteren Verlauf durch die „Ladestraße“. Konkret werden die Grundstücke Gemarkung Quakenbrück, Flur 13, Flurstücke 2/40, 2/46 tlw., 13/91, 13/92, 13/142 tlw., 13/151, 13/161 tlw., 13/204, 13/205 tlw., 13/222, 13/223, 13/225 tlw. u. 13/226 tlw. von der Planung tangiert.

Gegenstand der Planung ist die Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen sowie die zur Erschließung vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm fest (hier: Bauflächen allgemeines Wohngebiet ca. 1,75 ha). Es gelten daher die Vorschriften des § 13 a BauGB für die Fälle des § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es gelten hier somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann somit verzichtet werden.

Hinsichtlich der sich ergebenden abweichenden Darstellungen zum rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der SGA wird eine entsprechende Anpassung im Wege der vorgesehenen 24. Berichtigung vorgesehen.

Seitens des Verwaltungsausschusses ist hierzu nunmehr ein Entwurfs- u. Veröffentlichungsbeschluss zu fassen, so dass im Nachgang die vorgesehene Internetveröffentlichung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange i.S.d.§§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Der Beschlussvorlage sind die Planentwurfsunterlagen mit Begründung und den zugehörigen Anlagen beigelegt.

Finanzwirtschaftliche Auswirkungen sowie Risiken/Chancen:

- Zusätzliche Ingenieurplanungskosten für die Anpassung des Bebauungsplanentwurfes i.H.v. ca. 16.500 €
- Zusätzliche Kosten für die ergänzende Verkehrslärmuntersuchung i.H.v. ca. 10.000 €

Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Zusätzliche Flächenversiegelung durch die Entwicklung neuer Wohnbauflächen
- Neubau von energetisch optimierten Wohngebäuden
- Darstellung von zwei großen öffentlichen Grünflächen „Europapark“ u. Tiny Forest
- Einarbeitung von klimarelevanten Festsetzungen bezüglich ökologischer, energetischer und wassertechnischer Vorgaben.

Anlage(n)

28_BPL_Planzeichnung_Entwurf

28_BPL_Begründung_Entwurf

28_BPL_Schalltechnische Untersuchung_Verkehrslärm

28_BPL_Bodenuntersuchungen u. Versickerungsgutachten_16. FNP

28_BPL_Dokumentation inkl. fachtechn. Stellungnahme UBB_Geländefreimachung u. Sanierung ALVF 5 u. 6

28_BPL_Abschlussdokumentation inkl. fachtechn. Stellungnahme UBB_Geländefreimachung Bahnflächen Nordteil

28_BPL_Konzeptplanung Neugestaltung Europaquartier_Stadtrat 23.06.2025