



## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart (N/Ö)
Verwaltungsausschuss	08.06.2026	n. ö.
Stadtrat	15.06.2026	ö.

4. Änd. Bebauungsplan Nr. 426 "Ellerbrook" im beschl. Verfahren nach § 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 426 „Ellerbrook“ mit planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung mit zugehörigen Anlagen wird gemäß § 10 Abs. 1 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 Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,77 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch die „Kreuzstraße“, im Osten durch die „Hohe Straße“, im Süden durch die Gemeindestraße „Schiphorst“ sowie im Westen durch die „Wilhelmstraße“.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Anpassung der Art sowie des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche. Zudem ist auch die Einarbeitung der vom Stadtrat festgelegten Standardfestsetzungen für Bauleitplanungen bezüglich ökologischer, energetischer und wassertechnischer Vorgaben vorgesehen. Darüber hinaus werden auch baugestalterische örtliche Bauvorschriften neu festgesetzt.

Durch die vorliegende Änderungsplanung sollen die bisherigen Festsetzungen des für diesen Geltungsbereich bereits bestehenden B.-Planes Nr. 426 „Ellerbrook“ inkl. der Änd. 1-3 ersetzt werden.

### **Sachdarstellung**

Seitens der CDU-Fraktion wurde mit Schreiben v. 13.06.2025 ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 426 „Ellerbrook“ eingereicht.

Der Stadtrat hat auf Grundlage dessen am 02.07.2025 den Aufstellungsbeschluss zur vorgeesehen 4. Änderung gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Nachgang i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Das Bauleitverfahren wird gem. § 13a BauGB, für eine Änderung eines Bebauungsplans 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.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,77 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch die „Kreuzstraße“, im Osten durch die „Hohe Straße“, im Süden durch die Gemeindestraße „Schiphorst“ sowie im Westen durch die „Wilhelmstraße“.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Anpassung der Art sowie des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche. Zudem ist auch die Einarbeitung der vom Stadtrat festgelegten Standardfestsetzungen für Bauleitplanungen bezüglich ökologischer, energetischer und wassertechnischer Vorgaben vorgesehen. Darüber hinaus werden auch baugestalterische örtliche Bauvorschriften neu festgesetzt.

Durch die vorliegende Änderungsplanung sollen die bisherigen Festsetzungen des für diesen Geltungsbereich bereits bestehenden B.-Planes Nr. 426 „Ellerbrook“ inkl. der Änd. 1-3 ersetzt werden.

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. 07.04. – 08.05.2026 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 gem. § 10 Abs. 1 BauGB aus.

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

### **Finanzwirtschaftliche Auswirkungen sowie Risiken/Chancen:**

Kosten für die Bauleitplanung i.H.v. ca. 17.000 € bei der Sanierungsmaßnahme 511.20.07, I20-511-41 „Quakenbrück-Mitte“

**Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:**

keine

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

- Reduzierung der möglichen Flächenversiegelung durch Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Einarbeitung von klimarelevanten Festsetzungen bezüglich ökologischer, energetischer und wassertechnischer Vorgaben.

Anlage(n)

426\_04\_Abwägungsentwurf

426\_04\_Planzeichnung\_Endfassungsentwurf

426\_04\_Begründung\_Endfassungsentwurf

426\_04\_Fachbeitrag Schallschutz