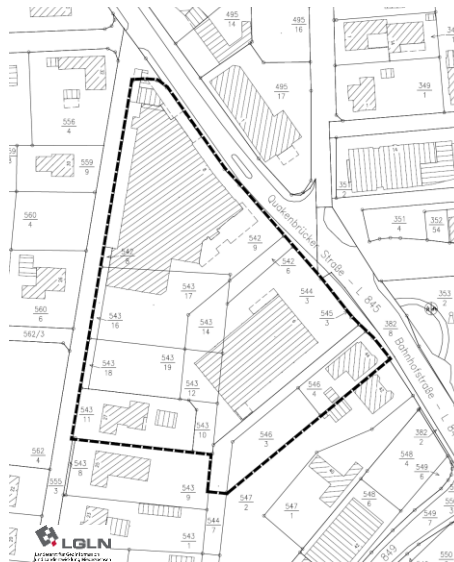




**STADT
DINKLAGE**

LANDKREIS VECHTA

**Bebauungsplan Nr. 90
„An der Bleiche / Quakenbrücker
Straße“ - Neuauflistung**



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ABSCHRIFT

Projektnummer: 216266
Datum: 2017-06-20

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	1
2	Verfahren / Abwägung	1
3	Geltungsbereich	4
4	Einordnung der Planung	4
4.1	Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Regionalplanung	5
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
4.5	Kommunales Einzelhandelsentwicklungskonzept.....	8
5	Bestandssituation.....	9
6	Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele.....	11
7	Innenentwicklung	11
8	Klimaschutz.....	12
9	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen.....	12
10	Erschließung	14
10.1	Verkehrliche Erschließung.....	14
10.2	Technische Erschließung	16
11	Immissionsschutz.....	16
12	Berücksichtigung der Umweltbelange	17
12.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	17
12.2	Eingriff/ Ausgleich	17
12.3	Artenschutz	18
12.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	18
13	Abschließende Erläuterungen	18
13.1	Altlasten /Altablagerungen.....	18
13.2	Denkmalschutz.....	18
13.3	Bodenordnung und Realisierung	19
13.4	Erschließungskosten	19
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	19

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung (IPW; 2017-03-22)

ANLAGEN

- Lärmschutzgutachten (Büro für Lärmschutz, Papenburg; 2017-01-10)
- 1. Ergänzung zum Lärmschutzgutachten (Büro für Lärmschutz, Papenburg; 2017-01-23)
- EINZELHANDELS- UND STANDORTKONZEPT für die Stadt Dinklage (BBE – 2008)
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von Edeka und Aldi in Dinklage (GMA - Dezember 2016)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigelegt sind, können diese beim Bauamt der Stadt Dinklage, Außenstelle Rombergstraße 10, D-49413 Dinklage (Telefon: +49 4443 899-400, Email: info@dinklage.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

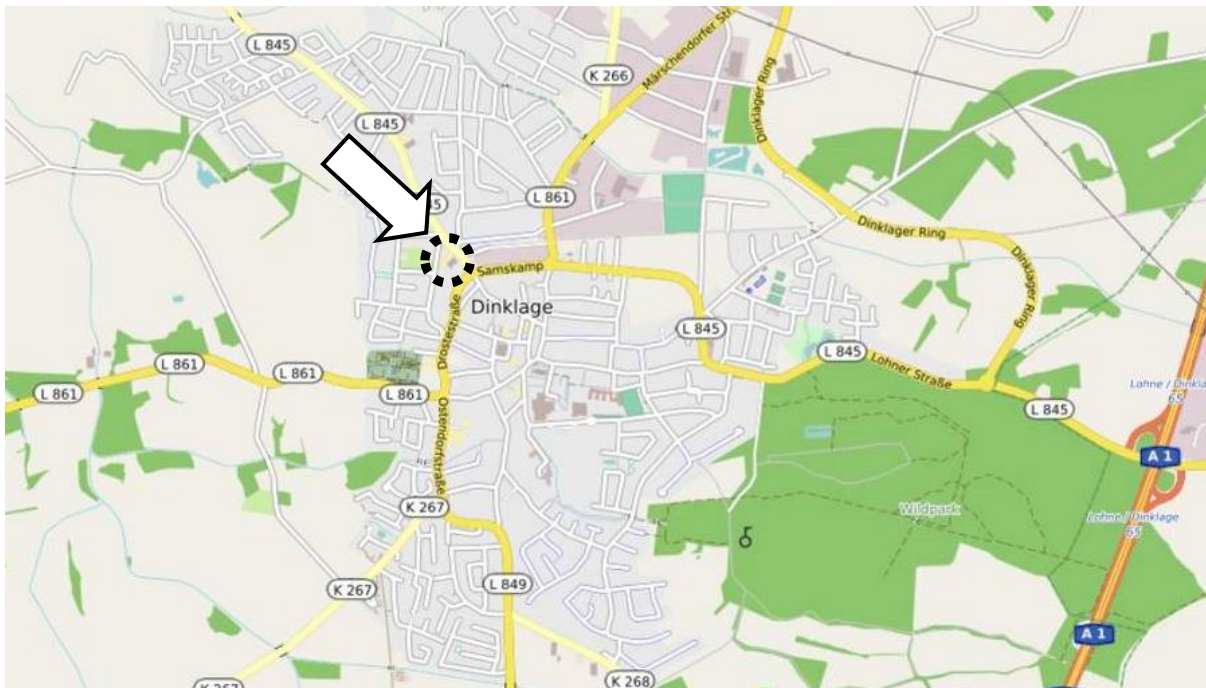
Wallenhorst, 2017-06-20
Proj. Nr. 216266

Dipl. Ing. Johannes Eversmann
Dipl. Ing. Moritz Richling

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtzentrums von Dinklage und wird über die Landesstraße L 845 „Quakenbrücker Straße“ erschlossen. Es hat eine Größe von rund 1,1 ha, ist vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossen und bereits weitgehend versiegelt.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Planungsanlass sind konkrete Absichten der vorhandenen Nahversorgungsmärkte (Verbrauchermarkt/Supermarkt und Lebensmitteldiscountmarkt) zur Erweiterung der Verkaufsfläche. Die Planungen zielen vornehmlich darauf ab, für die vorhandenen Märkte eine zeitgemäße und marktgängige Größenordnung an einem bestehenden, verkehrsgünstigen Standort zu erreichen, um eine zukunftsfähige Versorgung der Bevölkerung dauerhaft sicherzustellen. Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Dinklage.

Das geltende Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 90) lässt die vorgesehene Entwicklung nicht zu. Zur Verwirklichung der bestehenden Bau- und Investitionsabsichten ist daher die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 erforderlich; hierbei wird das Plangebiet im Süden um ein Grundstück erweitert.

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat am 21.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 90 „An der Bleiche / Quakenbrücker Straße“ - Neuaufstellung aufzustellen. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen „Normalverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich einer Umweltprüfung aufgestellt.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 27.01.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.12.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie dem Landkreis Vechta wurden Einwendungen gegen die Lage der geplanten Zufahrten zur Landesstraße L 845 geäußert.

In Abstimmung mit den betroffenen Behörden ist eine Umplanung der Landesstraße dergestalt vorgesehen worden, dass in der Mitte der Verkehrsfläche eine Mischfläche unter Aufgabe der bisher markierten Linksabbiegestreifen vorgesehen werden soll. Nach Umsetzung dieser Maßnahme werden durch die künftigen Zufahrten keine weitergehenden Konflikte hervorgehoben.

Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer äußerte Bedenken gegen die Planung. Es wurde angeregt, die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs auf Basis des fortzuschreibenden Einzelhandelskonzepts sowie Sortimentsfestsetzungen entsprechend Einzelhandels- und Standortkonzepts vorzunehmen. Daneben wurde vorgetragen, dass die Bewertung des Gutachters zum Beeinträchtungsverbot nicht nachvollziehbar sei, da unklar bleibe, ob beide Märkte als Agglomeration summierend betrachtet worden seien.

Aus Sicht der Stadt Dinklage genügt das Einzelhandels- und Standortkonzept von 2008 noch den hier zu stellenden Anforderungen, da es sich nur um die sehr begrenzte Erweiterung eines bestehenden Standortes handelt. Die Stadt Dinklage hat hierzu bei der GMA die „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von Edeka und Aldi in Dinklage“ Stand Dezember 2016 in Auftrag gegeben, in der die zu stellenden Anforderungen an diesen Standort auch aus raumordnerischer Sicht umfassend behandelt worden sind.

In der Entwurfsfassung des Gutachtens wurden die Umsatzrückgänge beider Vorhaben berücksichtigt, da es sich um eine Agglomeration handelt.

Die Untere Wasserbehörde regt eine Rückhaltung oder wenn möglich eine Teilversickerung des Oberflächenwassers an, da in Dinklage die Situation des abzuführenden Niederschlagswassers nicht günstig ist.

Die Regenrückhaltung auf dem Grundstück wurde im Entwässerungsantrag des Ing.-Büros zur Vorhabenplanung berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage in seiner Sitzung am 21.02.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 90 „An der Bleiche / Quakenbrücker Straße“ - Neuaufstellung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 27.03.2017 bis einschließlich 28.04.2017. Parallel dazu wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden – mit Ausnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer – keine grundlegenden Einwendungen gegen die Planung vorgetragen.

Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer erneuerte ihre Bedenken aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Hiernach sei die individuelle Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs, die aufgrund des mittlerweile veralteten Einzelhandels- und Standortkonzepts von 2008 vorgenommen worden ist, problematisch. Auch die Einschätzung des Gutachters zur Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots sei kritisch zu bewerten. Zudem wurde angeregt, entsprechende Sortimentsfestsetzungen nach Einzelhandels- und Standortkonzept zu ergänzen.

Aus Sicht der Stadt Dinklage handelt es sich bei dem Standort der in Rede stehenden Verbrauchermärkte um einen über Jahrzehnte gewachsenen, städtebaulich integrierten Standort im innerstädtischen Gefüge. Aus diesem Grunde geht die Stadt Dinklage von der Verträglichkeit der angestrebten Erweiterung des bestehenden Standortes entsprechend dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten aus. Die vorgeschlagene Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Dinklage wird vom Grundsatz für sinnvoll erachtet und zu gegebener Zeit den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Hinsichtlich der Einschätzungen zum Beeinträchtigungsverbot beruft sich die Stadt Dinklage ausdrücklich auf die Aussagen des Gutachters und sieht keine Veranlassung, diese im Zweifel zu ziehen. Dagegen wird die Anregung zur Festsetzung entsprechender Sortimentsbegrenzungen berücksichtigt.

Im Nachgang dazu sind als redaktionelle Klarstellung in den textlichen Festsetzungen noch die Angaben zu den Sortimenten und Verkaufsflächengrößenordnungen einschl. der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente entsprechend der Anregung der zuständigen IHK eingearbeitet worden. Auf die sog. Dinklager Liste wird in den textlichen Hinweisen verwiesen, dazu ist der Bezug zum Einzelhandels- und Standortkonzept von 2008 hergestellt.

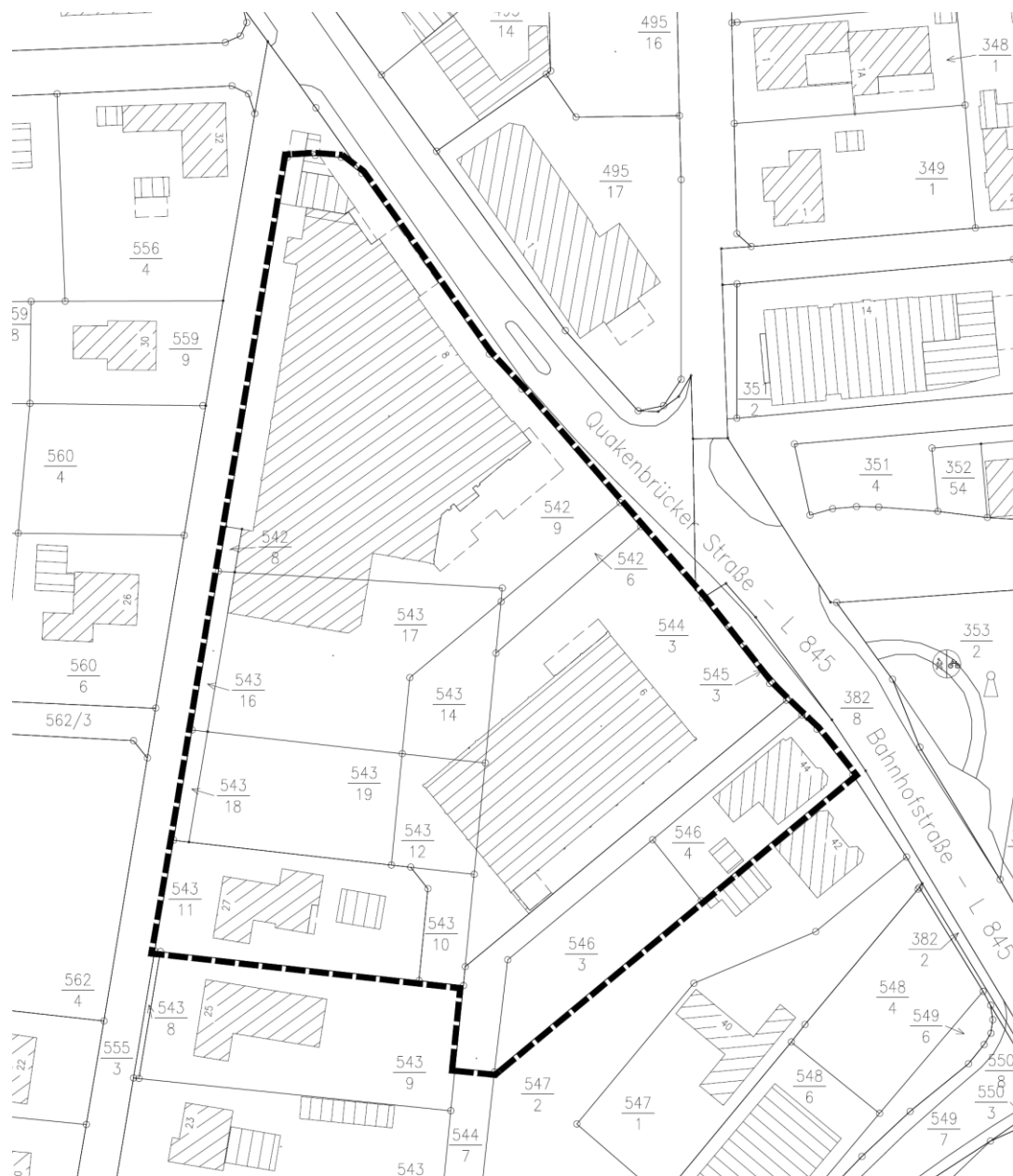
Von den Anwohnern der Straße „An der Bleiche“ und deren Nachbarstraßen wurden Bedenken gegen die geplante Zufahrt im Westen des Plangebiets geäußert. Die Äußerungen der Anwohner werden dahingehend berücksichtigt, dass das Zu- und Abfahrtsverbot zur Straße „An der Bleiche“ aus der Ursprungsplanung - einschließlich der Festsetzung, wonach ausschließlich eine Fuß- und Radwegeverbindung zulässig ist - nunmehr übernommen wird.

Von weiteren Anliegern wird die Einschätzung in Zweifel gezogen, dass das künftige Verkehrsaufkommen durch die Erweiterung der beiden Märkte nicht erheblich wachsen werde. Nach Aussage der Betreiber dient die Erweiterung der Verkaufsflächen beider Märkte in erster Linie dazu, um eine zeitgemäße, den Kundenwünschen entsprechende Warenpräsentation mit größeren Bewegungsräumen umsetzen zu können; eine Erweiterung des Sortiments ist nicht vorgesehen. Diese Expansion ist auch aus betrieblicher Sicht erforderlich, um in Konkurrenz zu anderen Anbietern zukünftig am Markt bestehen zu können. Insofern wird durch die Erweiterung der vorhandenen Märkte das künftige Verkehrsaufkommen nicht erheblich wachsen.

Die somit eingearbeiteten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, so dass der Rat der Stadt Dinklage den Bebauungsplan Nr. 90 „An der Bleiche / Quakenbrücker Straße“ - Neuaufstellung am 20.06.2017 als Satzung beschlossen hat.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Dinklage, Flur 22 und umfasst die Flurstücke 542/6, 542/8, 542/9, 543/10, 543/11, 543/12, 543/14, 543/16, 543/17, 543/18, 543/19, 544/3, 544/7 (teilw.), 546/3 und 546/4



Geltungsbereich (Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen)

4 Einordnung der Planung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) in der aktuell gültigen Fassung vom Februar 2017 hinsichtlich der Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels zu beachten (Punkt 2.3).

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm sind neue Einzelhandelsgroßprojekte (u.a. großflächige Einzelhandelsbetriebe) nur zulässig, wenn sie den folgenden Anforderungen entsprechen:

- Kongruenzgebot
- Konzentrationsgebot
- Integrationsgebot
- Beeinträchtigungsgebot

Um sicherzustellen, dass durch die Erweiterungen der Verkaufsflächen keine raumordnerischen und/oder landesplanerischen Zielsetzungen verletzt werden, ist eine Auswirkungsanalyse erstellt worden. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	Das Konzentrationsgebot wird erfüllt. Der Standort liegt innerhalb des Siedlungsgebietes.
Integrationsgebot	Das Integrationsgebot wird erfüllt. Aus versorgungsstruktureller Perspektive ist der Standort den Wohngebieten direkt zugeordnet, weitere Nutzungen liegen im unmittelbaren Standortumfeld, so dass es sich um ein Nahversorgungszentrum handelt.
Kongruenzgebot grundzentral	Das Kongruenzgebot ist erfüllt. Der wesentliche Teil des Umsatzes (über 90 %) stammt aus Dinklage.
Beeinträchtigungsgebot	Das Beeinträchtigungsgebot wird bei beiden Vorhaben eingehalten. Aufgrund der Umsatzrückgänge von ca. 5 – 6 % sind negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgung in Dinklage nicht zu erwarten. Mit geringen Umverteilungen von 2 – 3 % liegen die Umsatzverluste bezogen auf die Anbieter in der Innenstadt von Lohne auf einem sehr geringen Niveau. Im Ergebnis sind negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit dieses zentralen Versorgungsbereichs auszuschließen.

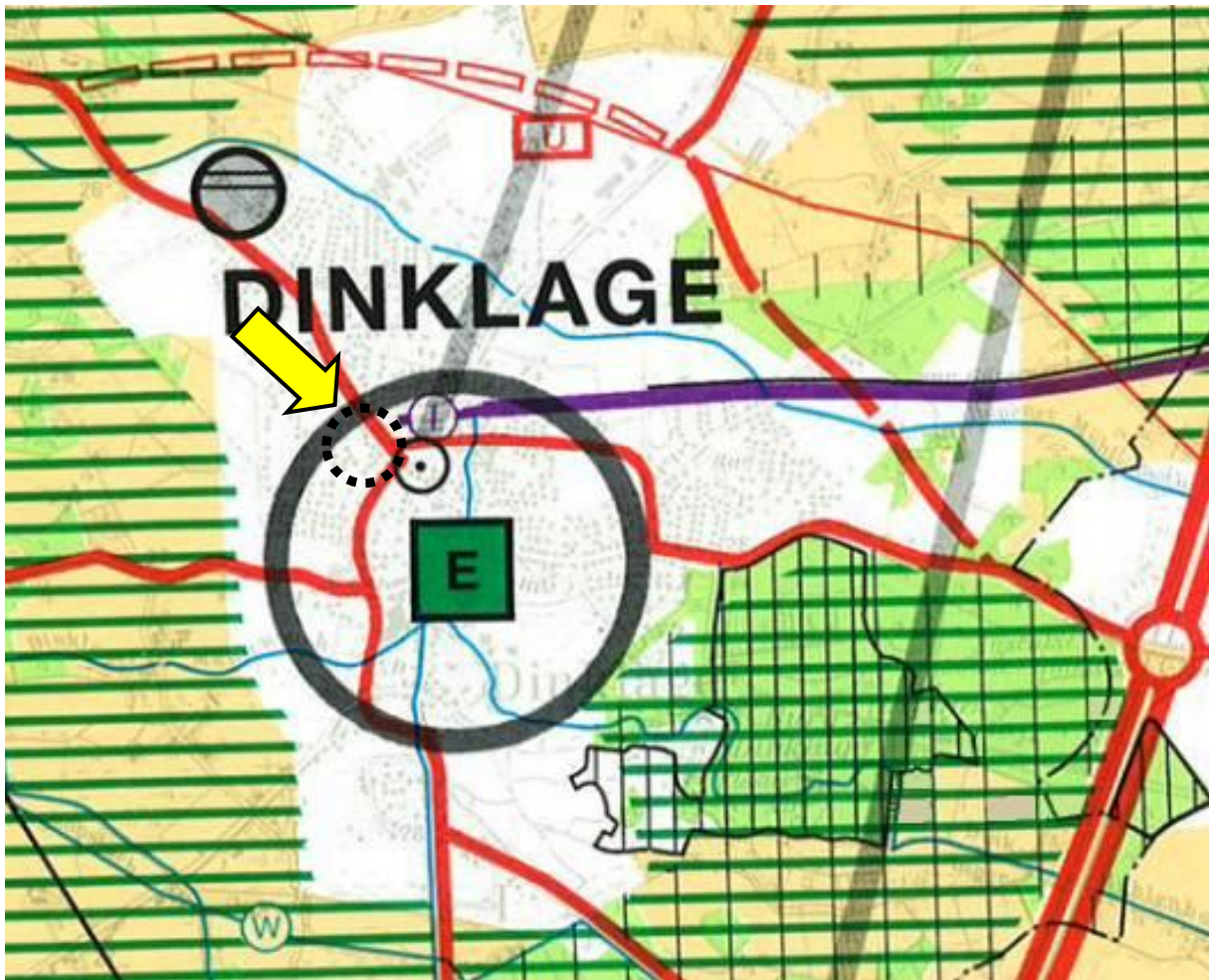
GMA-Zusammenstellung 2017

4.2 Regionalplanung

Im nicht mehr gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta (beschlossen 1997) ist der Stadt Dinklage die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu fördern.

Des Weiteren ist Dinklage dargestellt als Stadt mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung; diese Funktion wird durch die Planungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Fläche ohne konkurrierende Nutzungen dargestellt (Siedlungsbereich). Einer Festsetzung als Sondergebiet („Einzelhandel“) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO stehen somit keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

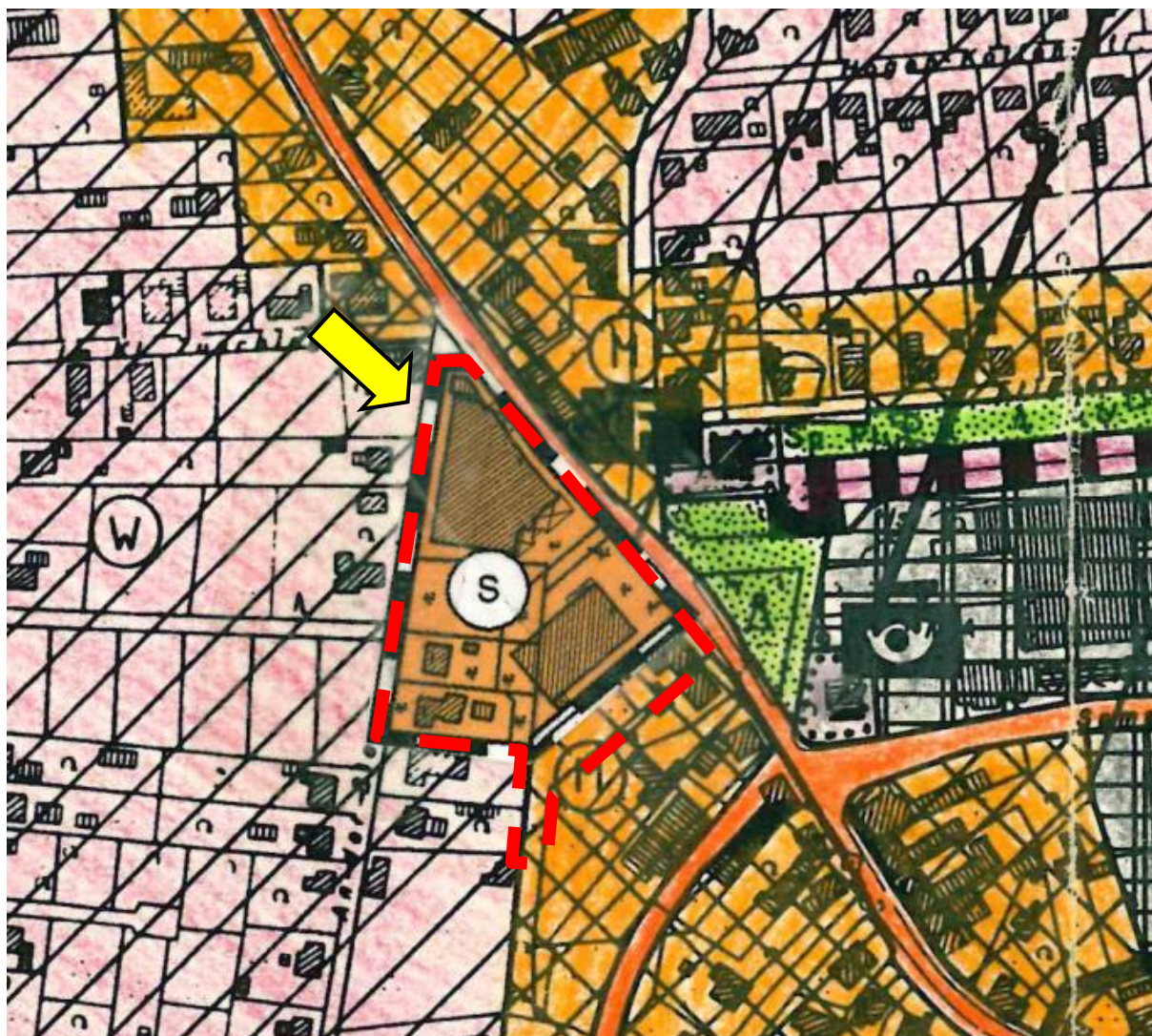


Regionales Raumordnungsprogramm

4.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage überwiegend als Sonderbaufläche (S) dargestellt; der südliche Erweiterungsbereich ist als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

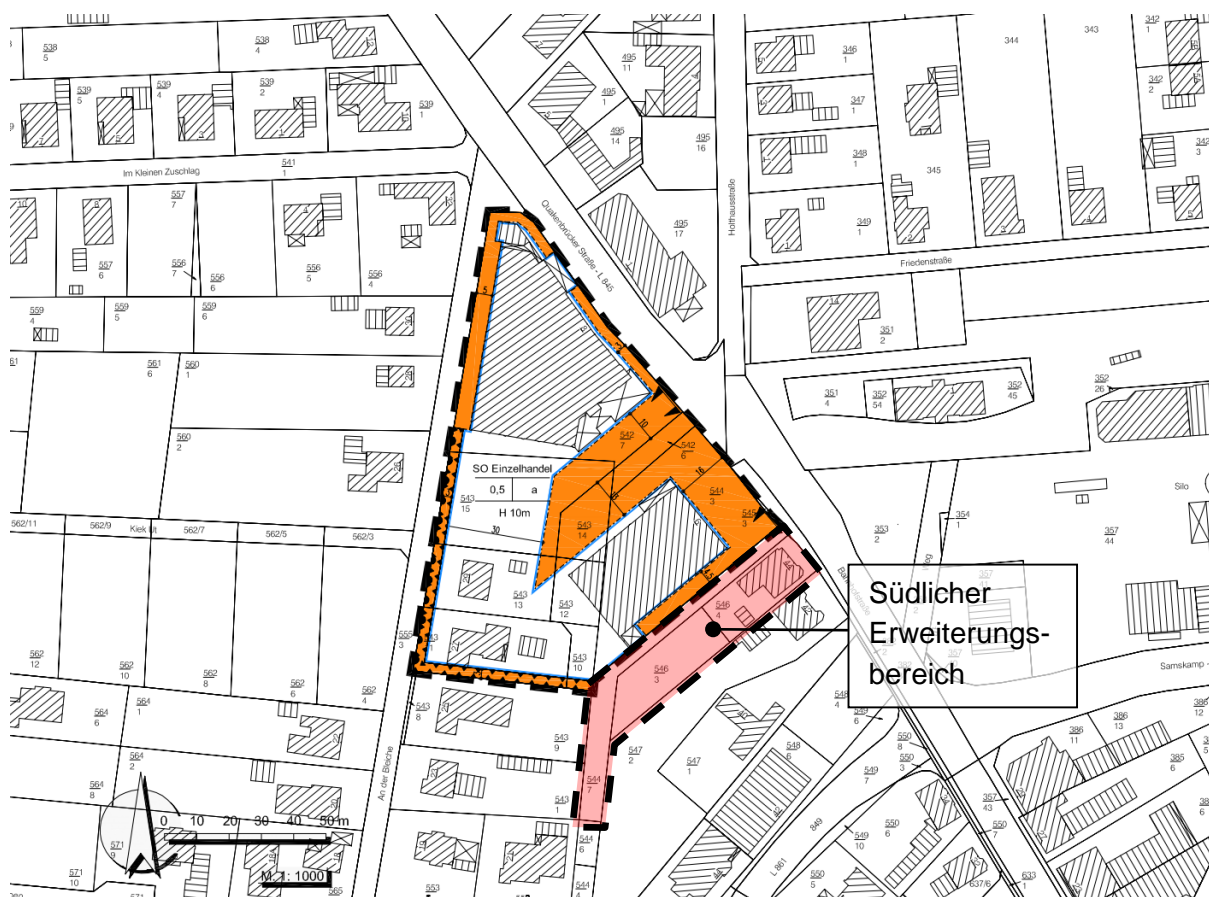
Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Abgrenzung trifft und insofern leichte Grenzkorrekturen zulässt, kann von einer Darstellung als Sonderbaufläche ausgegangen werden.



Wirksamer Flächennutzungsplan

4.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 90 „An der Bleiche / Quakenbrücker Straße“ vor (Ursprungsplan). Für den südlichen Erweiterungsbereich liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.



Bebauungsplan Nr. 90

Der Ursprungsplan setzt ein Sondergebiet „Einzelhandel“ mit einer Ausnutzungsziffer von 0,5 (Grundflächenzahl) fest, wobei die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf.

Es gilt die abweichende Bauweise, wonach Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Die Höhe baulicher Anlagen ist auf max. 10 m über dem Bezugspunkt festgesetzt; Bezugspunkt ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt an der Quakenbrücker Straße.

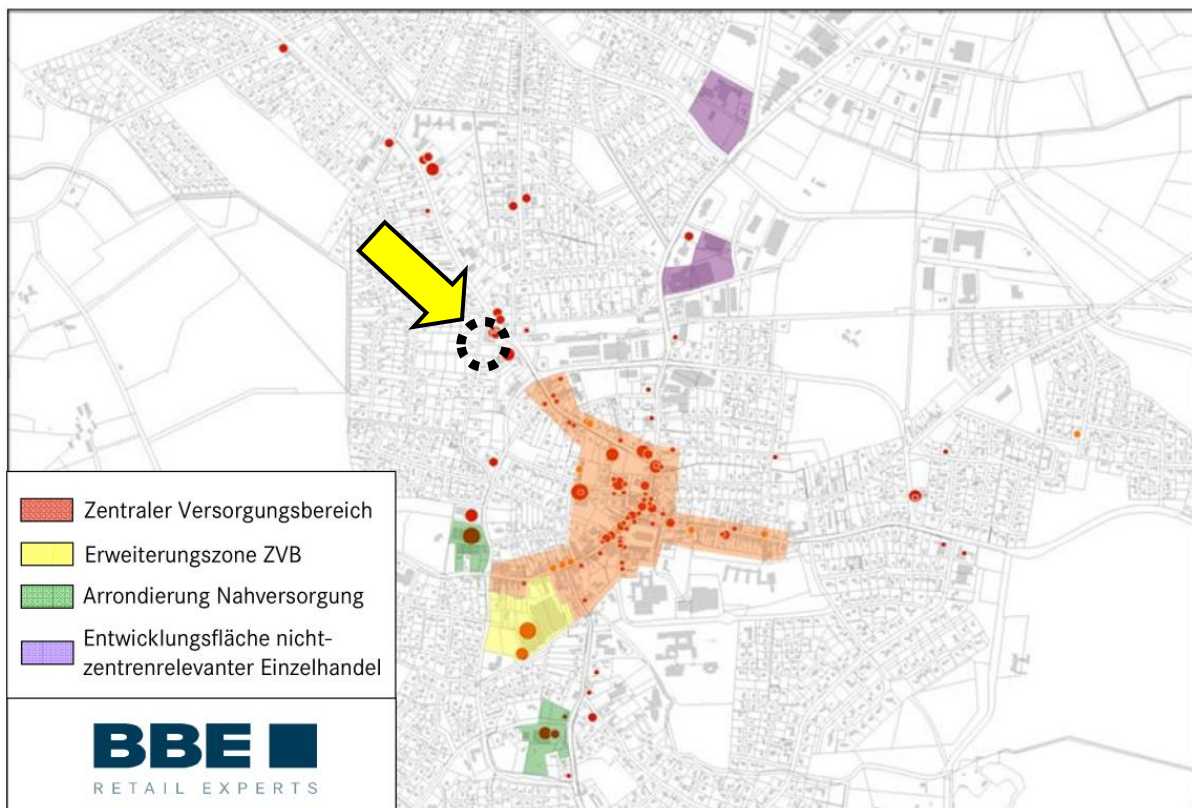
Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 90 „An der Bleiche / Quakenbrücker Straße“ (Ursprungsplan) vollständig überplant. Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.

4.5 Kommunales Einzelhandelsentwicklungskonzept

Für die Stadt Dinklage liegt ein Einzelhandels- und Standortkonzept vom Mai 2008 vor, das vom Rat der Stadt Dinklage in seiner Sitzung am 26.06.2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden ist.

In diesem Einzelhandels- und Standortkonzept wird die Innenstadt von Dinklage als „zentraler Versorgungsbereich“, wobei im Südwesten eine Erweiterungszone vorgesehen ist. Zudem werden einzelne Bereiche zur Arrondierung der Nahversorgung und zur Entwicklung nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels ausgewiesen.

Das Plangebiet ist keiner der o.g. Kategorien zugewiesen; es liegt allerdings in räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungsbereich.



Einzelhandels- und Standortkonzept (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Mai 2008, S. 50)

Da das Einzelhandels- und Standortkonzept nicht mehr aktuell ist, erfolgt die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs anhand der faktischen Prägung. Der Einzelhandelsgutachter kommt nach Aufnahme der zentrenprägenden Nutzungen in der Innenstadt bzw. in angrenzenden Bereichen zu folgendem Ergebnis:

„Von der Innenstadt ist durch den Verlauf der Hauptverkehrsachsen Drotestraße und Samskamp die Verbundlage des Edeka-Supermarktes und des Aldi-Discounters räumlich abgesetzt. Allerdings sind auf der gegenüberliegenden Seite der Quakenbrücker Straße der Bekleidungsfilialist Stegwaren, ein Fliesenhandel sowie ein Restaurant lokalisiert. Edeka und Aldi übernehmen eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion, so dass eine wesentliche Voraussetzung zur Einstufung als Nahversorgungszentrum erfüllt ist. Der Standortbereich ist städtebaulich integriert und es sind weitere Nutzungen im direkten Standortumfeld lokalisiert. Aufgrund der faktischen Prägung kann damit der Standortbereich von Edeka und Aldi sowie das direkte Umfeld als Nahversorgungszentrum i.S. eines zentralen Versorgungsbereiches eingestuft werden.“ (s. Anlage)

5 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtzentrums von Dinklage und wird über die Landesstraße L 845 „Quakenbrücker Straße“ erschlossen. Es hat eine Größe von rund 1,1 ha und ist bereits weitgehend versiegelt und vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossen.



Luftbild (Quelle: Stadt Dinklage)

Das Plangebiet umfasst im Norden einen Verbrauchermarkt (Lebensmittelvollsortimenter/Supermarkt) mit Flachdach und im Südosten einen Lebensmitteldiscountmarkt mit Satteldach. Im Eingangsbereich des Lebensmittelvollsortimenters befinden sich zudem ein Backshop mit Außengastronomie sowie ein Blumenladen.

Die vorhandene Stellplatzanlage wird von beiden Märkten gemeinsam genutzt. Für den Kundenverkehr existierten zwei Zufahrten von der Landesstraße L 845 aus. Die einander gegenüberliegenden Kundeneingänge der beiden Märkte sind zur Stellplatzanlage hin ausgerichtet.

Die Warenanlieferung für den Lebensmitteldiscountmarkt befindet sich an der „Quakenbrücker Straße“; die Anlieferungsrampe des Lebensmitteldiscountmarkts liegt an der Südostseite des Gebäudes

Im Südwesten sowie im Südosten befinden sich innerhalb des Plangebiets zudem zwei eingeschossige Wohngebäude mit Sattel- bzw. Walmdach und umgebendem Hausgarten.

An das Plangebiet grenzen überwiegend Wohnsiedlungsflächen an; im Osten liegt an der L 845 eine gemischte Nutzungsstruktur mit Wohnen, Handel und Gewerbe vor.

6 Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele

Planungsziel der Stadt Dinklage ist es, die Nahversorgung im Umfeld des Plangebiets zu stärken und langfristig zu sichern. Daher ist beabsichtigt, sowohl den Verbrauchermarkt als auch den Lebensmitteldiscountmarkt am etablierten Nahversorgungsstandort zu erweitern.

Diese Erweiterung ist bei beiden Märkten erforderlich, um eine zeitgemäße, den Kundenwünschen entsprechende Warenpräsentation mit größeren Bewegungsräumen umsetzen zu können. Auch aus betrieblicher Sicht ist eine Expansion notwendig, um in Konkurrenz zu anderen Anbietern zukünftig am Markt bestehen zu können.

Der Verbrauchermarkt soll durch die Ansiedlung einer Apotheke zusätzlich gestärkt und bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden (einschließlich Backshop, Apotheke und Blumenladen). Hierzu soll der bestehende Markt durch einen Anbau in südöstlicher Richtung erweitert werden.

Der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt soll bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Zur Umsetzung dieser Planungsabsichten soll der vorhandene Markt um etwa 15 m nach Süden versetzt und durch einen Neubau ersetzt werden. Um diese Erweiterung zu ermöglichen, ist eine Überplanung des unmittelbar angrenzenden Wohngebäudes erforderlich.

Neben den vorhandenen Märkten soll auch die Stellplatzanlage erweitert werden. Die zusätzlichen Stellplätze sollen im südwestlichen Bereich des Plangebiets entstehend; das vorhandene Wohngebäude ist bereits im Rahmen der Ursprungsplanung überplant worden.

Da die Verkaufsflächen des Verbrauchermarkts und des Lebensmitteldiscountmarkts im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf maximal 2.000 m² bzw. 1.050 m² festgesetzt und eine Überplanung eines angrenzenden Wohngebäudes erforderlich ist, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 notwendig. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 wird also faktisch nur eine zusätzliche Verkaufsfläche von 350 m² festgesetzt.

Aus Sicht der Stadt Dinklage spielen bei diesen Planungsüberlegungen gewichtige Aspekte des Allgemeinwohls eine Rolle, wie z.B. Stärkung und Sicherstellung der Nahversorgung, Vermeidung von Leerständen sowie Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze.

7 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Die Optimierung der bestehenden Nahversorgungsmärkte ist eine Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits überwiegend als „Sonderbaufläche“ dargestellt und im Bebauungsplan als „Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die räumliche und betriebswirtschaftliche Optimierung der bestehenden Nahversorgungsmärkte am bisherigen Standort sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit werden die Nachverdichtungsmöglichkeiten am Rand des Stadtzentrums genutzt und es kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen verzichtet werden.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

8 Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Bereits mit der Grundsatzentscheidung für die Erweiterung der beiden Nahversorgungsmärkte an dieser zentral gelegenen Stelle am Rand des Stadtzentrums greift die Stadt Dinklage hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf. Da die beiden Nahversorgungsmärkte bereits im Plangebiet vorhandenen sind, ist diese Fläche als Einzelhandelsstandort profiliert. Zudem ist dieser Standort aus allen umliegenden Wohnsiedlungsbereichen gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO₂-Ausstoß können gegenüber einem Standort „auf der grünen Wiese“ deutlich verringert werden. Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind in dem Umfang in die Bebauungsplanänderung eingeflossen, soweit sie im Rahmen einer solchen Einzelhandelsentwicklung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels - wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen o.ä. - lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

9 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Plangebiets als Sondergebiet „Einzelhandel“ wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Entsprechend der städtebaulichen Planungsziele zur Erweiterung der Nahversorgungsmärkte wird ergänzend festgesetzt, dass im Plangebiet ein Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter) inklusive Backshop, Apotheke und Blumenladen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 2.200 m² - davon umfassen die Verkaufsflächen des Backshops inkl. Café max. 85 m², der Apotheke max. 125 m² und des Blumenladens max. 60 m² - sowie ein Lebensmittel-discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² zulässig sind. Unter Berücksichtigung der bereits bisher festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 3.050 m² werden damit insgesamt etwa 350 m² Verkaufsfläche neu ausgewiesen.

Damit wird für den Lebensmittelvollsortimenter/Verbrauchermarkt sowie den Lebensmitteldiscounter eine marktgängige Größenordnung erreicht, die einer Warenerweiterung und optimierter Warenpräsentation dient. Zudem wird ermöglicht, dass am innerhalb des Verbrauchermarkts eine Apotheke zusätzlich angesiedelt werden kann, um den Standort zu stärken.

Aus Sicht der Stadt Dinklage ist der Umfang der ausgewiesenen Verkaufsflächen-Größenordnung standortangemessen und genügt den Anforderungen der städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Standort.

Um sicherzustellen, dass die genehmigungsfähigen Einzelhandelsbetriebe in diesem Sondergebiet für die Nahversorgung auch vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten, wird die Größenordnung der zentren- und nicht-zentrenrelevanten gemäß Anregung des Einzelhandels- und Standortkonzepts für die Stadt Dinklage von 2008 auf höchstens 20 % der Gesamtverkaufsfläche jedes Einzelhandelsgeschäfts begrenzt. Zur Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten sowie zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist die sog. „Dinklager Liste“ aus dem Einzelhandels- und Standortkonzept heranzuziehen:

Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente		Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln		
47.73	Apotheken		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche o h n e Bettwaren	aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)	47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)	aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohhwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln		
47.63	bespielte Ton- und Bildträger		
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)	aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
47.65	Spielwaren, Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel		
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen,
47.77	Uhren und Schmuck	47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken,		
		47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

„Dinklager Liste“ (Quelle: Einzelhandels- und Standortkonzepts für die Stadt Dinklage von 2008, Seite 64)

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,5 wird einschließlich der Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche durch insbesondere Stellplätze und Zufahrten unverändert aus Ursprungsplan.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird aus Gründen der rechtlichen Bestimmtheit dahingehend angepasst, dass als Bezugspunkt nunmehr Normalhöhennull gewählt wird.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamthöhe von etwa 10 m über dem Gelände, was insofern den Festsetzungen des Ursprungsplans entspricht. Um funktionsgerechte Betriebsabläufe zu ermöglichen, bleiben technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) bleiben von der Beschränkung der Höhen unberührt.

Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 90 dahingehend angepasst, dass die Planungsabsichten zur Erweiterung des Verbrauchermarkts sowie zur Neuerrichtung des Lebensmitteldiscounters nach den konkreten Objektplanungen umgesetzt werden können.

Gegenüber dem Ursprungsplan wird die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche somit um etwa 1.000 m² reduziert.

Die Grenzabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Plangebietsgrenzen sind durch die Baugrenzen vorgegeben und richten sich im Übrigen nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die abweichende Bauweise wird unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

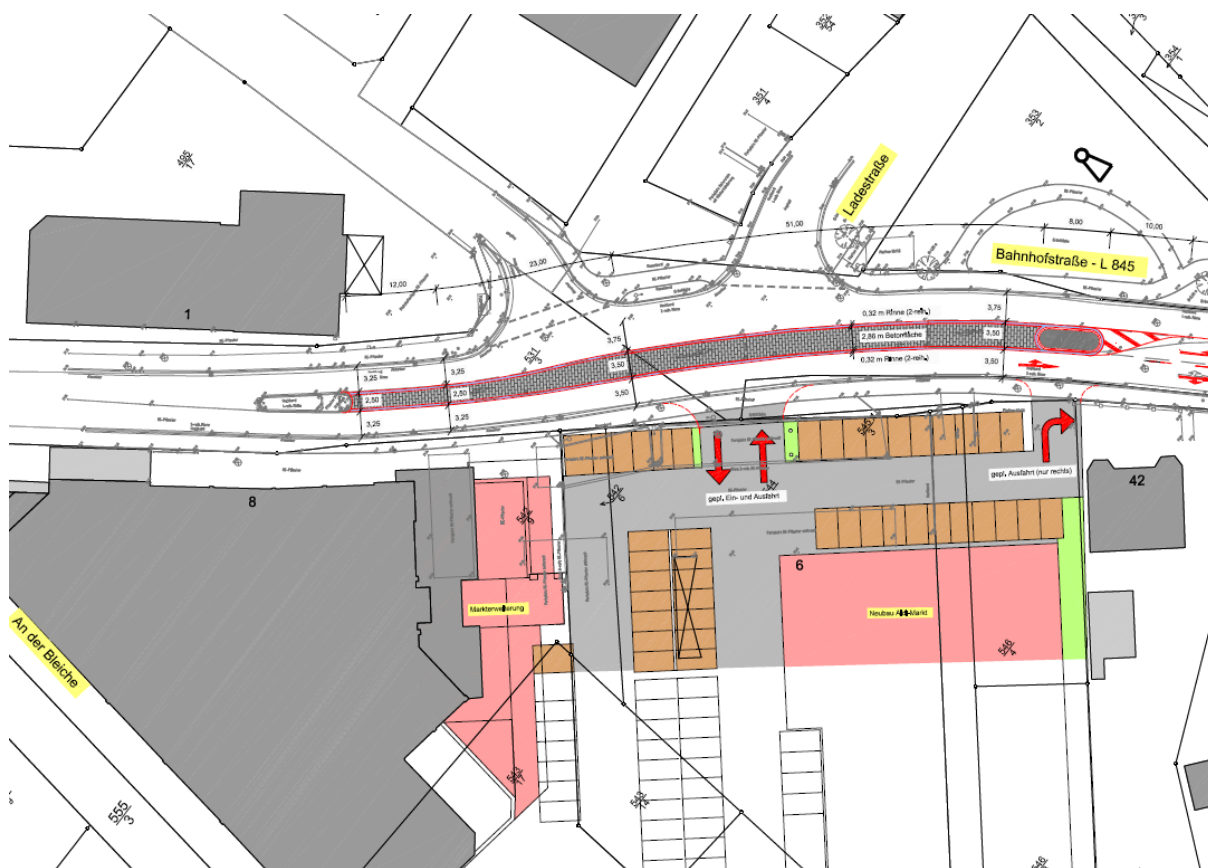
10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet wird auch zukünftig über zwei Zufahrten von der Landesstraße L 845 „Quakenbrücker Straße“ bzw. „Bahnhofstraße“ aus erschlossen. Die vorhandenen Zufahrten (Haupt- und Nebenzufahrt) werden aufgrund der geänderten Gebäudestandorte in ihrer Lage nach Süden verschoben. Aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs darf die südlich gelegene Zufahrt nur zur Einfahrt durch Rechtsein- und Rechtsabbieger genutzt werden.

Da beide geplanten Zufahrten genau gegenüber der Aufstellfläche eines Linksabbiegestreifens in der Landesstraße L 845 lägen, ist eine Umplanung der Landesstraße erforderlich. Vorgesehen ist, dass in der Mitte der Verkehrsfläche eine Mischfläche unter Aufgabe der bisher markierten Linksabbieger angelegt wird. Die Umplanung der Landesstraße ist hinweislich im Bebauungsplan dargestellt. Nach Umsetzung dieser Maßnahme werden durch die Verlegung der Hauptzufahrt nach Süden keine weitergehenden Konflikte hervorgerufen.



Lageplan (Quelle: Büro Frilling, Vechta)

Die obenstehende Maßnahme ist durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt, der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie den Vorhabenträgern durch letztere umzusetzen und zu finanzieren.

Da keine weiteren Zufahrten zur Landesstraße notwendig und auch nicht vorgesehen sind, ist für die übrigen Abschnitte entlang der L 845 im Bebauungsplan ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot zur Landesstraße L 845 gilt allerdings nicht die bestehenden Zu- und Abfahrten zur Anlieferung des Verbrauchermarkts (Quakenbrücker Str. 8).

Das Zu- und Abfahrtsverbot zur westlich angrenzenden Straße „An der Bleiche“ wird - einschließlich der Festsetzung, wonach ausschließlich eine Fuß- und Radwegeverbindung zulässig ist - aus der Ursprungsplanung übernommen, um die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche nicht durch zusätzliche Verkehre zu belasten.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf innerhalb des Plangebiets untergebracht. Die Stellplatzanlage wird von beiden Märkten gemeinsam genutzt; Anzahl und Anordnung der Stellplätze werden moderat erhöht.

Fuß- und Radverkehr

Die Fuß- und Radwegverbindungen werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 nicht beeinträchtigt.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich etwa 100 m nördlich des Plangebiets an der L 845 „Quakenbrücker Straße“.

10.2 Technische Erschließung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets ist vorhanden. Ein Ausbau der Leitungsnetze ist nicht erforderlich. Soweit einzelne Leitungen mit städtebaulicher Relevanz innerhalb des Plangebiets verlaufen (Strom und Wasser), sind diese hinweislich im Bebauungsplan dargestellt.

Oberflächenwasser

Im Entwässerungsantrag des Ing.-Büros wurde die Regenrückhaltung auf dem Grundstück berücksichtigt, da in Dinklage die Situation des abzuführenden Niederschlagswassers nicht günstig ist.

Weitere technische Regelungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall festzulegen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt unverändert über die vorhandene Kanalisation (Trennsystem). Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche tritt keine nennenswerte Erhöhung der Abwassermenge auf, so dass keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Kanalisation zu erwarten sind. Der Kanal ist folglich ausreichend dimensioniert.

Abfälle

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

Belange des Brandschutzes

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets erfolgt unverändert über das öffentliche Trinkwassernetz (Unterflurhydranten).

Die Erfordernisse des Brandschutzes und der abhängigen Löschwasserversorgung werden im Zuge der Erschließungsplanung in engem Benehmen mit der Freiwilligen Feuerwehr Dinklage und der zuständigen Brandschutz-Fachbehörde beim Landkreis Vechta abgestimmt.

11 Immissionsschutz

Insbesondere von den Stellplätzen, den Einkaufswagen, den Lüftern, dem sogenannten Schneckenverdichter und den Anlieferungsbereichen der Nahversorgungsmärkte wirken Schallimmissionen auf die angrenzende Wohnbebauung im Umfeld des Plangebiets ein.

Um sicherzustellen, dass durch gewerbliche Schallimmissionen keine unzulässigen Überschreitungen der Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte auftreten, ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden.

Das Lärmschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, „*dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft durch die Nutzung des Aldi-Marktes an Werktagen und auch bei Anlieferung an Sonntagen eingehalten werden*“ (s. Anlage).

Im Rahmen einer 1. Ergänzung zum Lärmschutzgutachten wird zudem festgestellt, dass die „*Erweiterung des EDEKA-Marktes keine gravierenden Veränderungen bezüglich der Lärmbelastung nach sich zieht und daher auch auf eine Nachberechnung der Lärmvorbelastung verzichtet werden kann*“ (s. Anlage).

Das Ergebnis des Lärmschutzgutachtens ist jedoch an die Voraussetzungen geknüpft, dass die Annahmen zum Parkplatzverkehr, zu Betriebsgeräuschen von LKW auf Betriebsgelände, zu Fahrgeräuschen der LKW, zu besonderen Fahrzustände und Einzelereignisse, zum Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen, zum Schneckenverdichter und zu Einzelschallquellen eingehalten werden.

12 Berücksichtigung der Umweltbelange

12.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass „*nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben*“ (s. Anlage).

12.2 Eingriff/ Ausgleich

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden: Im Rahmen der Bilanzierung wird festgestellt, dass die Maßnahmen im Plangebiet nicht ausreichen, um die Beeinträchtigungen in dem Schutzgutbereich Tiere und Pflanzen vollständig zu kompensieren. Nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet verbleibt ein **ökologisches Defizit von 1.275 Werteinheiten**.

Der Ausgleich des rechnerischen Kompensationsdefizits erfolgt überwiegend im Rahmen eines Ersatzflächenpools in der Stadt Lohne. Durch den Nachweis von 1.105 Werteinheiten aus dem Ersatzflächenpool auf der Fläche in der Gemarkung Lohne, Flur 20, Flurstück 62 kann das Defizit fast vollständig kompensiert werden. Als Maßnahmen wurden die Entwicklung von Extensivgrünland, die Anlage einer Niederhecke, einer Kopfbaumreihe sowie eines naturnahen Stillgewässers auf einem Ackerstandort durchgeführt.

Da die Maßnahmen im Ersatzflächenpool in der Stadt Lohne nicht ausreichen, um das Kompensationsdefizit vollständig auszugleichen, werden als weitere Maßnahme sechs Obstbäume (alte Sorten) an einem geeigneten Standort in der Stadt Dinklage (Gemarkung Dinklage, Flur 11, Flurstück 55/15) gepflanzt. Insgesamt können so 180 Werteinheiten generiert werden.

Somit ist ein vollständiger Ausgleich des ermittelten Kompensationsbedarfs gewährleistet.

12.3 Artenschutz

Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen.

Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen.

12.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Dinklage in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 Altlasten /Altablagerungen

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Dinklage sind weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen o.ä. bekannt.

13.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

13.3 Bodenordnung und Realisierung

Die gesamte Grundstücksfläche befindet sich bereits im privaten Besitz, so dass eine der wesentlichen Voraussetzungen für eine Realisierung der Planungen gegeben ist.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13.4 Erschließungskosten

Der Stadt Dinklage entstehen durch die Realisierung der Planung keine Erschließungskosten.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 90 „An der Bleiche / Quakenbrücker Straße“ - Neuaufstellung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Dinklage ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2017-06-20

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. J. Eversmann

.....

Johannes Eversmann

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 90 „An der Bleiche / Quakenbrücker Straße“ - Neuaufstellung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 20.06.2017 zugrunde gelegen.

Dinklage,

.....

Bürgermeister