

Beschlussvorlage
Vorlage Nr.: BV/0985/2021-2026
öffentlich
22.08.2025

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Planungs- und Umweltausschuss	13.11.2025	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	27.11.2025	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51b "Ahlhorn - Wildeshauser Straße" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussempfehlung:

Für den im Kartenausschnitt gekennzeichneten Bereich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51b „Ahlhorn – Wildeshauser Straße“ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) soll gefasst werden.

Das Verfahren ist nach dem BauGB durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51b „Ahlhorn – Wildeshauser Straße“ überlagert Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 51 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße“ und Nr. 51a „Ahlhorn – Wildeshauser Straße“, 1. Änderung.

Auf der Fläche des neu geplanten Bebauungsplanes Nr. 51b befindet sich südwestlich der EDEKA-Markt sowie südöstlich der ehemalige Combi-Markt. In dem Gebäude des ehemaligen Combi-Marktes befindet sich aktuell ein E-Bike-Center, eine Nähstube sowie Lagermöglichkeiten des Eigentümers. Nördlich zwischen der Bachstraße und dem Parkplatz des REWE-Marktes befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und ein Sondergebiet.

Zukünftig soll auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ein Drogeriemarkt entstehen. Der jetzige EDEKA-Markt sowie das Gebäude des ehem. Combi-Marktes sollen zurückgebaut werden. Auf dieser Fläche soll ein Einzelhandelsbetrieb mit rund 1.400 qm Verkaufsfläche entstehen. Auch soll in der Fläche eine neue Ortsmitte von rund 1.500 qm entstehen. Diese Fläche soll auch als öffentliche Parkfläche dienen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll geklärt werden, ob ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ oder ein „Kerngebiet“ entwickelt wird. Gemäß der derzeitigen Planung des Investors wird die Grundflächenzahl von 0,8 leicht überschritten. Dies resultiert aus dem standardmäßigen Bau der Märkte und auch aufgrund der Anzahl der

benötigten Einstellplätze. In einem Kerngebiet ist die Ausweisung einer erhöhten Grundflächenzahl möglich. Weitere Schutzansprüche im Kerngebiet sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Bei dem weiteren Bauleitplanverfahren sollen die Planungsinteressen des Investors und auch die Schutzansprüche in Einklang gebracht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes kann abgesehen werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51b „Ahlhorn – Wildeshäuser Straße“ ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0985/2021-2026 beigelegt. Das Planverfahren wird in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses von der Verwaltung vorgestellt.

Der Bürgermeister schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den im Kartenausschnitt gekennzeichneten Bereich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51b „Ahlhorn – Wildeshäuser Straße“ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) soll gefasst werden.

Das Verfahren nach dem BauGB ist durchzuführen.

Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 51b