

Betreff:**Beratung und Beschlussfassung über ein Konzept zur Nutzung von Gebäuden in ausgewiesenen Kerngebieten**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung	27.01.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	21.02.2022	nicht öffentlich

Beschlussvorschlag

Dem von der Verwaltung vorgestellten Konzept zur Nutzung von Gebäuden in ausgewiesenen Kerngebieten (Befreiungsmöglichkeiten von der Verpflichtung zur Geschäftsnutzung) wird zugestimmt.

Begründung

In den Bebauungsplänen für den Ortskern von Dinklage sind entlang der Geschäftsstraßen durchweg Kerngebiete ausgewiesen. Hierzu wird auf den anliegenden Lageplan verwiesen, in dem alle derzeit ausgewiesenen Kerngebietsflächen rot dargestellt sind. Kerngebiet bedeutet, dass eine relativ hohe Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks zulässig ist (GRZ 0,7 – 1,0; GFZ 1,4 bis 2,0); andererseits ist im Erdgeschoss aber zwingend eine geschäftliche Nutzung vorgeschrieben.

Da zurzeit eine hohe Nachfrage nach Wohnungen besteht, häufen sich die Anfragen von Investoren, bei Neubauten statt einer Geschäftsnutzung auch im Erdgeschoss eine Wohnnutzung zuzulassen.

Derzeit sind mehrere Mehrfamilienhäuser beantragt, bei denen eine Befreiung von der Festsetzung „Geschäftsnutzung“ beantragt ist, um möglichst viele Wohnungen unterbringen zu können. Begründet wird dies mit dem Leerstand in Dinklage und mit der schlechten Vermietbarkeit von Läden und Büros.

Die Verwaltung gibt zu bedenken, dass diese Anträge sorgfältig abzuwägen sind, da bei einer Genehmigung unwiederbringlich Geschäftsflächen im Ortskern verloren gehen. Außerdem möchten die Investoren zwar keine Geschäftsnutzung – aber dennoch die hohe Ausnutzbarkeit eines Kerngebietes, was eine hohe Versiegelung bedeutet. Weiter gilt es zu bedenken, dass durch viele Wohnungen im Ortskern mit entsprechenden Stellplätzen auch zusätzlicher Verkehr in die Innenstadt geholt wird.

Um eine Entscheidungsgrundlage für aktuelle und künftige Befreiungsanträge zu haben, schlägt die Verwaltung vor, dass die Ratsgremien der Stadt Dinklage ein Konzept beschließen, in welchen Bereichen der ausgewiesenen Kerngebiete die Stadt Dinklage auf Antrag einer Wohnnutzung im Erdgeschoss zustimmt und in welchen Bereichen nicht (Einvernehmen zur Befreiung ja oder nein). Die letzte Entscheidung über eine Befreiung trifft allerdings der Landkreis Vechta.

Der Entwurf des Konzeptes wird in der Sitzung vorgestellt werden.

Hinzuweisen ist noch darauf, dass bei den bereits errichteten Mehrfamilienhäusern an der Clemens-August-Straße und an der Tappehornstraße seinerzeit von den Ratsgremien einer entsprechenden Befreiung zugestimmt wurde.)

Finanzielle Auswirkung

keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz