

STADT DINKLAGE

Landkreis Vechta

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 51 „Holtesch I“

Beteiligungsverfahren gem. § 13 a Abs. 2
i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2
BauGB (beschleunigtes Verfahren)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

10.05.2022



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Osnabrück
Mercatorstraße 11
49080 Osnabrück
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Süd
Löninger Straße 68
49661 Cloppenburg
3. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück
4. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 236
30179 Hannover
5. GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH
Betastraße 1
85774 Unterföhring
6. Ericsson Services GmbH
7. Avacon Netz GmbH
8. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
9. Gastransport Nord GmbH
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgender Stelle wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Vechta
Ravensberger Straße 20
49377 Vechta
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Stilleweg 2
30655 Hannover
3. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. Hase-Wasseracht
Bahnhofstraße 2
49632 Essen
6. EWE Netz GmbH

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Vechta Ravensberger Str. 20 49377 Vechta</p>	
<p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Umweltschützende Belange</u></p> <p>Mit der vorliegenden Änderung werden Gehölzbestände, Grünlandflächen sowie zwei Gewässer/Teiche (tlw. anteilig) überplant. Aus diesem Grund wird die Abarbeitung des Artenschutzes im Rahmen einer Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung unter Berücksichtigung der Artengruppen der Vögel, Amphibien und Fledermäuse für erforderlich gehalten. Ein Kartier-vorschlag ist mir zur Abstimmung vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie in den vorliegenden Planunterlagen bereits beschrieben wurde, gilt für den Änderungsbereich aktuell die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 51 „Holtesch I“ aus dem Jahr 1986. Diese setzt für den westlichen Bereich ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO fest. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, insbesondere der maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen für beide Gebietsteile und eine Baugrenze mit 10,00 m Abstand zur Steinfelder Straße. Sonst werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Gemäß der zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Ursprungsplans gültigen BauNVO aus dem Jahr 1977 war entsprechend § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen nicht ausgeschlossen. Dies bedeutet, die Flächen hätten vollständig, z. B. durch eine Pflasterung, versiegelt werden können. Ausgleichsmaßnahmen werden in der Ursprungsplanung nicht festgesetzt, so dass auch hieraus kein Kompensationsflächendefizit entsteht. Durch die nun im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 getroffenen Flächenfestsetzungen, die Mischgebiete mit einer GRZ von jeweils 0,5 einschließlich einer Überschreitung von 50 % vorsehen, ist zukünftig sogar eine Reduzierung der maximal zulässigen Versieglungsrate anzusetzen. Aufgrund der oben beschriebenen planungsrechtlichen Situation und der tatsächlichen städtebaulichen Bestandssituation sind nur siedlungstolerante Arten anzunehmen. Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung wird dahingehend redaktionell ergänzt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird der vorliegende Hinweis angepasst bzw. ergänzt (siehe unten).</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Der Hinweis Nr. 1 zum Artenschutzrecht sollte wie folgt angepasst werden: "Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maß-nahmen nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maß-nahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.</p> <p>Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelneester/Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit "insektenfreundlichen" Lampen erfolgen (HSE!T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden."</p> <p>Wasserwirtschaft</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass in der Begründung die Regelung des Oberflächenwasserabflusses konkret aufzuzeigen ist. In der Straße „Steinfelder Straße“ kommt es bereits ohne weitere Bebauung zu Problemen bei der Ableitung von Niederschlagswasser. Einer Einleitung von Niederschlagswasser in den angrenzenden Straßenseitengraben kann nicht zugestimmt werden. Hier ist eine Lösung ggf. mit Rückhaltungen auf den einzelnen Grundstücken in Absprache mit dem OOWV zu erarbeiten.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Für die Einleitung in das Grundwasser oder ein oberirdisches Gewässer ist eine Erlaubnis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen des im Zuge des Bauantrages zu stellenden Wasserrechtlichen Antrages geregelt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</p>	
<p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Aite Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz 8 26122 Oldenburg</p>	
<p>Das beigefügte Schallgutachten ist bezogen auf den Gewerbelärm nicht ausreichend. Die pauschalen Ansätze mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln sind nicht sachgerecht. Die dortigen Genehmigungssituationen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Bei einer stichprobenartigen Kontrolle der Genehmigungen ist aufgefallen, dass beispielsweise der Fa. Heller Tools die Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet im Plangebiet genehmigt wurde.</p> <p>Ich bitte das Schallgutachten um eine Betrachtung der genehmigten Situation der südlich angrenzenden Gewerbebetriebe zu ergänzen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen werden unter der Maxime angepasst, dass die betreffenden Betriebe nicht eingeschränkt werden.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Bitte beachten Sie folgenden Hinweis: Aufgrund einer Telefonumstellung erhält das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg ab Mitte Mai 2022 eine neue Rufnummer. Die neuen Kontaktdaten finden Sie in der Signatur.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, und Hindernissen überbaut noch überpflanzt werden oder anderweitig in ihrer Funktion gestört oder gefährdet werden. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in die Bereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versorgungssicherheit • Entsorgungssicherheit <p>Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.</p> <p>Versorgungssicherheit Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Stadt Dinklage durchgeführt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><i>Versorgungsdruck</i></p> <p>Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall jederzeit aus, um die vorgesehene Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG+IOG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.</p> <p><i>Löschwasserversorgung</i></p> <p>Im Hinblick auf den der Stadt Dinklage obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Der Bestandshydrant 042235 an der Steinfelder Straße kann bei Einzelentnahme 96 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen.</p> <p>Entsorgungssicherheit</p> <p>Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden. Bitte beachten Sie, dass die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse nur auf der Grundlage der Allgemeine Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) und unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Stadt Dinklage durchgeführt werden können.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Schutzstreifentrasse (je 1,50m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut noch unterirdisch mit Hindernissen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ergänzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>versehen werden darf. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen und Bäume müssen einen Abstand von mindestens 2,50m zur Leitung haben.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass alle Schächte zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</p> <p>Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p> <p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</p> <p>Schmutzwasser</p> <p><u>Kanalbestand und mögliche Anschlusspunkte für die Schmutzwasserentwässerung</u></p> <p>Für das obige Baugebiet befindet sich im Grenzbereich zum Geltungsbereich in der Steinfelder Straße ein SW- Kanal DN 200 in einer mittleren Anschlusstiefe von ca. 2,0 bis 2,4 m. Es wird hierzu auf den Kanalbestandsplan in der Anlage verwiesen. Teilhaltungen des SW - Kanals liegen im Bereich direkt zur B- Plan Grenze (bis ca. Haus Nr. 16) In den Bereichen der Grundstücke Haus Nr. 16 Bund 18 befindet sich der Hauptkanal auf der gegenüberliegenden Straßenseite</p> <p>Es wird hierzu auf den Bestandplan Kanalbestand in der Anlage verwiesen.</p> <p><u>Geplante Erschließung Schmutzwasserentwässerung</u></p> <p>Da uns derzeit kein Grundstücksteilungsplan vorliegt, muss von einer mehrstufigen Teilung der Bauflächen ausgegangen werden. Die SW - Entwässerung erfolgt hier immer über die Vordergrundstücke zur Steinfelder Straße über die vorh. SW- Hausanschlüsse mittels Absicherung der privaten Leitungsrechte oder über neu zu verlegende Hausanschlüsse.</p> <p>In Grenzfällen ist ein Anschluss über Kleinstpumpwerk an den SW Kanal in der Steinfelder Straße möglich. Dies muss im Bedarfsfall geklärt werden.</p> <p>Oberflächenwasser</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Ausführungsplanung des Versorgungsnetzes berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Ausführungsplanung des Versorgungsnetzes berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Ausführungsplanung des Versorgungsnetzes berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Ausführungsplanung des Versorgungsnetzes berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Kanalbestand und mögliche Anschlusspunkte für die Oberflächenentwässerung</u> Im Anbindungsbereich des B - Plan Gebietes ist ein RWK DN 200 bis 300 in einer mittleren Tiefenlage von 1,10 m bis 2 m vorhanden. Der vorh. RW - Kanal leitet das anfallende Niederschlagswasser über die Entwässerungsachse der Kanäle Steinfelder Str. - Hermannstr. - Bernhardstr. - Steinfelder Str. - Hörster Allee - Ostendorfstr. L849 - mit Ableitung in den Dinkel Wasserzug 21.2</p> <p><u>Absicherung vorh. Grenzgräben im Bestand für die Oberflächenentwässerung</u> Da derzeit kein Grabenkataster für das Gebiet der Stadt Dinklage vorliegt, muss sichergestellt werden das im hinteren nördlichen Abschnitt des Baugebietes keine Grenzgräben überbaut bzw. verfüllt werden dürfen um die Entwässerung der oberhalb liegenden Grundstücksflächen nicht zu gefährden. Es wäre zu empfehlen diese soweit möglich und vorhanden im B - Plan mit festzusetzen als zu erhaltenen Anlagen.</p> <p><u>Geplante Oberflächenentwässerung</u> Der vorhanden RW - Kanal ist nur bedingt aufnahmefähig für die Ableitung von Oberflächenwasser aufgrund tatsächlicher Vorbelastung und der nachgelagerten Kanalachse.</p> <p>Es können daher nur Grundstücksteilbereiche in Teilflächen an den vorh. RW Kanal in gedrosselter Form entwässern. Hierbei ist eine Rückhaltung auf den jeweiligen Grundstücken einzufordern. Als Bemessungswert ist hierbei ein Grenzwert von 2 l/s*ha zu nutzen.</p> <p><u>Hinweis zur Begründung des B- Planes Pkt. 4.3 Wasserwirtschaft</u> Hier wird der Hinweis gegeben das eine Reduzierung der Flächenversiegelung geplant wird.</p> <p>Es wird weiterhin die Aussage getätigt das die Oberflächenentwässerung in das Kanalnetz erfolgen soll. Dies steht im Widerspruch zu Pkt. 6.0. Hier müssen die Aussagen angepasst werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Ausführungsplanung des Versorgungsnetzes berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan als Hinweis ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und eine redaktionelle Anpassung vorgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Hinweis zur Begründung des B- Planes Pkt. 6.0 Verkehrlieche und Technische Infrastruktur</u> Hier wird die Aussage getätigt das die geplante Oberflächenentwässerung durch Versickerung im Plangebiet erfolgen soll.</p> <p>Hierzu bedarf es der Absicherung der technischen Realisierung. Falls diese Aussage bei behalten werden soll muss dies mit einem entsprechenden Bodengutachten hinterlegt werden und Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden mit dem anstehenden Grundwasserstand überprüft werden. Der OOWV befürwortet die Versickerung des Oberflächenwasser vor Ableitung in den Kanal um auch die Grundwasserneubildung zu fördern.</p> <p><u>Hinweise zur Begründung des B- Plan</u> Zur möglichen Einflussnahme auf die getätigte Flächenversiegelung und Verschärfung der Oberflächenabflüsse - auch im Starkregenfall - sollten folgende Maßnahmen in die Gestalterischen Festsetzungen mit aufgenommen werden:</p> <p>Hinweise zur Ergänzung der gestalterischen Festsetzung im B- Plan</p> <p>1. Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen in Bezug auf den Überflutungsschutz</p> <p>In der dargestellten Planung werden Flächen versiegelt. Es wird daraufhin gewiesen, dass aufgrund der baulichen Nutzung und der geplanten Versiegelung, der Einfluss von Starkregenereignissen dazu führen kann, dass es zu Überschwemmungen im Bereich der Verkehrsflächen und deren Nebenanlagen kommen kann. Hier sollte bei der Gestaltung der Flächen darauf geachtet werden, dass durch die Höhengestaltung eine Überflutung von Gebäudekomplexen an den Tiefpunkten ausgeschlossen werden kann. Dies kann durch die entsprechende Festlegung von Gebäudebezugsebenen (Festlegung von OK Fußbodenhöhen) erfolgen. Dies kann in der weiteren Planung Auswirkungen auf die maximalen Gebäudehöhen haben. Es wird hierbei daraufhin gewiesen, dass das Plangebiet sich im Einzugsgebiet von RWK Sammlern befindet die ggf. noch nicht hydraulisch saniert werden müssen. Eine Überflutung von Straßenverkehrs- und Privatflächen im Geltungsbereich des B Plangebietes bei Starkregenereignissen kann nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen des im Zuge des Bauantrages zu stellenden wasserrechtlichen Antrages geregelt.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich werden die vorgeschlagenen Festsetzungen begrüßt. Da es sich in dem Planverfahren jedoch um die Änderung eines einige Jahrzehnten alten Bebauungsplan handelt, der einen bereits geprägten Siedlungsbereich für die städtebauliche Nachverdichtung vorbereiten soll, wird von der Festsetzung der Vorschläge abgesehen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>2. Gestaltung der Flachdächer als Gründächer</p> <p>In der Festsetzung des B- Plans und den zukünftigen Gebäudeplanungen sollte daraufhin gewirkt werden das in neu geplanten Gebäudebereichen Flachdächer mit Gründächern festgesetzt werden, wo dies technisch möglich ist um durch die entstehende massive Versiegelung im Dachbereich einen Teil der Abflussretention zu erwirken.</p> <p>Von daher wird um Aufnahme folgender Festsetzung in der Begründung gebeten: Dachbegründung: Flachdächer und flach geneigte Dächer werden im Regelfall mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie z.B. eine starke Aufheizung im Sommer oder ein sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Am wirkungsvollsten und mit dem geringsten Aufwand kann dem durch eine Begrünung solcher Dächer begegnet werden. Die extensiven Dachbegrünungen verringern zudem den Anteil des anfallenden Niederschlagswassers. In der Summe tragen die Maßnahmen zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderung bei. Die Auswirkungen auf die Veränderung des Klima werden dadurch minimiert.</p> <p>In dem Baugebiet sind daher die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad Dachneigung zu begrünen. Ausnahmen von flächendeckenden Dachbegrünung, können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen oder der Gewinnung regenerativer Energien dienen (z.B. Dachflächen für Belichtungszwecke und Solaranlagen)</p> <p>3. Gestaltung der befestigten Nebenflächen (Zufahrten und Weg) in wasserdurchlässiger Bauweise</p> <p>In der Festsetzung des B- Plans und den zukünftigen Gebäudeplanungen sollte daraufhin gewirkt das die Gestaltung der Zufahrten und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen soll.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Ver- und Entsorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umllegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung in den anliegenden Plänen der Ver- und Entsorgungsanlagen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Barlage von unserer Betriebsstelle in Holdorf, Tel: 05494 9952011, vor Ort an.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stehungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>	
<p>Hase-Wasseracht Bahnhofstraße 2 49632 Essen</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Grundsätzliche Bedenken werden nicht erhoben. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser soll in das bestehende öffentliche Kanalnetz erfolgen.</p> <p>Sollte sich aus der veränderten Bebauung und Nutzung der Grundstücke die Entwässerungssituation bzw. -belastung verändern oder erhöhen, so ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nachzuweisen. Der Abfluss ist auf den natürlichen Abfluss nicht versiegelter Flächen zu drosseln. Feinsedimente und Schwimmstoffe sind fachgerecht zurückzuhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
EWE Netz GmbH	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Ausführungsplanung des Versorgungsnetzes berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2308.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Bürger 1
2. Bürger 2
3. Bürger 3
4. Bürger 4
5. Bürger 5
6. Unternehmen 1

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	Bürger 1:	<p>Der Plan sieht vor eine Änderung vom Gewerbegebiet in ein Mischgebiet vor. Hier möchte ich meine Bedenken äußern.</p> <p>Da wir ein Einfamilienhaus in der Steinfelderstr 4a gebaut haben möchten wir nicht das neben bzw. hinter uns ein 12 Meter hohes Mehrfamilienhaus gebaut wird.</p> <p>Das passt nicht ins Bild und würde uns gewaltig stören. Eigentlich ist üblich im Mischgebiet auch nur mit einer Höhe von max. 9 Meter und nicht mit 12 Meter zu bauen.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein direkter Zusammenhang zu dem Gebietstyp und der Höhe der geplanten Bebauung.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Abgesehen von der Festsetzung zu den Vollgeschossen werden im bestehenden Bebauungsplan keine Festsetzungen über die Höhenbegrenzung baulicher Anlagen getroffen. Die Abstände zukünftiger Entwicklungen richten sich nach der NBauO. Aufgrund der Nachfragesituation an Bauland in der Stadt Dinklage ist eine im Gesamtkontext der Stadt verträgliche Nachverdichtung nötig. Eine Nachverdichtung mit Gemischter Nutzung ist für den Geltungsbereich entlang der Steinfelder Straße politisch gewollt.</p>
	Bürger 2:	<p>Als Eigentümer des Grundstückes „Steinfelder Straße 16B“ im Bebauungsplangebiet St Holtesch 1, möchten wir Ihnen unsere Bedenken für die geplanten Änderungen mitteilen. Aus der örtlichen Tageszeitung sowie auf Ihrer Homepage haben wir die öffentliche Bekanntmachung zur 4. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes gefunden. Hiervon wären wir als Familie ebenfalls betroffen.</p> <p>Grundsätzlich sind wir mit der Änderung des Bebauungsplans von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet einverstanden. Zu dem geplanten Entwurf haben wir jedoch folgende Einwände, da wir als Familie ebenfalls betroffen sind.</p> <p>Für uns als Laien liest es sich so, dass es im vorderen „Mischgebiet 1“, in dem auch unser Grundstück liegt, es in Zukunft möglich sein soll, Häuser mit einer maximalen Firsthöhe von 12 Metern bauen zu dürfen. Hinzu kommt eine Festsetzung von maximal 6 Wohneinheiten.</p> <p>Diese Firsthöhenbegrenzung von 12m sind unserer Meinung nach in keinem Fall zu vertreten. Um eine Nachbarschaftsverträglichkeit beizubehalten, sehen wir eine Höhe von 9m als Maximum an. Die an uns grenzenden Grundstücke wären dem aktuellen Plan nach komplett dem „Mischgebiet 1“ zuzuordnen. Das bedeutet für uns, dass hier in Zukunft im rückwärtigen Teil</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine Firsthöhe von maximal 9,00m für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>mehrere 12 Meter hohe Gebäude geschaffen werden könnten. Bei einer Grundflächenzahl von 0,5, sowie einer Geschossflächenzahl von 1, könnten diese Gebäude zudem einen sehr massiven Baukörper aufweisen, vor allem in Hinblick auf die sehr großen, angrenzenden Grundstücke. Zwölf Meter hohe Gebäude würden zu einer kompletten Verschattung unseres Grundstücks „Steinfelder Straße 16 B“ führen, insbesondere am Nachmittag und gegen Abend.</p> <p>Da wir eine energetische Sanierung z.B. in Form einer Photovoltaikanlage anstreben, benötigen wir hier eine verlässliche Planung für die nächsten Jahrzehnte. Jegliche Erholungsmöglichkeiten sowie jegliche Privatsphäre sehen wir mit diesem Vorhaben als gestört. Die weitläufigen und relativ großen Grundstücke waren damals eine Kaufentscheidung, mit dem Hintergrund, die angesprochene Privatsphäre zu wahren und nicht dem heute üblichen Grenzbebauungscharakter zu unterliegen. Wir haben uns damals bewusst für diese Lage entschieden, auch aufgrund der dort vorhandenen Bebauung in der unmittelbaren Umgebung. Wir als Familie planen dauerhaft dort unseren Lebensmittelpunkt zu schaffen und zu behalten. Durch die geplante Änderung sehen wir zukünftig unseren Grundstückswert massiv geschwächt, sollte es an angrenzenden Grundstücken zu Verkäufen an Investoren oder ähnlichem kommen, die diese lediglich als Renditeobjekte nutzen werden.</p> <p>Die Tatsache, dass in der Nachbarschaft aufgrund des nahenden Generationenwechsels nicht absehbar ist, was mit den vorhandenen Grundstücken in Zukunft passieren wird, bringt bei dem Bebauungsplan wie er hier vorgestellt wird, große Bedenken hervor.</p> <p>Dass sich zukünftig eine „Wohnpark“ ähnliche Situation ergeben könnte, sollte in diesem Bereich nicht im Sinne unserer Stadt liegen und vor allem spiegelt dies in keinem Falle unser Bild der Nachbarschaft wider. An die möglichen Lärmimmissionen, aufgrund der großen Bauprojekte, mögen wir gar nicht denken. Kein Verwaltungsmitarbeiter oder Ratsmitglied möchte direkt neben sich ein 12 Meter hohes Haus mit sechs Wohneinheiten stehen haben. Sehen Sie das nicht genau so?</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Eine erhöhte Nachbarbebauung ist nicht ausschlaggebend für die effektive Nutzung von PV-Anlagen. Im bestehenden Bebauungsplan werden keine Mindestgrundstückgrößen festgesetzt und eine diesbezügliche Änderung hätte keinen Einfluss auf den Bestand.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Gegen eine Festsetzung von 9 Metern Firsthöhe im „Mischgebiet 1“ wäre grundsätzlich nichts einzuwenden, da diese als noch verträglich hingenommen werden könnte. Die möglichen Wohneinheiten sollten von 6 auf 4 reduziert werden. Ebenso sollten die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 reduziert werden. Dieses würde den anderen Mischgebieten in der Stadt Dinklage entsprechen (z.B. Quakenbrücker Straße). Wieso gerade hier eine höhere Festsetzung vorgesehen ist, erschließt sich uns nicht. Wir bitten unsere Bedenken ernsthaft mit in die Entscheidung einfließen zu lassen.</p> <p>Zudem ist es für uns nicht nachvollziehbar, wie die Trennung zwischen „Mischgebiet 1“ und „Mischgebiet 2“ ausgewiesen und festgesetzt wurde. Es kann unserer Meinung nach nicht zielführend sein, dass durch ein einzelnes Bauvorhaben alle Änderungen so getroffen werden, dass dieses Vorhaben im kompletten Beschluss zu 100% profitiert. Wieso liegt die Trennung bspw. nicht mittig durch das Grundstück „Steinfelder Straße 12“? Eine textliche Erklärung hierfür ist nicht ersichtlich. Unserer Meinung nach, sollte die Trennungslinie von „Mischgebiet 1“ und „Mischgebiet 2“ weiter in Richtung südlicher Richtung verschoben werden, um sehr große Bauprojekte an der Steinfelder Straße zu verhindern.</p> <p>Wie bereits geschrieben, ist die Änderung des Bebauungsplanes zu begrüßen, jedoch nicht unter diesen Voraussetzungen. Eine für die Zukunft ausgelegte, nachbarschaftlich verträgliche Bebauung sollte berücksichtigt werden, zumal kein Anlass ersichtlich ist, wieso in diesem Bebauungsplan so hohe Festsetzungen getätigt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Grundflächenzahl wird im Bebauungsplan auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 reduziert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine Trennung der baulichen Nutzung aufgehoben und die oben erwähnten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt.</p>
<p>Bürger 3:</p>	
<p>Meine Eltern sind Eigentümer der Grundstücke „Steinfelder Straße 14 und 14 A“. Als zukünftiger Erbe der Flächen verfolge ich die angedachte Bebauungsplanänderung mit großem Interesse. Zudem bin ich derzeit selbst Mieter in dem Objekt „Steinfelder Straße 14“.</p> <p>Auf Ihrer Homepage habe ich der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung entnommen, dass eine Stellungnahme bis zum 12.04. zum derzeitigen Planungsentwurf erfolgen kann. Dieses möchte ich hiermit kundtun.</p>	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Als Erbe der Grundstücke ist es mir natürlich wichtig, eine Bebaubarkeit der Grundstücke für die Zukunft zu ermöglichen. Somit bin ich grundsätzlich mit der Änderung des Bebauungsplanes von einem speziellen Gewerbegebiet in ein Mischgebiet einverstanden, da es mir die Möglichkeit eröffnet hier in Zukunft Bautätigkeit vorzunehmen. Dennoch habe ich zum jetzigen Planungsentwurf einige Anmerkungen zu machen.</p> <p>Neben der Aussicht auf zukünftige Bautätigkeit ist mir natürlich sehr wichtig, dass meine Eltern auf Ihrem jetzigen Grundstück „Steinfelder Straße 14 A“ einen schönen Lebensabend verbringen können. Beide gehen zeitnah in Rente und erfreuen sich bester Gesundheit.</p> <p>Aus diesem Grunde missfallen mir die im Entwurfsplan festgesetzten Gebiete „Mischgebiet 1“ und „Mischgebiet 2“.</p> <p>Das im Entwurf dargestellte „Mischgebiet 1“ beinhaltet eine Firsthöhenbegrenzung von 12 Metern. Dieses ist meiner Meinung nach viel zu hoch, insbesondere im Hinblick auf das direkte Nachbargrundstück in westlicher Richtung (Steinfelder Straße 12). Auf dieser Fläche liegen derzeit über 2.000 m² ungenutzte Fläche wovon ein großer Teil hiervon dem „Mischgebiet 1“ zuzurechnen wäre. Das würde bedeuten direkt neben meinen Eltern wäre es möglich mehrere große Bauprojekte mit einer maximalen Firsthöhe von 12 Metern und 6 Wohneinheiten zu realisieren. Bei tatsächlicher Ausnutzung der maximalen Höhe würde dieses zu einer erheblichen Verschattung durch Wohngebäude auf das Grundstück „Steinfelder Straße 14 A“ führen. Insbesondere die dortig angelegten Terrassen wären somit von heute auf morgen insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden unbrauchbar. Durch die Festsetzung von einer Grundflächenzahl von 0,5 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,0 wären somit massive Gebäude mit einem großen Baukörper möglich. Von möglichen Lärmimmissionen aufgrund der 6 möglichen Wohneinheiten mit An- und Abreiseverkehr ganz zu schweigen.</p> <p>Diese Festsetzung ist in meinen Augen als nicht nachbarschaftsverträglich anzusehen. Bei einer eventuellen späteren Bautätigkeit im Garten meiner Eltern, würde mich dieses ebenfalls direkt betreffen. Ein Erholungscharakter als Arbeitnehmer nach Feierabend wäre kaum möglich mit einem oder mehreren Wohngebäuden von 12 Metern Höhe in direkter Nachbarschaft.</p>	<p>s.o.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Meiner Meinung nach sollte es im „Mischgebiet 1“ zu einer textlichen Festsetzung von 9 Metern Firsthöhe kommen, insbesondere auch um bei einem eventuellen Neubau oder Sanierung auf dem Grundstück "Steinfelder Straße 14 A" Photovoltaikanlagen anzubringen.</p> <p>In vergleichbaren Bebauungsplänen, wie z.B. im kürzlich erst geänderten Plan Nr. 33 Plaggenriehe / Quakenbrücker Straße, wurde im dortigen Mischgebiet ebenfalls nur eine Höhenbegrenzung von 9 Metern Firsthöhe festgehalten. Zudem wurde eine Grundflächenzahl von 0,4, sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Wieso sollte es nun im Bebauungsplan Nr. 51 „Holtesch I" anders sein?</p> <p>Nach Durchsicht von verschiedensten Bebauungsplänen der Stadt Dinklage, konnte ich nirgendwo eine Festsetzung in einem Mischgebiet von 12 Metern maximaler Firsthöhe entdecken.</p> <p>Die Quakenbrücker Straße als Ortseingangs-/ausgangsstraße ist absolut vergleichbar mit der Steinfelder Straße. Hier sollte mit gleichem Maß gemessen werden und diese Festsetzungen deckungsgleich übernommen werden. Alles andere wäre nicht nachvollziehbar.</p> <p>Als weitere vergleichbare Pläne dienen hier die Nr. 27 Sanderstraße mit ebenfalls 0,4 und 0,8 bei 9 Metern Firsthöhe, sowie der Plan Nr. 37 Holt hausstraße / Riedenweg wo ebenfalls im Mischgebiet eine 0,4 bzw. 0,8 bei 9 Metern festgesetzt wurde. Um eine nachvollziehbare Städteplanung dem Bürger gegenüber zu gewährleisten sollte hiervon nicht abgewichen werden.</p> <p>Ebenso ist hier das direkte Nachbargrundstück „Steinfelder Straße 16“ in östlicher Richtung in den Blick zu nehmen. Durch die Bebauungsplanänderung wäre nahezu das gesamte Grundstück dem „Mischgebiet 1“ zugeordnet. Durch eine Höhenbegrenzung von 12 Metern wären hier ebenfalls ein oder mehrere große und hohe Bauvorhaben im rückwärtigen Teil des Grundstücks möglich, sodass es zu einer Einkesselung der Grundstücke „Steinfelder Straße 14 und 14 A“ von beiden Seiten (Ost-und West) in Zukunft kommen könnte. Durch die ebenfalls festgesetzten maximalen 6</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Eine erhöhte Nachbarbebauung ist nicht ausschlaggebend für die effektive Nutzung von PV-Anlagen.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Wohneinheiten würde hier der Eindruck eines Wohnparks entlang der Steinfelder Straße entstehen können.</p> <p>Ebenso ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt wie viel m² die Baugrundstücke je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück aufweisen müssen (z.B. mindestens 250 m² je Wohneinheit gem. BauGB). Diese textliche Festsetzung der Mindestgröße ist in den textlichen Festsetzungen überhaupt nicht zu finden. In den oben genannten Bebauungsplänen sowie im ebenfalls sich in der Aufstellung befindlichen Plan Nr. 2 „Schlaops Kamp“, sind diese textlichen Festsetzungen detailliert ausgearbeitet und schriftlich festgesetzt. Auch hier sollte nicht von diesen Festsetzungen abgewichen werden und diese mit in den Plan deckungsgleich aufgenommen werden.</p> <p>Fraglich ist an dieser Stelle wie mit aneinander gebauten Gebäuden (z.B. Reihenhäuser) auf demselben Grundstück umgegangen wird. Hier könnte es schnell zu einer Art „Wohnpark ähnlichen Gebiet“ im Mischgebiet 1 kommen, welches verhindert werden sollte.</p> <p>Das im Entwurf dargestellte „Mischgebiet 2“ beinhaltet eine Firsthöhenbegrenzung von 9 Metern, wie vergleichbar in einem Allgemeinen Wohngebiet, mit einer maximalen Anzahl von 2 Wohneinheiten. Hier sollte wie zuvor bereits erwähnt die Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte. Der Bauausschuss hatte sich seinerzeit in seiner Sitzung für maximal 6 Wohneinheiten im vorderen Bereich und maximal 2 Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich ausgesprochen. Hiervon sollte nicht nach oben hin abgewichen werden können. Wichtig wäre hier textlich festzuhalten, dass dies die maximal mögliche Zahl an Wohneinheiten für das gesamte Gebiet betreffend darstellt und nicht pro Objekt. Sonst wäre es ohne Festsetzung möglich im rückwärtigen Bereich, anhand der maximal möglichen Grundflächenzahl z.B. 3 Objekte mit je 2 Wohneinheiten zu bauen. Hier würde sich dann die Frage nach einer möglichen Reihenhausbauung stellen. Dieses kann nicht hinter der Aussage des Bauausschusses stecken. Ich bitte um Überprüfung und der dementsprechenden textlichen Festsetzung.</p> <p>Fraglich ist an dieser Stelle auch die Trennung zwischen „Mischgebiet 1“ und „Mischgebiet 2“. Die Linie scheint etwas willkürlich in den Plan gezeichnet sein, zumindest erschließt sich mir aus keiner textlichen Festsetzung</p>	<p>s.o.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist im Bestand ein Gewerbegebiet, in dem nun die Möglichkeit der Entwicklung von Wohnbauflächen und eine Sicherung des Bestands geschaffen werden soll. Im bestehenden Bebauungsplan sind keine Obergrenzen für die maximale Anzahl an zulässigen Wohnungen für das Gebiet getroffen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>wieso diese Linie gerade hier zu verlaufen hat. Ich bitte um Klärung dieser Angelegenheit.</p> <p>Unser derzeitiges Wohnhaus „Steinfelder Straße 14“ wäre im Falle einer Bebauungsplanänderung, wie es hier im Entwurf vorliegt, im Falle einer Sanierung/Abriss des vorhandenen Hauses komplett unbenutzbar. Wie dem Plan zu entnehmen ist, wäre durch die unverhältnismäßige Baugrenze (14 Meter!) zur Straße hin, das mögliche bebaubare Grundstück auf wenige m2 zusammengeschrumpft (siehe Planzeichnung für "Steinfelder Straße 14). Eine reelle Wohnbebauung wäre somit an dieser Stelle nur auf dem vorhandenen, mit Bestandsschutz versehenen Gebäude zulässig. Die Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Grundstück wären somit nicht mehr vorhanden. Eine Altbausanierung wäre die einzige Möglichkeit hier die Wohnbebauung aufrecht zu erhalten.</p> <p>An dieser Stelle stellt sich generell die Frage ob die im Plan eingezeichnete Baugrenze überhaupt richtig ist? Laut Plan handelt es sich hier um eine Baugrenze von 14 Metern, ausgehend von der Steinfelder Straße. Diese Baugrenze ist in meinen Augen unverhältnismäßig und innerhalb geschlossener Ortschaften wäre eine Baugrenze von 10 Metern richtig, welche sich jedoch in diesen Gebieten auf 5 Metern reduzieren lassen könnte (wie z.B. im vergleichbaren Plan Plaggenriehe Nr. 33).</p> <p>Das vorlegende Lärmgutachten beschäftigt sich nur mit den Immissionen ausgehend von der Straße selbst und nicht von den gegenüber liegenden Unternehmen. Somit sollte eine Reduzierung der Baugrenze auf 5 Meter hier ebenfalls möglich sein. Zumindest die reguläre Baugrenze von 10 Meter sollte im Plan festgesetzt werden, da ansonsten z.B. Grundstücke wie die „Steinfelder Straße 14“ nicht mehr zu nutzen sind (siehe Argumente oben).</p> <p>Weiterhin finde ich im Bürgerinformationsportal keine Anhaltspunkte, dass dieser vorgelegte Plan in öffentlicher Sitzung beraten wurde. An dieser Stelle stellt sich für mich die Frage wann dieser Plan beraten wurde und der Beschluss hierüber gefasst wurde. Ich bitte um Aufklärung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Baugrenze zur Straße hin auf 10,00 m festgesetzt.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde in der nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses (VA-18-0038) vom 15.03.2021 der Stadt Dinklage getroffen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Als letzten Punkt möchte ich noch die derzeit vorhandene Bebauung/Be- pflanzung auf dem Grundstück „Steinfelder Straße 12“ im rückwärtigen Be- reich erwähnen. Hier könnte man von einem "kleinen Biotop" sprechen, welches eventuell zu berücksichtigen ist.</p> <p>Zusammenfassend ist hier festzustellen, dass es durch diesen Entwurf er- möglicht würde, sehr viele und große Bauprojekte zu realisieren. Sei es die Fläche (Steinfelder Straße 12), (Steinfelder Straße 16), (Steinfelder Straße 8), sowie auf dem Gelände der ehemaligen Autowerkstatt (Steinfelder Straße 6 A). Durch die jetzige Planung würde es auf all diesen Grundstü- cken möglich sein 12 Meter hohe, massive Gebäude (bei 0,5 und 1) zu errichten. Dieses kann nicht das Ziel an der Steinfelder Straße sein.</p> <p>Wie gesagt, die Änderung des Bebauungsplanes ist absolut zu begrüßen, jedoch nicht unter diesen Voraussetzungen. Ein für die Zukunft ausgelegte nachbarschaftlich verträgliche Bebauung sollte berücksichtigt werden, zu- mal kein Anlass ersichtlich ist, wieso in diesem Bebauungsplan so hohe Festsetzungen getätigt werden sollten. Eine nachvollziehbare, zukunfts- sichere und verlässliche Planung sollte das Ziel der Stadt Dinklage sein. Ver- gleichbare Straßen sollten auch einen vergleichbaren Bebauungsplan auf- weisen (hier ist der Plan Nr. 33 Plaggenriehe zu erwähnen).</p> <p>Zusammenfassend meine Änderungswünsche:</p> <p>Änderung der Baugrenze auf 5 Meter Änderung der Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,4 (für Mischgebiet 1 und 2) Änderung der Geschossflächenzahl von 1,0 auf 0,8 (für Mischgebiet 1 und 2) Änderung der maximalen Firsthöhe von 12 auf 9 Meter (für Mischgebiet 1 und 2) Aufnahme der Mindestgrundstücksgrößen (mindestens 250m² je Wohneinheit) (für Mischgebiet 1 und 2) Festlegung der maximal möglichen Wohneinheiten je Gebiet (6 Wohnein- heiten im vorderen Bereich und 2 Wohneinheiten im hinteren Bereich (siehe Empfehlung Bauausschuss) (für Mischgebiet 1 und 2) Festlegung der maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens auf 0,50 m.</p> <p>Diese textlichen Festsetzungen würden exakt den Festsetzungen des Be- bauungsplanes Nr. 33 „Plaggenriehe/Quakenbrücker Straße“ entsprechen (Vergleichbar mit der Steinfelder Straße), sowie den Festsetzungen des</p>	<p>Der nebenstehend aufgeführte Hinweis werden mit Verweis auf die oben gemachten Aussagen zur Stellungnahme des Landkreises Vechta zur Kenntnis genommen</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>ebenfalls in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2 Schlaops Kamp".</p> <p>Ich bitte Sie meine vorgebrachten Einwände in die Planung einzubeziehen.</p>	
<p>Bürger 4:</p>	
<p>Ich bin Eigentümer der Grundstücke „Steinfelder Straße 14 und 14 A“. Die angedachte Bebauungsplanänderung verfolge ich mit großem Interesse, weshalb ich mir als Anlieger die Planung vom Bauamtsleiter Herrn Busch persönlich habe zeigen lassen.</p> <p>Auf Ihrer Homepage habe ich der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung entnommen, dass eine Stellungnahme bis zum 12.04. zum derzeitigen Planungsentwurf erfolgen kann. Dieses möchte ich hiermit kundtun.</p> <p>Als Eigentümer der Grundstücke ist es mir natürlich wichtig, eine Bebaubarkeit der Grundstücke für die Zukunft zu ermöglichen bzw. zu gewährleisten, damit meine Kinder/Erben eventuell hier auch bauliche Veränderungen in Zukunft vornehmen können. In einem speziellen Gewerbegebiet mit Bestandsschutz für bestehende Gebäude sind der Gestaltungsmöglichkeit Grenzen aufgezeigt. Somit bin ich grundsätzlich mit der Änderung des Bebauungsplanes von einem speziellen Gewerbegebiet in ein Mischgebiet einverstanden, da es die Zukunft der vorhandenen Grundstücke „Steinfelder Straße 14 und 14 A“ sichert. Dennoch habe ich zum jetzigen Planungsentwurf einige Anmerkungen zu machen.</p> <p>Neben der Aussicht auf zukünftige Bautätigkeit ist mir natürlich sehr wichtig, dass es sich hier um eine nachbarschaftsverträgliche Bebauung handelt, welche die vorhandene Bebauung berücksichtigt. Und genau diese Nachbarschaftsverträglichkeit sehe ich in Gefahr.</p> <p>Mir missfallen die im Entwurfsplan festgesetzten Gebiete „Mischgebiet 1“ und „Mischgebiet 2“.</p> <p>Das im Entwurf dargestellte „Mischgebiet 1“ beinhaltet eine Firsthöhenbegrenzung von 12 Metern. Dieses ist meiner Meinung nach viel zu hoch, insbesondere im Hinblick auf das direkte Nachbargrundstück in westlicher</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>s.o.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Richtung (Steinfelder Straße 12}. Auf dieser Fläche liegen derzeit über 2.000 m² ungenutzte Fläche wovon ein großer Teil hiervon dem „Mischgebiet 1“ zuzurechnen wäre. Das würde bedeuten direkt neben meinem Wohnhaus „Steinfelder Straße 14 A“ wäre es möglich mehrere große Bauprojekte mit einer maximalen Firsthöhe von 12 Metern und 6 Wohneinheiten zu realisieren. Bei tatsächlicher Ausnutzung der maximalen Höhe würde dieses zu einer erheblichen Verschattung durch Wohngebäude auf das Grundstück „Steinfelder Straße 14 A“ führen. Insbesondere die hier angelegten Terrassen wären somit von heute auf morgen insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden unbrauchbar. Durch die Festsetzung von einer Grundflächenzahl von 0,5 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,0 wären somit massive Gebäude mit einem großen Baukörper möglich. Von möglichen Lärmimmissionen aufgrund der 6 möglichen Wohneinheiten mit An- und Abreiseverkehr ganz zu schweigen.</p> <p>Diese Festsetzung ist in meinen Augen als nicht nachbarschaftsverträglich anzusehen. Ein Erholungscharakter als Arbeitnehmer/Rentner nach Feierabend wäre kaum mehr gegeben mit einem oder mehreren Wohngebäuden von 12 Metern Höhe in direkter Nachbarschaft.</p> <p>Meiner Meinung nach sollte es im „Mischgebiet 1“ zu einer textlichen Festsetzung von 9 Metern Firsthöhe kommen, insbesondere auch um bei einem eventuellen Neubau oder Sanierung des Wohnhauses „Steinfelder Straße 14 A“ Photovoltaikanlagen anzubringen.</p> <p>In vergleichbaren Bebauungsplänen, wie z.B. im kürzlich erst geänderten Plan Nr. 33 Plaggenriehe / Quakenbrücker Straße, wurde im dortigen Mischgebiet ebenfalls nur eine Höhenbegrenzung von 9 Metern Firsthöhe festgehalten. Zudem wurde eine Grundflächenzahl von 0,4, sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Wieso sollte es nun im Bebauungsplan Nr. 51 „Holtesch I“ anders sein?</p> <p>Nach Durchsicht von verschiedensten Bebauungsplänen der Stadt Dinklage, konnte ich nirgendwo eine Festsetzung in einem Mischgebiet von 12 Metern maximaler Firsthöhe entdecken.</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Die Quakenbrücker Straße als Ortseingangs-/ausgangsstraße ist absolut vergleichbar mit der Steinfelder Straße. Hier sollte mit gleichem Maß gemessen werden und diese Festsetzungen deckungsgleich übernommen werden. Alles andere wäre nicht nachvollziehbar.</p> <p>Als weitere vergleichbare Pläne dienen hier die Nr. 27 Sanderstraße mit ebenfalls 0,4 und 0,8 bei 9 Metern Firsthöhe, sowie der Plan Nr. 37 Holt-hausstraße/Riedweg wo ebenfalls im Mischgebiet eine 0,4 bzw. 0,8 bei 9 Metern festgesetzt wurde. Um eine nachvollziehbare Städteplanung dem Bürger gegenüber zu gewährleisten sollte hiervon nicht abgewichen werden.</p> <p>Ebenso ist hier das andere direkte Nachbargrundstück „Steinfelder Straße 16“ in östlicher Richtung in den Blick zu nehmen. Durch die Bebauungs-planänderung wäre nahezu das gesamte Grundstück dem "Mischgebiet 1" zugeordnet. Durch eine Höhenbegrenzung von 12 Metern wären hier ebenfalls ein oder mehrere große und hohe Bauvorhaben im rückwärtigen Teil des Grundstücks möglich, sodass es zu einer Einkesselung meiner Grundstücke „Steinfelder Straße 14 und 14 A“ von beiden Seiten {Ost- und West} in Zukunft kommen könnte. Durch die ebenfalls festgesetzten maximalen 6 Wohneinheiten würde hier der Eindruck eines „Wohnparks“ entlang der Steinfelder Straße entstehen können.</p> <p>Ebenso ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt wie viel m² die Baugrundstücke je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück aufweisen müssen (z.B. mindestens 250m² je Wohneinheit gem. BauGB). Diese textliche Festsetzung der Mindestgröße ist in den textlichen Festsetzungen überhaupt nicht zu finden. In den oben genannten Bebauungsplänen sowie im ebenfalls sich in der Aufstellung befindlichen Plan Nr. 2 „Schlaops Kamp“, sind diese textlichen Festsetzungen detailliert ausgearbeitet und schriftlich festgesetzt. Auch hier sollte nicht von diesen Festsetzungen abgewichen werden und diese mit in den Plan deckungsgleich aufgenommen werden.</p> <p>Fraglich ist an dieser Stelle wie mit aneinander gebauten Gebäuden (z.B. Reihenhäuser) auf demselben Grundstück umgegangen wird. Hier könnte es schnell zu einer Art „Wohnpark ähnlichen Gebiet“ im Mischgebiet 1 kommen, welches verhindert werden sollte.</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Das im Entwurf dargestellte „Mischgebiet 2“ beinhaltet eine Firsthöhenbegrenzung von 9 Metern, wie vergleichbar in einem Allgemeinen Wohngebiet, mit einer maximalen Anzahl von 2 Wohneinheiten. Hier sollte wie zuvor bereits erwähnt die Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte. Der Bauausschuss hatte sich seinerzeit in seiner Sitzung für maximal 6 Wohneinheiten im vorderen Bereich und maximal 2 Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich ausgesprochen. Hiervon sollte nicht nach oben hin abgewichen werden können. Wichtig wäre hier textlich festzuhalten, dass dies die maximal mögliche Zahl an Wohneinheiten für das gesamte Gebiet betreffend darstellt und nicht pro Objekt. Sonst wäre es ohne Festsetzung möglich im rückwärtigen Bereich, anhand der maximal möglichen Grundflächenzahl z.B. 3 Objekte mit je 2 Wohneinheiten zu bauen. Hier würde sich dann die Frage nach einer möglichen Reihenhausbebauung stellen. Dieses kann nicht hinter der Aussage des Bauausschusses stecken. Ich bitte um Überprüfung und der dementsprechenden textlichen Festsetzung.</p> <p>Fraglich ist an dieser Stelle auch die Trennung zwischen „Mischgebiet 1“ und „Mischgebiet 2“. Die Linie scheint etwas willkürlich in den Plan gezeichnet sein, zumindest erschließt sich mir aus keiner textlichen Festsetzung wieso diese Linie gerade hier zu verlaufen hat. Ich bitte um Klärung dieser Angelegenheit.</p> <p>Das derzeitige Mietshaus „Steinfelder Straße 14“, wäre im Falle einer Bebauungsplanänderung, wie es hier im Entwurf vorliegt, im Falle einer Sanierung/Abriss des vorhandenen Hauses komplett unbenutzbar. Wie dem Plan zu entnehmen ist, wäre durch die unverhältnismäßige Baugrenze (14 Meter!) zur Straße hin, das mögliche bebaubare Grundstück auf wenige m2 zusammengeschrumpft (siehe Planzeichnung für „Steinfelder Straße 14“). Eine reelle Wohnbebauung wäre somit an dieser Stelle nur auf dem vorhandenen, mit Bestandsschutz versehenen Gebäude zulässig. Die Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Grundstück wären somit nicht mehr vorhanden. Eine Altbausanierung wäre die einzige Möglichkeit hier die Wohnbebauung aufrecht zu erhalten.</p> <p>An dieser Stelle stellt sich generell die Frage ob die im Plan eingezeichnete Baugrenze überhaupt richtig ist? Laut Plan handelt es sich hier um eine Baugrenze von 14 Metern, ausgehend von der Steinfelder Straße. Diese</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Baugrenze ist in meinen Augen unverhältnismäßig und innerhalb geschlossener Ortschaften wäre eine Baugrenze von 10 Metern richtig, welche sich jedoch in diesen Gebieten auf 5 Metern reduzieren lassen könnte (wie z.B. im vergleichbaren Plan Plaggenriehe Nr.33).</p> <p>Das vorliegende Lärmgutachten beschäftigt sich nur mit den Immissionen ausgehend von der Straße selbst und nicht von den gegenüber liegenden Unternehmen. Somit sollte eine Reduzierung der Baugrenze auf 5 Meter hier ebenfalls möglich sein. Zumindest die reguläre Baugrenze von 10 Meter sollte im Plan festgesetzt werden, da ansonsten z.B. Grundstücke wie die „Steinfelder Straße 14“ nicht mehr zu nutzen sind (siehe Argumente oben).</p> <p>Weiterhin finde ich im Bürgerinformationsportal der Stadt Dinklage keine Anhaltspunkte, dass dieser vorgelegte Plan in öffentlicher Sitzung beraten wurde. An dieser Stelle stellt sich für mich die Frage wann dieser Plan beraten wurde und der Beschluss hierüber gefasst wurde. Ich bitte um Aufklärung.</p> <p>Als letzten Punkt möchte ich noch die derzeit vorhandene Bebauung/Bepflanzung auf dem Grundstück „Steinfelder Straße 12“ im rückwärtigen Bereich erwähnen. Hier könnte man von einem „kleinen Biotop“ sprechen, welches eventuell zu berücksichtigen ist.</p> <p>Zusammenfassend ist hier festzustellen, dass es durch diesen Entwurf ermöglicht würde, sehr viele und große Bauprojekte zu realisieren. Sei es die Fläche (Steinfelder Straße 12), (Steinfelder Straße 16), (Steinfelder Straße 8), sowie auf dem Gelände der ehemaligen Autowerkstatt (Steinfelder Straße 6 A). Durch die jetzige Planung würde es auf all diesen Grundstücken möglich sein 12 Meter hohe, massive Gebäude (bei 0,5 und 1) zu errichten. Dieses kann nicht das Ziel an der Steinfelder Straße sein.</p> <p>Wie gesagt, die Änderung des Bebauungsplanes ist absolut zu begrüßen, jedoch nicht unter diesen Voraussetzungen. Ein für die Zukunft ausgelegte nachbarschaftlich verträgliche Bebauung sollte berücksichtigt werden, zumal kein Anlass ersichtlich ist, wieso in diesem Bebauungsplan so hohe Festsetzungen getätigt werden sollten. Eine nachvollziehbare, zukunfts-</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>chere und verlässliche Planung sollte das Ziel der Stadt Dinklage sein. Vergleichbare Straßen sollten auch einen vergleichbaren Bebauungsplan aufweisen (hier ist der Plan Nr. 33 Plaggenriehe zu erwähnen).</p> <p>Zusammenfassend meine Änderungswünsche:</p> <p>Änderung der Baugrenze auf 5 Meter Änderung der Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,4 (für Mischgebiet 1 und 2) Änderung der Geschossflächenzahl von 1,0 auf 0,8 (für Mischgebiet 1 und 2) Änderung der maximalen Firsthöhe von 12 auf 9 Meter (für Mischgebiet 1 und 2) Aufnahme der Mindestgrundstücksgrößen (mindestens 250m² je Wohneinheit) (für Mischgebiet 1 und 2) Festlegung der maximal möglichen Wohneinheiten je Gebiet (6 Wohneinheiten im vorderen Bereich und 2 Wohneinheiten im hinteren Bereich (siehe Empfehlung Bauausschuss) (für Mischgebiet 1 und 2) Festlegung der maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens auf 0,50 m. Klärung der Trennlinie Mischgebiet 1 und 2</p> <p>Diese textlichen Festsetzungen würden exakt den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Plaggenriehe/Quakenbrücker Straße“ entsprechen (Vergleichbar mit der Steinfelder Straße), sowie den Festsetzungen des ebenfalls in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Schlaops Kamp“.</p> <p>Ich bitte Sie meine vorgebrachten Einwände in die Planung einzubeziehen.</p>	<p>s.o.</p>
<p>Bürger 5:</p>	
<p>Meine Eltern sind Eigentümer der Grundstücke „Steinfelder Straße 14 und 14 A“. Als zukünftiger Erbe der Flächen verfolge ich die angedachte Bebauungsplanänderung mit großem Interesse.</p> <p>Auf Ihrer Homepage habe ich der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung entnommen, dass eine Stellungnahme bis zum 12.04. zum derzeitigen Planungsentwurf erfolgen kann. Dieses möchte ich hiermit kundtun.</p> <p>Als Erbe der Grundstücke ist es mir natürlich wichtig, eine Bebaubarkeit der Grundstücke für die Zukunft zu ermöglichen. Somit bin ich grundsätzlich mit der Änderung des Bebauungsplanes von einem speziellen Gewerbegebiet</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>in ein Mischgebiet einverstanden, da es mir die Möglichkeit eröffnet hier in Zukunft Bautätigkeit vorzunehmen. Dennoch habe ich zum jetzigen Planungsentwurf einige Anmerkungen zu machen.</p> <p>Neben der Aussicht auf zukünftige Bautätigkeit ist mir natürlich sehr wichtig, dass meine Eltern auf Ihrem jetzigen Grundstück „Steinfelder Straße 14 A“ einen schönen Lebensabend verbringen können. Beide gehen zeitnah in Rente und erfreuen sich bester Gesundheit.</p> <p>Aus diesem Grunde missfallen mir die im Entwurfsplan festgesetzten Gebiete „Mischgebiet 1“ und „Mischgebiet 2“.</p> <p>Das im Entwurf dargestellte „Mischgebiet 1“ beinhaltet eine Firsthöhenbegrenzung von 12 Metern. Dieses ist meiner Meinung nach viel zu hoch, insbesondere im Hinblick auf das direkte Nachbargrundstück in westlicher Richtung (Steinfelder Straße 12). Auf dieser Fläche liegen derzeit über 2.000 m² ungenutzte Fläche wovon ein großer Teil hiervon dem „Mischgebiet 1“ zuzurechnen wäre. Das würde bedeuten direkt neben meinen Eltern wäre es möglich mehrere große Bauprojekte mit einer maximalen Firsthöhe von 12 Metern und 6 Wohneinheiten zu realisieren. Bei tatsächlicher Ausnutzung der maximalen Höhe würde dieses zu einer erheblichen Verschattung durch Wohngebäude auf das Grundstück „Steinfelder Straße 14 A“ führen. Insbesondere die dortig angelegten Terrassen wären somit von heute auf morgen insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden unbrauchbar. Durch die Festsetzung von einer Grundflächenzahl von 0,5 sowie einer</p> <p>Geschossflächenzahl von 1,0 wären somit massive Gebäude mit einem großen Baukörper möglich. Von möglichen Lärmimmissionen aufgrund der 6 möglichen Wohneinheiten mit An- und Abreiseverkehr ganz zu schweigen.</p> <p>Diese Festsetzung ist in meinen Augen als nicht nachbarschaftsverträglich anzusehen. Bei einer eventuellen späteren Bautätigkeit im Garten meiner Eltern, würde mich dieses ebenfalls direkt betreffen. Ein Erholungscharakter als Arbeitnehmer nach Feierabend wäre kaum möglich mit einem oder mehreren Wohngebäuden von 12 Metern Höhe in direkter Nachbarschaft.</p>	<p>s.o.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Meiner Meinung nach sollte es im „Mischgebiet 1“ zu einer textlichen Festsetzung von 9 Metern Firsthöhe kommen, insbesondere auch um bei einem eventuellen Neubau oder Sanierung auf dem Grundstück "Steinfelder Straße 14 A" Photovoltaikanlagen anzubringen.</p> <p>In vergleichbaren Bebauungsplänen, wie z.B. im kürzlich erst geänderten Plan Nr. 33 Plaggenriehe / Quakenbrücker Straße, wurde im dortigen Mischgebiet ebenfalls nur eine Höhenbegrenzung von 9 Metern Firsthöhe festgehalten. Zudem wurde eine Grundflächenzahl von 0,4, sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Wieso sollte es nun im Bebauungsplan Nr. 51 „Holtesch I“ anders sein? Die Quakenbrücker Straße als Ortseingangs-/ausgangsstraße ist absolut vergleichbar mit der Steinfelder Straße. Hier sollte mit gleichem Maß gemessen werden und diese Festsetzungen deckungsgleich übernommen werden. Alles andere wäre nicht nachvollziehbar.</p> <p>Als weitere vergleichbare Pläne dienen hier die Nr. 27 Sanderstraße mit ebenfalls 0,4 und 0,8 bei 9 Metern Firsthöhe, sowie der Plan Nr. 37 Holt hausstraße/Riedenweg wo ebenfalls im Mischgebiet eine 0,4 bzw. 0,8 bei 9 Metern festgesetzt wurde. Um eine nachvollziehbare Städteplanung dem Bürger gegenüber zu gewährleisten sollte hiervon nicht abgewichen werden.</p> <p>Ebenso ist hier das Grundstück 11Steinfelder Straße 16" in den Blick zu nehmen. Durch die Bebauungsplanänderung wäre nahezu das gesamte Grundstück dem „Mischgebiet 1“ zugeordnet. Durch eine Höhenbegrenzung von 12 Metern wären hier ebenfalls ein oder mehrere große und hohe Bauvorhaben im rückwärtigen Teil des Grundstücks möglich, sodass es zu einer Einkesselung der Grundstücke „Steinfelder Straße 14 und 14 A“ von beiden Seiten (Ost-und West) in Zukunft kommen könnte. Durch die ebenfalls festgesetzten maximalen 6 Wohneinheiten würde hier der Eindruck eines Wohnparks entlang der Steinfelder Straße entstehen können. Ebenso ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt wie viel m² die Baugrundstücke je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück aufweisen müssen (z.B. mindestens 250m² je Wohneinheit gem. BauGB). Diese textliche Festsetzung der Mindestgröße ist in den textlichen Festsetzungen überhaupt nicht zu finden. In den oben genannten Bebauungsplänen sowie im ebenfalls sich in der Aufstellung befindlichen Plan Nr. 2 „Schlaops Kamp“, sind diese</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>textlichen Festsetzungen detailliert ausgearbeitet und schriftlich festgesetzt. Auch hier sollte nicht von diesen Festsetzungen abgewichen werden und diese mit in den Plan deckungsgleich aufgenommen werden.</p> <p>Fraglich ist an dieser Stelle wie mit aneinander gebauten Gebäuden (z.B. Reihenhäuser) auf demselben Grundstück umgegangen wird. Hier könnte es schnell zu einer Art „Wohnpark ähnlichen Gebiet“ im Mischgebiet 1 kommen, welches verhindert werden sollte.</p> <p>Das im Entwurf dargestellte „Mischgebiet 2“ beinhaltet eine Firsthöhenbegrenzung von 9 Metern, wie vergleichbar in einem Allgemeinen Wohngebiet, mit einer maximalen Anzahl von 2 Wohneinheiten. Hier sollte wie zuvor bereits erwähnt die Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte. Der Bauausschuss hatte sich seinerzeit in seiner Sitzung für maximal 6 Wohneinheiten im vorderen Bereich und maximal 2 Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich ausgesprochen. Hiervon sollte nicht nach oben hin abgewichen werden können. Wichtig wäre hier textlich festzuhalten das dies die maximal mögliche Zahl an Wohneinheiten für das gesamte Gebiet betreffend darstellt und nicht pro Objekt. Sonst wäre es ja ohne Festsetzung möglich</p> <p>im rückwärtigen Bereich, anhand der maximal möglichen Grundflächenzahl z.B. 3 Objekte mit je 2 Wohneinheiten zu bauen. Hier würde sich dann die Frage nach einer möglichen Reihenhausbauung stellen. Dieses kann nicht hinter der Aussage des Bauausschusses stecken. Ich bitte um Überprüfung und der dementsprechenden textlichen Festsetzung.</p> <p>Fraglich ist an dieser Stelle auch die Trennung zwischen „Mischgebiet 1“ und „Mischgebiet 2“. Die Linie scheint etwas willkürlich in den Plan gezeichnet sein, zumindest erschließt sich mir aus keiner textlichen Festsetzung wieso diese Linie gerade hier zu verlaufen hat. Die Linie verläuft meiner Ansicht nach viel zu nördlich. Ich bitte um Klärung dieser Angelegenheit.</p> <p>Das derzeitige Mietshaus meiner Eltern „Steinfelder Straße 14“ wäre im Falle einer Bebauungsplanänderung, wie Sie hier im Entwurf vorliegt, im Falle einer Sanierung/ Abriss des vorhandenen Hauses komplett unbenutzbar. Wie dem Plan zu entnehmen ist, wäre durch die unverhältnismäßige Baugrenze (14 Meter!) zur Straße hin, das mögliche bebaubare Grundstück</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>auf wenige m2 zusammengeschrumpft. Eine reelle Wohnbebauung wäre somit an dieser Stelle nur auf dem vorhandenen, mit Bestandsschutz versehenen Gebäude zulässig. Die Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Grundstück wären somit nicht mehr vorhanden. Eine Altbausanierung wäre die einzige Möglichkeit hier die Wohnbebauung aufrecht zu erhalten.</p> <p>An dieser Stelle stellt sich generell die Frage ob die im Plan eingezeichnete Baugrenze überhaupt richtig ist? Laut Plan handelt es sich hier um eine Baugrenze von 14 Metern, ausgehend von der Mitte der Steinfelder Straße. Diese Baugrenze ist in meinen Augen unverhältnismäßig und innerhalb geschlossener Ortschaften wäre eine Baugrenze von 10 Metern richtig, welche sich jedoch in diesen Gebieten auf 5 Metern reduzieren lassen könnte (wie z.B. im vergleichbaren Plan Plaggenriehe Nr. 33).</p> <p>Das vorliegende Lärmgutachten beschäftigt sich nur mit den Immissionen ausgehend von der Straße selbst und nicht von den gegenüber liegenden Unternehmen. Somit sollte eine Reduzierung der Baugrenze auf 5 Meter hier ebenfalls möglich sein. Zumindest die reguläre Baugrenze von 10 Meter sollte im Plan festgesetzt werden, da ansonsten z.B. Grundstücke wie die "Steinfelder Straße 14" nicht mehr zu nutzen sind (siehe Argumente oben).</p> <p>Weiterhin finde ich im Bürgerinformationsportal der Stadt Dinklage keine Anhaltspunkte, dass dieser vorgelegte Plan in öffentlicher Sitzung beraten wurde. An dieser Stelle stellt sich für mich die Frage wann dieser Plan beraten wurde und der Beschluss hierüber gefasst wurde. Ich bitte um Aufklärung.</p> <p>Zusammenfassend ist hier festzustellen, dass es durch diesen Entwurf ermöglicht würde, sehr viele und große Bauprojekte zu realisieren. Sei es die Fläche (Steinfelder Straße 12), (Steinfelder Straße 16), (Steinfelder Straße 8), sowie auf dem Gelände der ehemaligen Autowerkstatt (Steinfelder Straße 6 A). Durch die jetzige Planung würde es auf all diesen Grundstücken möglich sein 12 Meter hohe, massive Gebäude (bei 0,5 und 1) zu errichten. Dieses kann nicht das Ziel an der Steinfelder Straße sein.</p> <p>Wie gesagt, die Änderung des Bebauungsplanes ist absolut zu begrüßen, jedoch nicht unter diesen Voraussetzungen. Ein für die Zukunft ausgelegte</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>

Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
<p>nachbarschaftlich verträgliche Bebauung sollte berücksichtigt werden, zumal kein Anlass ersichtlich ist, wieso in diesem Bebauungsplan so hohe Festsetzungen getätigt werden sollten. Eine nachvollziehbare, zukunftssichere und verlässliche Planung sollte das Ziel der Stadt Dinklage sein. Vergleichbare Straßen sollten auch einen vergleichbaren Bebauungsplan aufweisen (hier ist der Plan Nr. 33 Plaggenriehe zu erwähnen).</p> <p>Zusammenfassend meine Änderungswünsche:</p> <p>Änderung der Baugrenze zur Steinfelder Straße auf 5 Meter (jedoch mindestens 10 Meter) Änderung der Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,4 (für Mischgebiet 1 und 2)</p> <p>Änderung der Geschossflächenzahl von 1,0 auf 0,8 (für Mischgebiet 1 und 2)</p> <p>Änderung der maximalen Firsthöhe von 12 auf 9 Meter (für Mischgebiet 1 und 2) Aufnahme der Mindestgrundstücksgrößen (mindestens 250m² je Wohneinheit) (für Mischgebiet 1 und 2)</p> <p>Festlegung der maximal möglichen Wohneinheiten je Gebiet (6 Wohneinheiten im vorderen Bereich und 2 Wohneinheiten im hinteren Bereich (siehe Empfehlung Bauausschuss) (für Mischgebiet 1 und 2)</p> <p>Festlegung der maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens auf 0,50 m.</p> <p>Klärung der Trennlinie zwischen Mischgebiet 1 und 2</p> <p>Diese textlichen Festsetzungen würden exakt den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Plaggenriehe/Quakenbrücker Straße“ entsprechen (Vergleichbar mit der Steinfelder Straße), sowie den Festsetzungen des ebenfalls in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Schlaops Kamp“.</p> <p>Ich bitte Sie meine vorgebrachten Einwände in die Planung einzubeziehen.</p>		s.o.
Unternehmen 1		
<p>Sehr geehrter Herr Busch,</p> <p>vielen Dank für das freundliche Telefonat am Freitag.</p>		

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Wie bereits erläutert hätten wir perspektivisch sehr große Probleme damit, wenn das heutige Gewerbegebiet zum Mischgebiet umgewidmet wird und wollen diesem Vorhaben hiermit nochmals widersprechen.</p> <p>Wir sind als einer der größten Gewerbebetriebe und Arbeitgeber in Dinklage darauf angewiesen, dass wir unseren Betrieb ohne weitere Einschränkungen durchführen und auch Randzeiten nutzen können.</p> <p>Aktuell sind wir bereits im dauerhaften 3-Schicht-Betrieb (Sonntag Nacht bis Freitag Abend). Zusätzlich nutzen wir bereits heute aufgrund bestehender Kapazitätsengpässe viele Samstagsschichten. Darüber hinaus eruieren wir zur Zeit mit dem Gewerbeaufsichtsamt, ob es Sondergenehmigungen für einen Sonntagsbetrieb geben kann.</p> <p>Wir haben im letzten Jahr den Neubau eines Logistikzentrums am Standort vorgenommen und damit ein eindeutiges Bekenntnis für den Standort Dinklage abgegeben.</p> <p>Gleichzeitig haben wir den Mitarbeiterstand in allen gewerblichen und administrativen Bereichen sehr deutlich erhöht.</p> <p>Für die kommenden Jahre planen wir ein weiteres deutliches Wachstum. Neubaumaßnahmen sind in diesem Zusammenhang perspektivisch eingeplant.</p> <p>Hierbei können wir jedoch keine zusätzlichen Einschränkungen akzeptieren, um die Abläufe nicht zu gefährden.</p> <p>Wir bitten insofern nochmals um Prüfung des laufenden Verfahrens und eine Beibehaltung der jetzigen Ausweisung des Gewerbegebietes. Eine Durchführung der Änderung hätte erhebliche langfristige Folgen für unser Unternehmen, die auch aus Sicht der Stadt Dinklage durchaus negative Aspekte birgt, die Sie bitte nochmals in den Prozess mit einbeziehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das Engagement des Unternehmens am Standort Dinklage begrüßt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. An der bestehenden Planung als Mischgebiet wird festgehalten, jedoch wird diese dahingehend überarbeitet, dass der Betrieb durch den Vollzug der Planung keine Einschränkungen zu erwarten hat. Sowohl die Expansionsbestrebungen des Betriebes, als auch die Notwendigkeit, Flächen für die städtebauliche Nachverdichtung in der Stadt Dinklage zu erschließen sollen in Einklang gebracht werden.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Kontaktieren Sie mich gerne bei weiteren Fragen bzw. im Zuge des weiteren Verfahrens, damit wir uns entsprechend über den Stand austauschen können.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen / With best regards</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>