

## Vorbereitende Untersuchungen „Dinklage-West“



Arbeitsstand: Oktober 2022

# IMPRESSUM

## Herausgeber



### Stadt Dinklage

Am Markt 1

49413 Dinklage

Ansprechpartner: André Woelk

## Bearbeitet durch



### BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Conway-Straße 1

28359 Bremen

Bearbeiter:in: Ralf Manke, Katja Schmidt

## Hinweise:

Für eine leichtere Lesbarkeit des Textes wurde von einer geschlechtsspezifischen Differenzierung von Worten und Formulierungen abgesehen; entsprechende Textstellen gelten selbstverständlich gleichwertig für beide Geschlechter.

Alle Fotos, Karten und Grafiken (wenn nicht gesondert gekennzeichnet): BauBeCon Sanierungsträger GmbH

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen .....	1
2.	Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets „Dinklage-West“ .....	2
2.1	Größe, Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	2
2.2	Bauleitplanung.....	5
2.3	Bebauungs- und Nutzungsstruktur .....	6
2.4	Mobilität und Verkehr .....	9
2.5	Freiraum und grüne Infrastruktur .....	12
2.6	Flächen im Eigentum der Stadt Dinklage.....	16
3.	Nachweis der städtebaulichen Missstände gemäß § 136 BauGB .....	18
4.	Erneuerungskonzept .....	26
4.1	Sanierungsziele .....	26
4.2	Maßnahmenkonzept .....	27
5.	Akteursbeteiligung nach § 137 und 139 BauGB.....	30
5.1	Beteiligung der von der Sanierung betroffenen Personen .....	31
5.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB.....	32
6.	Umsetzung .....	32
6.1	Öffentliches Interesse an der Durchführung .....	32
6.2	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes .....	33
6.3	Wahl des Sanierungsverfahrens .....	35
6.4	Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	36
	Literaturverzeichnis.....	39
	Anhang .....	40

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	4
Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage 2018 .....	5
Abbildung 3: Übersicht B-Pläne im Untersuchungsgebiet .....	6
Abbildung 4: Gebäudenutzung "Dinklage-West" .....	7
Abbildung 5: Grundschule .....	8
Abbildung 6: Kindergarten .....	8
Abbildung 7: Einzelhändler .....	9
Abbildung 8: Gewerbeleerstand .....	9
Abbildung 9: Verkehrsinfrastruktur "Dinklage-West" .....	10
Abbildung 10: E-Ladesäulen .....	11
Abbildung 11: Umgesetzte Maßnahme Droststraße .....	11
Abbildung 12: Spielplatz Münsterstraße .....	12
Abbildung 13: Spielplatz Im Großen Zuschlag .....	12
Abbildung 14: Frei- und Grünräume "Dinklage-West" .....	13
Abbildung 15: Grünfläche an der Quakenbrücker Straße .....	14
Abbildung 16: Beispiel einer ökologisch hochwertigen Blühwiese Am Prengersfeld .....	14
Abbildung 17: Gepflegte grüne Baulücke Am Prengersfeld .....	15
Abbildung 18: Baulücke mit aktueller Wiesennutzung in der Drostestraße .....	15
Abbildung 19: Straßenbegleitgrün in der Ginsterstraße .....	15
Abbildung 20: Begrünung des Straßenraumes in der Rosenstraße .....	15
Abbildung 21: Flächen im Eigentum der Stadt Dinklage .....	17
Abbildung 22: Städtebauliche Missstände "Dinklage-West" .....	19
Abbildung 23: Sanierungsbedarf Fliederstraße .....	20
Abbildung 24: Sanierungsbedarf Riedenweg .....	20
Abbildung 25: Mangelhaft ausgebaute Wegeverbindung Münsterstraße/ Heideweg .....	21
Abbildung 26: Mangelhafte Querungsmöglichkeiten Quakenbrücker Straße .....	21
Abbildung 27: Brachfläche der ehemals gewerblich genutzten Fläche .....	22
Abbildung 28: Leerstehender Hallenkomplex des ehemaligen Gewerbestandortes .....	22
Abbildung 29: Baulücke Im Großen Zuschlag .....	23
Abbildung 30: Gepflegte grüne Baulücke Im Großen Zuschlag .....	23

Abbildung 31: Sanierungsbedarf der Sitzgelegenheiten Spielplatz Prengers Padd .....	23
Abbildung 32: Sanierungsbedarf der Spielgeräte Spielplatz Im Großen Zuschlag .....	23
Abbildung 33: Untergenutzte Grünfläche Am Prengersfeld .....	24
Abbildung 34: Untergenutzte Grünfläche Reichensteiner Straße.....	24
Abbildung 35: Hoher energetischer Sanierungsbedarf Tulpenstraße.....	25
Abbildung 36: Hoher energetischer Sanierungsbedarf Im Kleinen Zuschlag .....	25
Abbildung 37: Hoher energetischer Sanierungsbedarf Am Prengersfeld .....	25
Abbildung 38: Hoher energetischer Sanierungsbedarf Im Großen Zuschlag .....	25
Abbildung 39: Erneuerungskonzept "Dinklage-West" .....	28
Abbildung 40: Auszug aus der Präsentation zur Bürgerinformation.....	31
Abbildung 41: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	34
Abbildung 42: Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	38

## 1. Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen

Die Stadt Dinklage lässt seit dem Sommer 2021 ein Integriertes Energetisches Quartierskonzept (IEQK) für ein Quartier im westlichen Stadtgebiet („Dinklage-West“) gemäß KfW Förderrichtlinie 432 Phase A erstellen. Damit wird eine Maßnahme aus dem Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2015 umgesetzt. Die Bestandsaufnahme im Rahmen der Konzepterstellung zeigt, dass in energetischer und auch in städtebaulicher Hinsicht in dem Gebiet Sanierungs- und Modernisierungsbedarf besteht. In diesem Zusammenhang soll untersucht werden, ob die bisher festgestellten Sanierungsbedarfe die förmliche Festlegung des Gebietes als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB begründen. Vor diesem Hintergrund sollen grundsätzliche städtebauliche Missstände aufgedeckt, analysiert und deren Behebung zukunftsweisend angegangen werden.

Neben dem Einsatz der Fördermöglichkeiten durch die Programme des Bundes (z.B. der Bundesförderung effiziente Gebäude, BeG) kann durch die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet für private Immobilieneigentümer die Möglichkeit geschaffen werden, auf Grundlage des Einkommenssteuergesetzes (EStG) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB an Gebäuden erhöht steuerlich abzusetzen. Hierin wird ein wichtiger Impuls zur Mobilisierung privater Investitionen im Untersuchungsgebiet gesehen.

Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Dinklage in seiner Sitzung am 21.12.2021 beschlossen für das Untersuchungsgebiet „Dinklage-West“ Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Dieser Beschluss wurde öffentlich bekannt gegeben.

Gemäß § 136 bzw. §§ 140 und 141 sind von der Gemeinde in Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, sofern keine geeigneten Beurteilungsunterlagen vorliegen. Vorbereitende Untersuchungen gelten als Beurteilungsgrundlage in Form eines Gutachtens über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierung, über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele für die Quartiersentwicklung. Somit stellen Vorbereitende Untersuchungen eine verfahrensrechtliche Grundvoraussetzung für die Festlegung eines Sanierungsgebiets und für den Erlass einer Sanierungssatzung nach § 142 BauGB dar.

Mit dem IEQK „Dinklage-West“ liegen bereits weitreichende Beurteilungsunterlagen vor, die die Notwendigkeit von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen vermuten lassen. Diese sollen im Rahmen der VU näher untersucht und im Hinblick auf die Festlegung eines Sanierungsgebiets analysiert werden.

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes.

Mit dem Beschluss der Stadt über die Festlegung eines Untersuchungsgebietes wird das förmliche Verfahren eingeleitet. Mit der Bestimmung des Untersuchungsgebietes besteht für die Stadt die Verpflichtung, die Sanierungsbetroffenen gemäß § 137 BauGB an der Vorbereitung der Sanierung zu beteiligen. Entsprechendes gilt gemäß § 139 BauGB für die Beteiligung und Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses besteht für die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur

Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigten sowie ihren Beauftragten gemäß § 141 Absatz 4 Satz 1 BauGB die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB.

Im Einleitungsbeschluss der Stadt Dinklage wurde auf die §§ 137-139 entsprechend hingewiesen und die notwendigen Verfahrensschritte wie folgend beschrieben eingehalten. Im Zuge der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die betroffenen Grundstückseigentümer über die sich aus der Zugehörigkeit im Sanierungsgebiet ergebenden Rechte und Pflichten gemäß § 137 BauGB informiert. In einer Bürgerinformationsveranstaltung am 07.06.2022 wurden grundsätzliche Informationen zum laufenden Verfahren, zu den Zielen und Zwecken aufgezeigt. Darüber hinaus wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 BauGB zwischen dem 14.06.2022 und 15.07.2022 per Informations- und Fragebogen beteiligt.

Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen sind die Ergebnisse des aktuell in Aufstellung befindlichen IEQK „Dinklage-West“. Für eine ausführliche Darstellung wird daher auf dieses verwiesen. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Ergebnisse im Hinblick auf die Vorgaben des § 141 BauGB analysiert und insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB ergänzt. Grobe Ziele einer zukünftigen Entwicklung des Untersuchungsgebiets wurden herausgearbeitet und konkrete Vorschläge zur Umsetzung geeigneter Maßnahmen unterbreitet. Letztlich soll auf Basis der Vorbereitenden Untersuchungen geprüft werden, ob die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet ein zielführender Lösungsansatz für das Untersuchungsgebiet „Dinklage-West“ ist. Somit erfolgt eine Abwägung über das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie eine Überprüfung und Empfehlung, ob das umfangreiche Sanierungsrecht oder die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren zur Anwendung kommen soll.

## **2. Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets „Dinklage-West“**

Für das Untersuchungsgebiet „Dinklage-West“ wurde, wie bereits erwähnt, parallel zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen ein IEQK erarbeitet. Diesem Konzept können Informationen zur vorliegenden städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen, verkehrstechnischen, sozialen und zur energetischen Situation entnommen werden. Die im Rahmen der Erstellung des IEQK gewonnenen Erkenntnisse sind wesentlicher Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen. Die nachfolgenden Angaben stellen insofern zum Großteil Auszüge aus dem Konzept dar. Für vertiefende Analysen wird auf ebendieses IEQK und hier insbesondere auf den Block 1 (Bestandsaufnahme „Dinklage-West“) verwiesen.

### **2.1 Größe, Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes**

Die Stadt Dinklage liegt im Landkreis Vechta, in dem großen Niederungsgebiet „Dinklager Becken“ und ist als Grundzentrum mit der Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Auf ca. 73 km<sup>2</sup> umfasst das Stadtgebiet einen geschlossenen Stadtkern (einschließlich der Stadtteile Wiek und Hörst), in dem etwa 85 Prozent der Bevölkerung wohnen, sowie sechs Bauerschaften: Bahlen, Bünne, Höne, Langwege, Schwege und Wulfenau. Die Städte Osnabrück und Oldenburg liegen jeweils ca. 50 km in südlicher und nördlicher Richtung. Die Kreishauptstadt Vechta liegt nordwestlich ca. 15 km entfernt. Durch die gemeinsame Anschlussstelle mit der Stadt Lohne an die Autobahn A1 in ca. 1,5 km Entfernung sowie die verschiedenen angrenzenden Bundesstraßen (B68, B69 und B214) ist die Stadt Dinklage gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

### *Vorbereitende Untersuchungen „Dinklage-West“*

Die Vorbereitenden Untersuchungen erfolgen in einem abgegrenzten Gebiet, das sich strukturell oder funktional als zusammenhängender Bereich darstellt und in dem städtebauliche Missstände bereits bekannt sind oder vermutet werden.

Das Untersuchungsgebiet (siehe nachfolgende Karte) liegt im Stadtgebiet im westlichen Bereich des Stadtkerns von Dinklage. Es erstreckt sich im Norden von der Bünner Ringstraße über die Quakenbrücker Straße, die Reichensteiner Straße und die Holthausstraße im Osten. Im Süden wird das Gebiet durch die Drotestraße und Nelkenstraße begrenzt. Westlich des Untersuchungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. „Dinklage-West“ umfasst eine Fläche von circa 52 ha mit circa 440 Gebäuden und hat derzeit 1.229 Einwohner (Stand Oktober 2020).

## Vorbereitende Untersuchungen „Dinklage-West“



Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

## 2.2 Bauleitplanung

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Als zentrales koordinierendes Instrument der Bauleitplanung regelt der Flächennutzungsplan (FNP) in seiner aktuellen gültigen Fassung vom 12. September 2018 für die Stadt Dinklage die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet. Folgende Flächennutzungen sind für „Dinklage-West“ dargestellt:

- Wohnbauflächen (W)
- Gemischte Bauflächen (M)
- Sonderbauflächen für Einzelhandel (S)
- Flächen für den Gemeinbedarf: Schule und Kirchen/ kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (lila)
- Grünflächen mit Spielplatz
- Straßenverkehrsflächen
- Wasserflächen

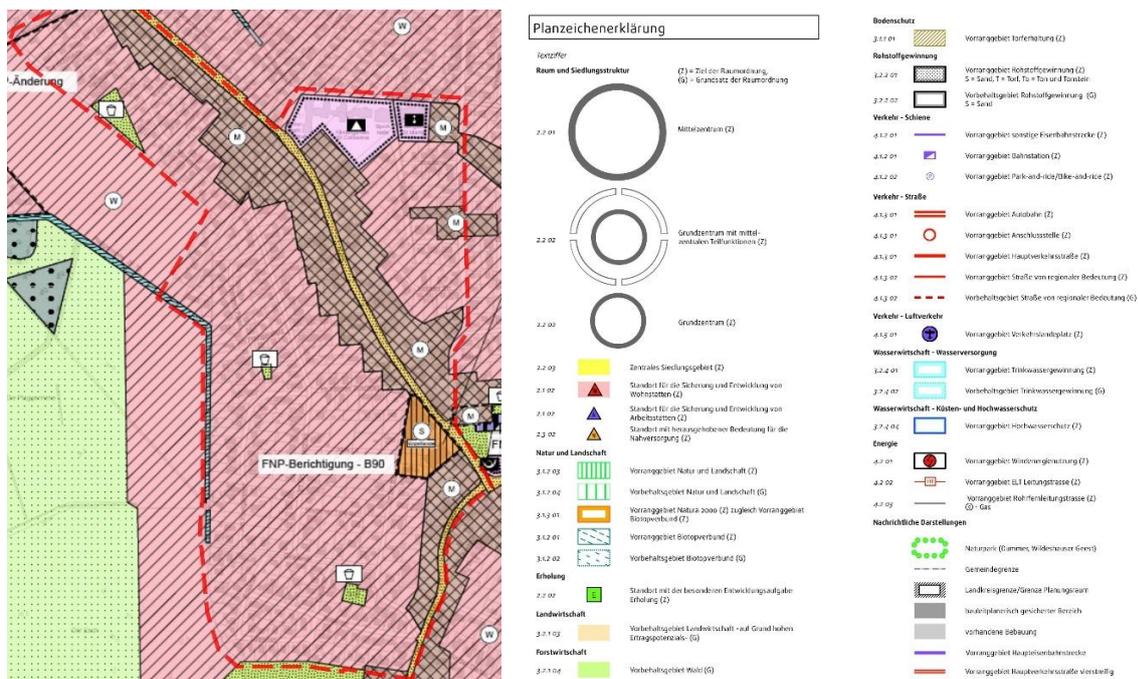


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage 2018 (bearbeitet durch BBC 2021)

### 2.2.2 Bebauungspläne

Zur besseren Übersicht wird auf eine ausführliche Darstellung der Bebauungspläne an dieser Stelle verzichtet. Nachstehend folgen eine Übersicht und eine Auflistung der im Untersuchungsgebiet „Dinklage-West“ vorhandenen rechtskräftigen B-Pläne.

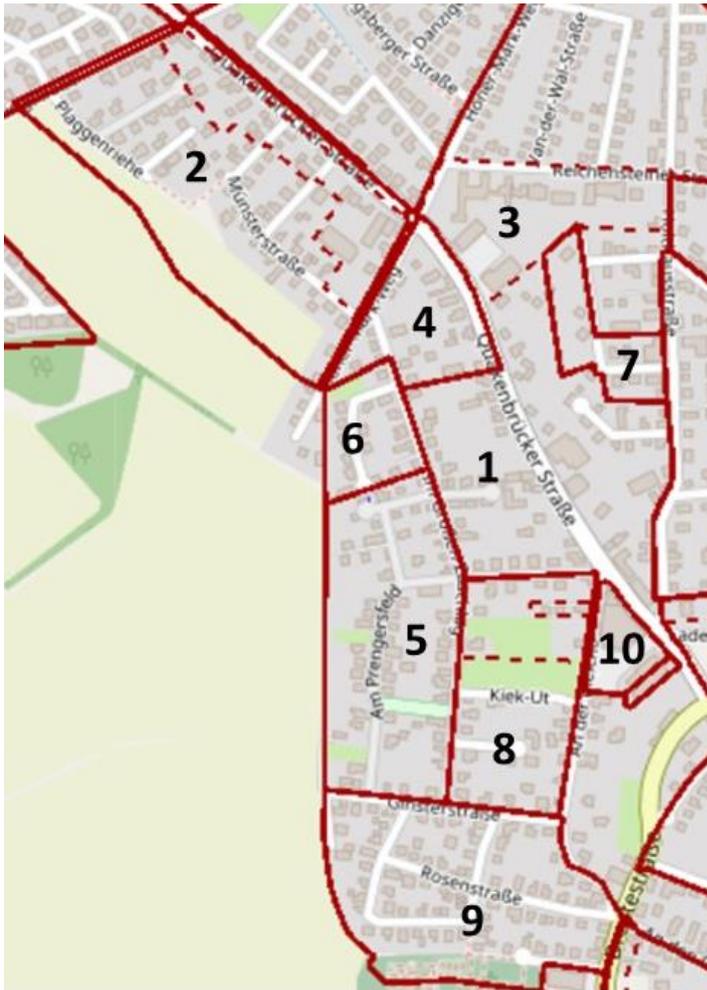


Abbildung 3: Übersicht B-Pläne im Untersuchungsgebiet (Quelle: <https://landkreis-vechta.maps.arcgis.com/>; bearbeitet durch BBC 2021)

1. Im Kernbereich des Gebietes gibt es keinen Bebauungsplan
2. B-Plan Nr. 33 Plaggenriehe von 1985
3. B-Plan Nr. 4 Quakenbrücker Straße 1980
4. B-Plan Nr. 73 Höner Markweg 1998
5. B-Plan Nr. 1 Zuschlag 1993
6. B-Plan Nr. 12 Zuschlag 1995
7. B-Plan Nr. 24 Holthausstraße 1977
8. B-Plan Nr. 22 Im Kleinen Zuschlag 1972
9. B-Plan Nr. 2 Schlaops Kamp 1981
10. B-Plan Nr. 90 An der Bleiche/Quakenbrücker Straße 2007

### 2.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet gibt es insgesamt 440 Gebäude, die sich in verschiedene Gebäudetypen unterschiedlichsten Alters unterteilen. Hinsichtlich der Bauform dominieren die über 340 Einfamilienhäuser und prägen somit die gesamte Bebauungsstruktur des Gebietes. Eine vergleichsweise untergeordnete Rolle spielen Reihen- sowie Mehrfamilienhäuser. Für eine Detailbetrachtung anhand einer erstellten Gebäudetypologie ist in diesem Zusammenhang auf das Kapitel 2.2 des IEQK „Dinklage-West“ verwiesen.

## Vorbereitende Untersuchungen „Dinklage-West“

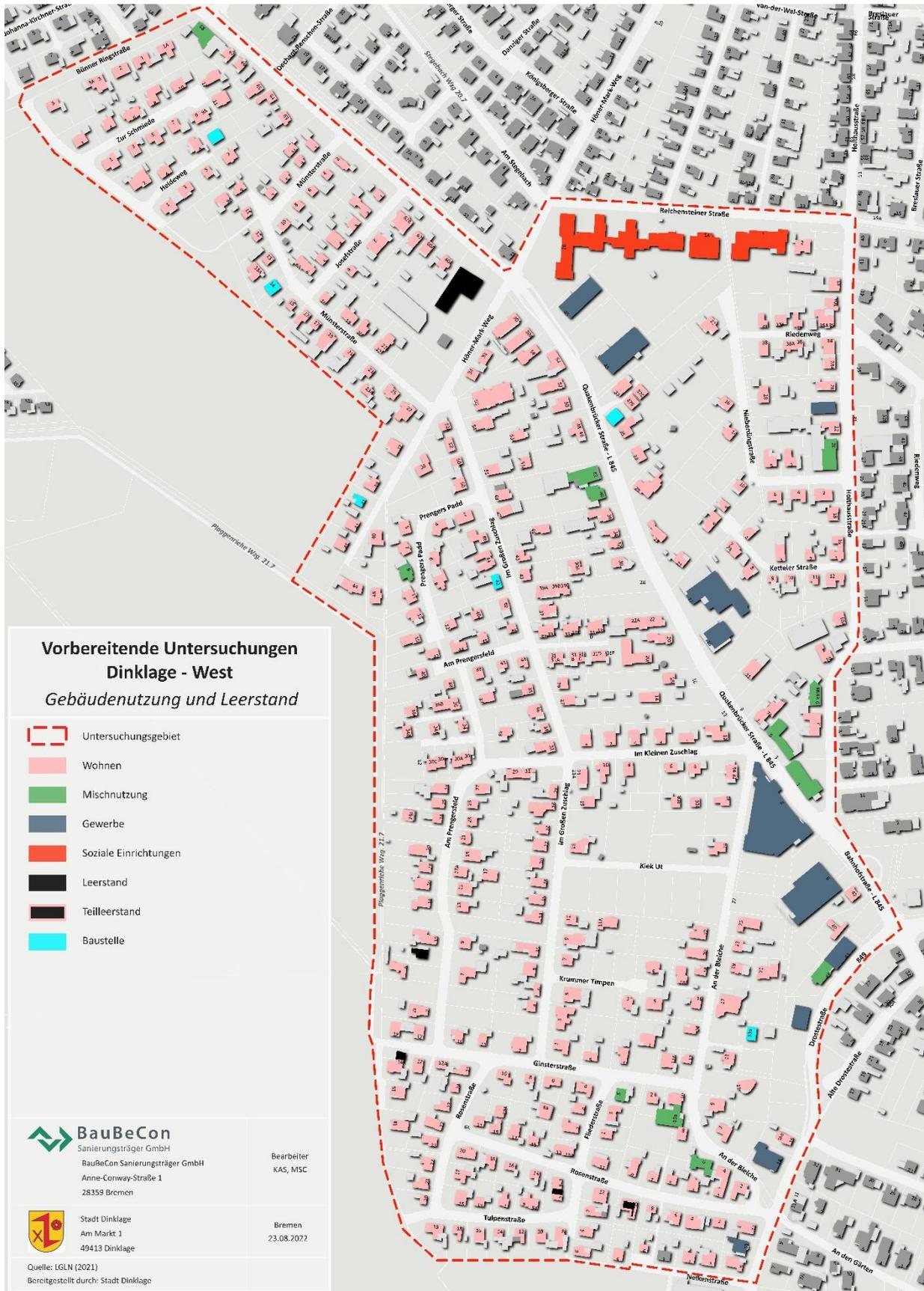


Abbildung 4: Gebäudenutzung "Dinklage-West"

### *Vorbereitende Untersuchungen „Dinklage-West“*

Wie aus der kartographischen Darstellung der Gebäudenutzung und Leerstände erkenntlich wird, überwiegt im Gebiet „Dinklage-West“ die Wohnnutzung. Insgesamt sind 537 Wohneinheiten registriert.

Ergänzend befinden sich am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes im Höner-Mark-Weg und der Reichensteiner Straße mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen, darunter eine Grundschule (mit dazugehöriger Sporthalle) und zwei Kindergärten.



*Abbildung 5: Grundschule*



*Abbildung 6: Kindergarten*

Entlang der Hauptverkehrsachse Quakenbrücker Straße L 845, die das Gebiet mit der Innenstadt Dinklages verbindet, konzentrieren sich Gewerbe und Mischnutzungen (Wohnen und Gewerbe). An der Holthausstraße und der Drotestraße befinden sich weitere Gewerbe und Mischnutzungen.

Bei den gewerblichen Nutzungen entlang den genannten Straßen handelt es sich überwiegend um Einrichtungen der Nahversorgung und der Daseinsvorsorge. Unter anderem gibt es zwei Bäckereien, einen Friseur, einen Weinhandel, eine Apotheke, ein Bekleidungsgeschäft, ein Restaurant, zwei Discounter und einen Supermarkt sowie einen Getränkehandel. Darüber hinaus ist an diesen Straßen Gewerbe aus dem Kfz-Segment (darunter Autovermietung, -reparatur, Autohaus einer Marke), ein Heizungsanlagenanbieter, ein Verteilzentrum der Post und ein Betrieb aus dem Bausektor angesiedelt.

In dem umliegenden Wohngebiet finden sich vereinzelt Mischnutzungen aus Wohnen und Dienstleistungsanbietern (darunter Versicherungen, Friseur, Einzelhandel, Arzt).

Leerstand tritt im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt bei wenigen Wohngebäuden oder einzelnen Wohnungen auf. Zudem besteht an der Ecke Höner-Mark-Weg/ Quakenbrücker Straße ein Gewerbeleerstand. Der Baustoffhändler Rießelmann betrieb dort bis zum Umzug an den Dinklager Ring sein Gewerbe.



Abbildung 7: Einzelhändler



Abbildung 8: Gewerbeleerstand

## 2.4 Mobilität und Verkehr

Das Gebiet „Dinklage – West“ wird vor allem über die L 845 als Querachse von Südosten nach Nordwesten erschlossen. Von dieser geht ein Großteil der Wohnstraßen in nordöstlicher oder südwestlicher Richtung ab. Die L845 oder auch Quakenbrücker Straße / Bahnhofstraße hat eine überörtlich wichtige Funktion als Anbindung an die Stadt Quakenbrück in nordwestlicher Richtung. An dieser Straße befinden sich die zwei einzigen E-Ladesäulen innerhalb des Untersuchungsgebietes auf den Grundstücken des ansässigen Autohändlers sowie fast alle Versorgungseinrichtungen. Für den Fuß- und Radverkehr steht beidseitig ein gemeinsamer Fuß- und Radweg zur Verfügung.

Die Drotestraße, welche gleichzeitig die südöstliche Grenze des Gebietes bildet, bindet „Dinklage –West“ sowohl in nordöstlicher als auch südlicher Richtung an die Kernstadt an. Für den Radverkehr wurde hier bereits eine Maßnahme aus dem in Aufstellung befindlichen Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dinklage umgesetzt: Es ist Radfahrern jetzt erlaubt, auf der Straße zu fahren, was durch Fahrbahnmarkierungen in Form von großen Fahrradpiktogrammen ersichtlich ist. Ergänzend wurden die Beschilderungen auf den beidseitigen Gehwegen ergänzt, sodass durch das Zusatzschild „Radverkehr frei“ die Nutzung der Randgehwege auch weiterhin für Radfahrer erlaubt ist. Durch das erweiterte Nutzungsangebot für Fahrradfahrer auf der innerörtlichen Straße wird sowohl den Radfahrern als auch den Fußgängern mehr Raum im Straßenverkehr von Dinklage gegeben.

## Vorbereitende Untersuchungen „Dinklage-West“



Abbildung 9: Verkehrsinfrastruktur "Dinklage-West"



Abbildung 10: E-Ladesäulen



Abbildung 11: Umgesetzte Maßnahme Drotestraße

Zur Erschließung der nördlichen Teilbereiche des Untersuchungsgebietes und der Gebiete darüber hinaus übernimmt die Holthausstraße eine zentrale Funktion. Insbesondere der nördlich des Gebietes liegende Industriebereich um die Wertstoffsammelstelle Dinklages wird über die Holthausstraße und fortführend den Höner Kirchweg erschlossen. Entlang der Holthausstraße ist beidseitig ein schmaler Fußweg vorhanden. Für Radfahrer ist hier keine Kennzeichnung oder Beschilderung vorhanden.

Die übrigen Straßen und Wege dienen vorwiegend der inneren Erschließung des Gebietes und sind teilweise durch Anlage und Belag (Pflasterung neueren Datums) als Wohnstraßen qualifiziert.

„Dinklage-West“ ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr der Verkehrsgemeinschaft Vechta angebunden. Im Jahr 2013 wurde das Anrufbussystem „moobil+“ eingeführt. Dieser Kleinbus fährt wochentags zwei Haltestellen im Untersuchungsgebiet mit vorheriger Anmeldung zwischen 7 und 19 Uhr an und ermöglicht ein bedarfsorientiertes und somit auch klimaschonendes ÖPNV-Angebot zwischen Dinklage, Vechta, Lohne, Holdorf und Quakenbrück.

Größere versiegelte Flächen gibt es im Untersuchungsgebiet abgesehen von den zwei großen (privaten) Parkplätzen der Versorgungseinrichtungen nur wenige. Darunter fallen zum einen an der Quakenbrücker Straße die Verkaufsfläche des Autohauses sowie eine Parkfläche für den angrenzenden Bäcker und zum anderen eine größere Fläche zugehörig zum ehemaligen Baustoffhandel Rießelmann im südlichen Bereich des Grundstückes im Höner-Mark-Weg.

Ausgewiesene Parkflächen zur öffentlichen Nutzung gibt es vor allem im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen entlang der Reichensteiner Straße sowie in unmittelbarer Nähe des Weinhandels und des Versorgers An der Bleiche und in der Drotestraße Ergänzend sind innerhalb der Wohnbereiche in den einzelnen Straßenzügen ausreichende Parkflächen vorzufinden, die innerhalb der vorliegenden kartographischen Darstellung nicht vollumfänglich dargestellt sind.

## 2.5 Freiraum und grüne Infrastruktur

Wie aus der kartographischen Darstellung deutlich wird, weist „Dinklage-West“ zum Zeitpunkt der Bestandserfassung einen hohen Anteil unversiegelter Freiflächen auf, die zusammen aber keine qualifizierte grüne Infrastruktur bilden. Dabei kann zwischen öffentlich zugänglichen und privaten Grundstücken bzw. ungenutztem grünen Bauland unterschieden werden.

Unter ersterem fallen vor allem die Spielplätze mit folgender Ausstattung:

Münsterstraße: Schaukel, Wippe, Klettergerüst, Turnstangen, Rutsche

Im Großen Zuschlag: Rutsche, Schaukel, Wippe, Klettergerüst, Tischtennisplatte, Basketballkorb

Prengers Padd: Schaukel, Rutsche, Turnstangen

Sowie ein weiterer Spielplatz, welcher im südlichen Teilbereich des Untersuchungsgebiet innerhalb der Bebauungsstrukturen der Rosenstraße, Fliederstraße, Ginsterstraße und An der Bleiche liegt und somit von den genannten Straßen nur wenig einsehbar ist.

Die Spielplätze weisen einen hohen Grünanteil auf und sind neben den verschiedenen Spielgeräten auch mit Sitzgelegenheiten und Mülleimern ausgestattet.



Abbildung 12: Spielplatz Münsterstraße



Abbildung 13: Spielplatz Im Großen Zuschlag

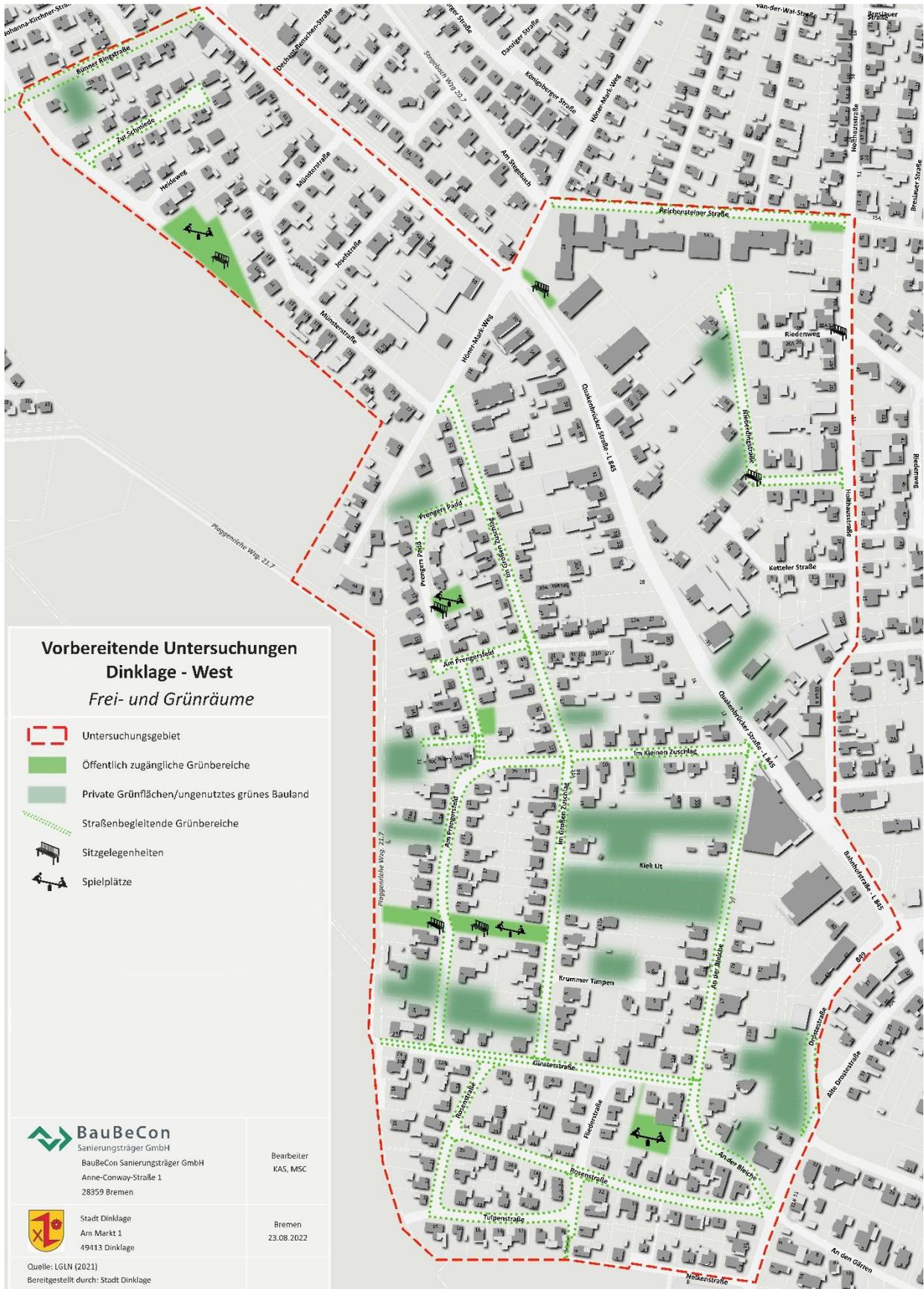


Abbildung 14: Frei- und Grünräume "Dinklage-West"

Ergänzend zu den Spielplätzen gibt es weitere, vergleichsweise sehr kleinteilige Grünflächen, die augenscheinlich für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen. An der Quakenbrücker Straße Ecke Höner-Mark-Weg befindet sich eine kleine Grünfläche mit Sitzbänken, Mülleimer und einem Stadtplan von Dinklage. Eine weitere öffentliche Grünfläche befindet sich gegenüber dem Spielplatz Im Großen Zuschlag mit weiteren Sitzmöglichkeiten sowie an der Reichensteiner Straße ein kleinerer Bereich als straßenbegleitender Grünfläche mit verschiedenen Bepflanzungen gestaltet. Alle drei Bereiche sind in einem gepflegten Zustand, ihre Potenziale hinsichtlich ihrer Gestaltung und Nutzung werden aktuell noch nicht ausgeschöpft. Eine Besonderheit stellte eine sehr ansprechend gestaltete Fläche Am Prengersfeld gegenüber der Hausnummer 34 dar, auf welcher eine vielfältige Blumenwiese angelegt wurde. Diese Fläche bietet durch ihre Artenvielfalt für Bienen aller Art, aber auch in ihrem geringeren Pflegeaufwand, zahlreiche Vorteile.



*Abbildung 15: Grünfläche an der Quakenbrücker Straße*



*Abbildung 16: Beispiel einer ökologisch hochwertigen Blühwiese Am Prengersfeld*

Im Vergleich zu den wenigen öffentlich zugänglichen Grün- und Freiräumen zum Aufenthalt und Verweilen im Untersuchungsgebiet, gibt es eine große Anzahl an unbebauten Grundstücken ohne erkennbare Nutzung. Nach dem Baulücken- und Leerstandskataster (BLK) Niedersachsen werden die Flächen als Baulücken geführt. Im Rahmen der augenscheinlichen Bestandsanalyse wurden die meisten dieser Parzellen als unbebautes aber aktuell grün bepflanztes Bauland eingestuft. Ungefähr  $\frac{3}{4}$  der Flächen fielen durch ihren makellos gepflegten Zustand auf. Durch diese auffällig hohe Anzahl an Grünflächen ohne erkennbare Nutzung und insbesondere durch den hohen Grad der Pflege dieser Flächen wirkt das Gebiet insgesamt sehr durchgrünt und aufgelockert in seiner Bauweise.

## Vorbereitende Untersuchungen „Dinklage-West“



Abbildung 17: Gepflegte grüne Baulücke Am Prengersfeld



Abbildung 18: Baulücke mit aktueller Wiesennutzung in der Drotestraße

Ergänzend zu den Grundstücken wurden Grünelemente im Straßenraum aufgenommen, da sie im hoch versiegelten Verkehrsraum eine relevante Rolle bei der Auflockerung und Begrünung des Stadtbildes, der Stadtökologie und der Klimaresilienz einnehmen. In „Dinklage-West“ gibt es in vielen Straßenzügen bereits straßenbegleitende Grünbereiche. Ein hoher Anteil findet sich im südlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes (analog zum Aufkommen von grünem Bauland). In den meisten Fällen handelt es sich dabei um Verkehrsinseln bzw. Verkehrsberuhigungselemente, die begrünt wurden. Teilweise sind die Bereiche vor den Grundstücken bepflanzt wurden.



Abbildung 19: Straßenbegleitgrün in der Ginsterstraße



Abbildung 20: Begrünung des Straßenraumes in der Rosenstraße

Insgesamt weist das Gebiet auch außerhalb der eingezeichneten Grünen Infrastrukturen einen hohen Anteil an Grünflächen auf den privaten Grundstücken auf. Die grau dargestellten Grundstücksflächen sind schätzungsweise zu ca. 85 % begrünt, die restlichen 15% sind versiegelte Flächen wie z.B. Auffahrten oder Garagen. Trotz

der wenigen qualifizierten öffentlichen Grün- und Freiräume entsteht dadurch der Eindruck eines luftigen, durchgrüntem Gebiets. Die Stadtrandlage, aber auch die genannten zahlreichen (grünen) Baulücken bestärken diesen Eindruck.

Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass „Dinklage-West“ einen großen privaten und öffentlichen Grünflächenbestand hat, der jedoch großen Qualifikationsbedarf und ein hohes Gestaltungs- und Nutzungspotenzial aufweist.

## 2.6 Flächen im Eigentum der Stadt Dinklage

Für eine zusammenhängende Neuordnung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Flächen sind die Eigentumsverhältnisse bzw. die Zugriffsmöglichkeiten der Kommune von großer Bedeutung. Private oder institutionelle Eigentümer von Freiflächen können nicht ohne Weiteres dazu bewegt werden, bspw. ein neu gefasstes bauleitplanerisches Konzept auf ihren Flächen umgehend umzusetzen. In dem Untersuchungsgebiet „Dinklage-West“ sind in der Gestaltung des öffentlichen Raumes Potenziale zur ökologischen Aufwertung sowie zur Steigerung der Nutzbarkeit gegeben. Insofern ist es positiv zu bewerten, dass einige öffentliche Flächen im kommunalen Besitz liegen, wie auf der nachfolgenden Karte zu sehen ist.

## Vorbereitende Untersuchungen „Dinklage-West“

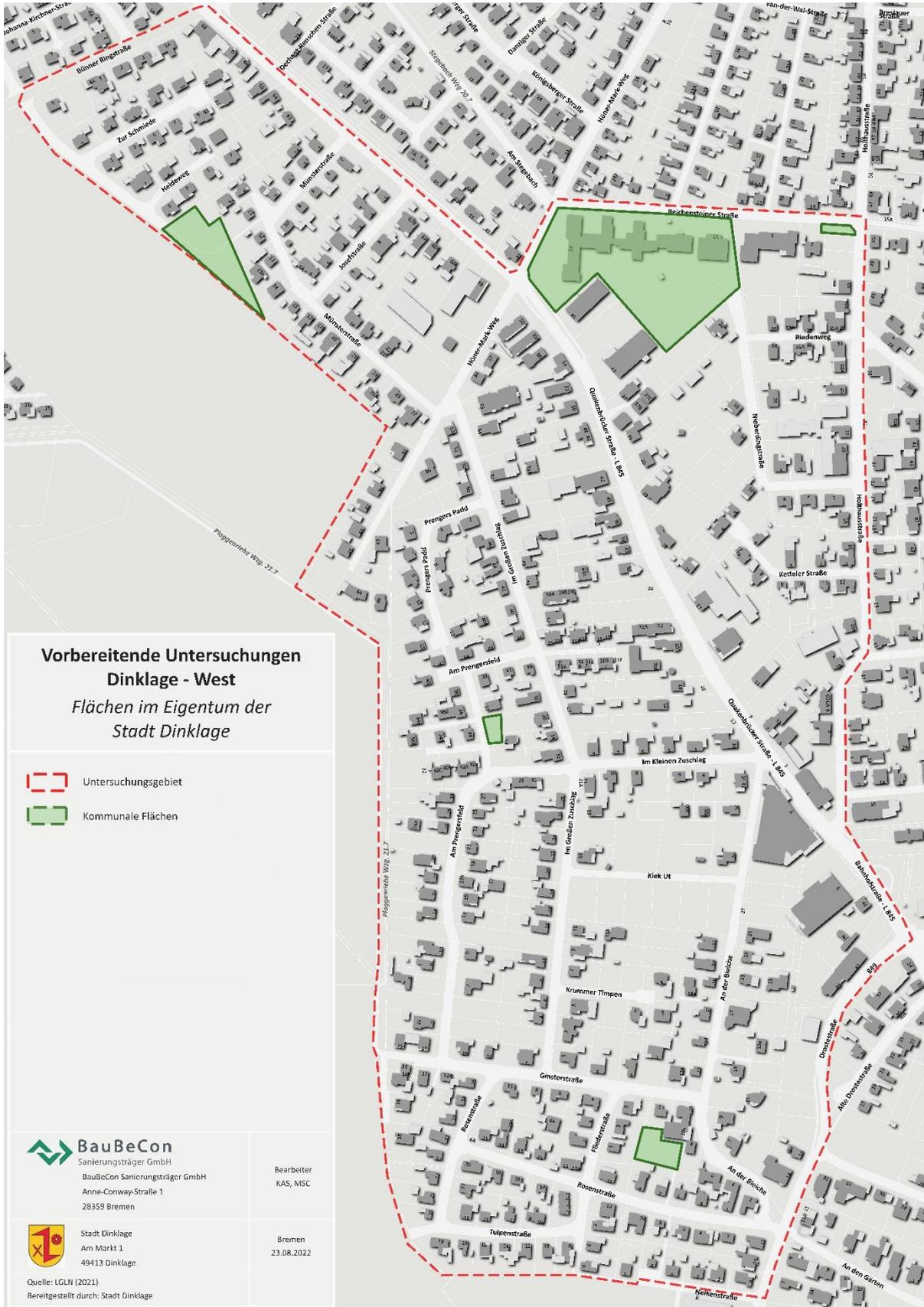


Abbildung 21: Flächen im Eigentum der Stadt Dinklage

### 3. Nachweis der städtebaulichen Missstände gemäß § 136 BauGB

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Arten städtebaulicher Missstände, die einerseits auf substanzielle baulich-städtebauliche und andererseits auf funktionale Missstände zielen: „Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen [...] Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

- 1) Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
  - a. Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - b. Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - c. Zugänglichkeit der Grundstücke,
  - d. Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
  - e. Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
  - f. Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
  - g. Vorhandene Erschließung, sowie
  - h. Energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung
- 2) die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
  - a. Fließenden und ruhenden Verkehr,
  - b. Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich, sowie
  - c. Infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.“<sup>1</sup>

Die Darstellung der Ergebnisse der Bestandsanalyse zeigt auf, dass im betrachteten Bereich städtebauliche Missstände vorliegen. Die vorhandenen Defizite und Funktionsverluste verdeutlichen den bestehenden Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Für das Untersuchungsgebiet konnten zusammenfassend folgende städtebauliche Missstände festgestellt werden:

- Verkehrsflächen mit Erneuerungs- und Ausbaubedarf
- Ungenutztes Bauland/ Baulücken
- Defizite in der Gestaltung und Beleuchtung des öffentlichen Raumes
- Unter-, fehl- und ungenutzte Frei- und Grünflächen
- Wohngebäude mit Sanierungsbedarf

---

<sup>1</sup> vgl. § 136, Abs. 3 BauGB vom 11.06.2013 m.W.v. 20.09.2013

## Vorbereitende Untersuchungen „Dinklage-West“

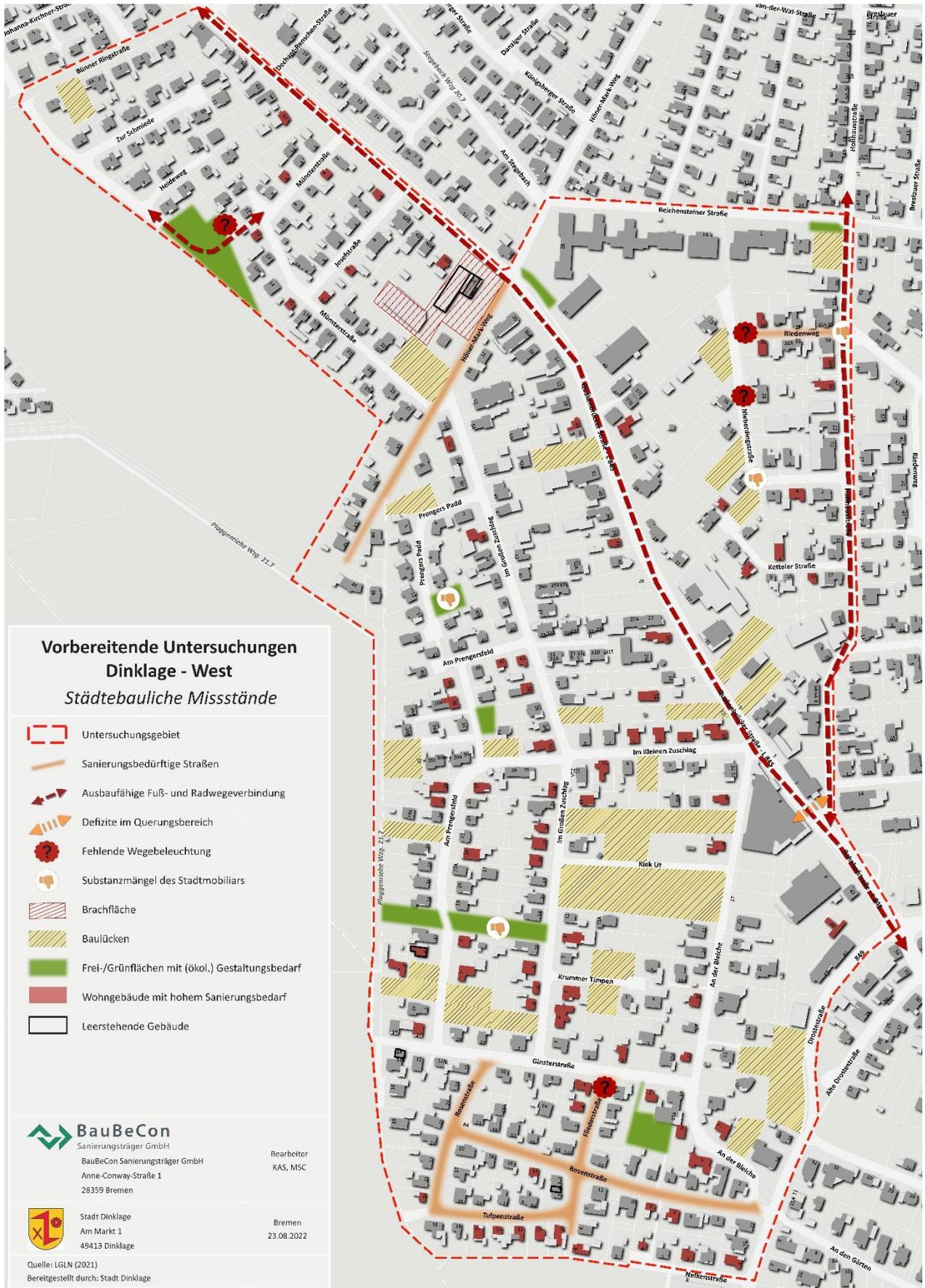


Abbildung 22: Städtebauliche Missstände "Dinklage-West"

## Verkehrsflächen

Der Oberflächenbelag einiger Straßen weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Dieser äußert sich durch Abnutzungserscheinungen wie Schlaglöcher, Risse, Vertiefungen und Unebenheiten, die bei Regen durch Pfützen sichtbar werden, sowie durch die Verwendung unterschiedliche Straßenbeläge.

Südlich der Ginsterstraße, welche mit ihrem beidseitig straßenbegleitenden Fußweg in einem sehr guten funktionalen und substanziellen Zustand ist, weisen die Tulpenstraße, die Fliederstraße sowie die Rosenstraße einen hohen Sanierungsbedarf auf. Die Tulpen- und Fliederstraße auf ganzer Länge, die Rosenstraße in östlicher Richtung bis Höhe der Hausnummern 1 und 2. Insbesondere die jeweiligen Kreuzungsbereiche sind von substanziellen Mängeln geprägt, wodurch es zu Nutzungsschwierigkeiten und einer erhöhten Stolpergefahr, vor allem für mobilitätseingeschränkte Personen kommen kann. Nach Aussagen eines Anwohners der Tulpenstraße steht diese bei Starkregen 30-40 cm unter Wasser, da keine Regenwasserabführung vorhanden sei. Die Stadt Dinklage hat den Sanierungsbedarf bereits erkannt und plant für das kommende Jahr 2023 einen entsprechenden Endausbau in den drei genannten Straßen. Dies bestätigt auch die Rückmeldung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband KöR im Rahmen der TÖB-Beteiligung der Vorbereitenden Untersuchungen, der die geplante Neuverlegung der Regenwasserkanalisation in den drei Straßen anführt (siehe Anhang). Im Höner-Mark-Weg und den Riedenweg sind abschnittsweise Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarfe im Bereich der Straßenoberflächen zu sehen.

Ergänzend zum Sanierungsbedarf der Verkehrsräume ist in einigen Straßenzügen keine Wegebeleuchtung vorhanden, wodurch die Bereiche in den Abend- und Nachtstunden nur eingeschränkt genutzt werden können. Vor allem im Riedenweg und der Fliederstraße, welche beide durch unebene Oberflächen mit Rissen, Löchern und der Nutzung verschiedener Materialien geprägt sind, kann es durch die fehlende Beleuchtung zu Schwierigkeiten in der Nutzung kommen. In der Wegefortführung des Riedenweges der Nieberdingstraße fehlt im nördlichen Teilbereich der Straße eine entsprechende Wegebeleuchtung zur uneingeschränkten und barrierefreien Nutzung.



Abbildung 23: Sanierungsbedarf Fliederstraße



Abbildung 24: Sanierungsbedarf Riedenweg

Der Verbindungsweg zwischen Heideweg und Münsterstraße über den Spielplatz hat eine unbefestigte Oberfläche und ist daher besonders anfällig für Löcher und Vertiefungen. Zusätzlich ist der Weg schlecht ausgeleuchtet. Auf dem Spielplatz gibt es nur eine Straßenlaterne. Der Bereich der Durchwegung zwischen den zwei Grundstücken Richtung Münsterstraße kann in den Abend- und Nachtstunden zu einem Angstraum für seine Nutzer werden. Der Schotterweg wirkt darüber hinaus ungestaltet und wird dadurch seiner Funktion als fußläufiger bzw. mit dem Fahrrad befahrbarer Verbindungsweg zwischen den Wohnstraßen nicht gerecht. Für die innere Erschließung des Gebietes zur Umgehung der großen Landstraße spielt dieser Weg über den Spielplatz eine relevante Rolle.

Auch die Holthausstraße, welche als Erschließungsachse der nördlichen Teilbereiche des Untersuchungsgebietes und der darüber hinaus liegenden Bereiche gilt, ist in ihrer Ausgestaltung für Radverkehr unterqualifiziert. Der schmale Fußweg erlaubt keine gemeinsame Nutzung und auf der Straße fehlt eine entsprechende Markierung zur sicheren Nutzung.

Auf der Höhe der Quakenbrücker Straße 6/ 8 wurde zum fußläufigen und mit dem Fahrrad nutzbaren Übergang eine Verkehrsinsel installiert. Diese Querungshilfe stellt vor allem bei der hoch frequentierten Landstraße keine sichere Nutzungsmöglichkeit dar. Gerade für mobilitätseingeschränkte Menschen und Kinder können hier Nutzungskonflikte bis hin zu gefährlichen Situationen mit dem motorisierten Individualverkehr entstehen. Die nächste sichere Querungsmöglichkeit befindet sich in einiger Entfernung an der südlich gelegenen Kreuzung mit Ampelanlage. Ergänzend fehlen an der Quakenbrücker Straße die Fahrbahnmarkierungen. Außerdem kommt es entlang der Straße durch die gemeinsame Nutzung des beidseitigen Gehweges durch Fußgänger und Fahrradfahrer zu Nutzungskonflikten. Diese könnten durch Fahrrad-Piktogramme, wie bereits in der Drotestraße aufgebracht, die das Fahrradfahren auf der Straße erlauben, reduziert werden.



Abbildung 25: Mangelhaft ausgebaute Wegeverbindung Münsterstraße/ Heideweg



Abbildung 26: Mangelhafte Querungsmöglichkeit Quakenbrücker Straße

### Frei- und Grünflächen

In „Dinklage-West“ gibt es eine ungenutzte ehemals gewerbliche Brachfläche in der Quakenbrücker Straße Ecke Höner-Mark-Weg. Auf dieser befindet sich noch ein leerstehendes Hauptgebäude und ein offener Hallenkomplex des ehemaligen Baustoffhändlers Rießelmann. Diese Fläche hat in ihrem aktuellen ungenutzten Zustand einen negativen Einfluss auf das Stadtbild und weist ein hohes Um- und Nachnutzungspotenzial auf. Diese negative

Wirkung wird zusätzlich durch die Lage an städtebaulich relevanter Position (unmittelbar an der Landstraße) verstärkt.



Abbildung 27: Brachfläche der ehemals gewerblich genutzten Fläche



Abbildung 28: Leerstehender Hallenkomplex des ehemaligen Gewerbestandortes

Dem Flächenverbrauch und der Hitzereflektion einer untergenutzten Bebauung oder versiegelten Fläche kann kein städtebaulicher Nutzen gegengerechnet werden. Dadurch stellen leerstehende oder mindergenutzte Gebäude und Flächen hinsichtlich des Klimaschutzes, der Klimafolgenanpassung und der grünen Infrastruktur Missstände dar. Solche Liegenschaften wieder einer Vollnutzung zuzuführen, mindert andernorts den entsprechenden Bedarf an (Neubau-) Flächen, wodurch insgesamt die Flächeneffizienz des Stadtgefüges gesteigert wird. In diesem Zusammenhang tragen die Nach- bzw. Umnutzungen von leerstehendem Bestand sowie die Schließungen von Baulücken neben einer städtebaulichen Aufwertung auch zur Verbesserung des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassungsfähigkeit sowie dem Erhalt der grünen Infrastruktur bei.

Wie bereits im Rahmen der Analyse der grünen Infrastruktur angedeutet gibt es im Untersuchungsgebiet zahlreiche Baulücken, die nach dem BLK Niedersachsen vollständig oder teilweise bebaubar sind. Die verfügbaren Baulücken bergen ein städtebauliches Potenzial, beispielsweise zur energetisch hocheffizienten Nachverdichtung in „Dinklage-West“, zum anderen verdeutlichen sie insbesondere durch ihre augenscheinliche Nutzung als Grünflächen (sowohl in gepflegter als auch in ungepflegter Form) ihr Potenzial und den Mehrwert zur Schaffung eines durchgrüntem und nachhaltigen Quartiers mit den damit einhergehenden Vorteilen.

## Vorbereitende Untersuchungen „Dinklage-West“



Abbildung 29: Baulücke Im Großen Zuschlag



Abbildung 30: Gepflegte grüne Baulücke Im Großen Zuschlag

Die Grünbereiche der drei Spielplätze sind im Vergleich zu den Spiel- und Sitzgelegenheiten in einem gepflegten Zustand. Die Spielgeräte sind teilweise veraltet (insbesondere Tischtennisplatte des Spielplatzes Im Großen Zuschlag) und bedürfen einer Instandsetzung. Außerdem fehlt auf dem Spielplatz Im Großen Zuschlag eine Beleuchtung zur ganztägigen und ganzjährigen Nutzung. Analog dazu sind auch bei den Sitzgelegenheiten sowohl im Bereich der Spielplätze als auch bei den vereinzelt straßenbegleitenden Bänken substantielle Mängel zu verzeichnen (Riedenweg/Holthausstraße und Nieberdingstraße).



Abbildung 31: Sanierungsbedarf der Sitzgelegenheiten  
Spielplatz Prengers Padd



Abbildung 32: Sanierungsbedarf der Spielgeräte  
Spielplatz Im Großen Zuschlag

Neben den genannten Spielplätzen werden auch die augenscheinlich zur öffentlichen Nutzung freigegebenen Grünflächen ihren Potenzialen hinsichtlich Gestaltung und Nutzung aktuell nicht gerecht. Die Grünflächen an der Reichensteiner Straße, an der Quakenbrücker Straße sowie die Grünfläche mit Sitzmöglichkeiten Am Prengersfeld (nach BLK Niedersachsen Baulücke) sind zwar in einem gepflegten Zustand, aber durch geringen Gestaltungsgrad und fehlende Nutzungsmöglichkeiten stellen sie untergenutzte Grünräume dar.



Abbildung 33: Untergenutzte Grünfläche Am Prengersfeld



Abbildung 34: Untergenutzte Grünfläche Reichensteiner Straße

Städtischen Grün- und Freiflächen kommt eine besondere Aufgabe als Räume der Begegnung und Vernetzung zu. Zudem stellen sie substantiell wichtige Bereiche für die Schaffung von mehr Biodiversität in der Stadt, Kühlung und Reinigung der Umgebungsluft und für die Erhöhung der Versickerungsfähigkeit der Böden dar. Eine wichtige Aufgabe der nachhaltigen Stadtentwicklung ist es daher erlebbare, attraktive und beispielbare Grün- und Freiflächen als soziale Orte zu schaffen und zu gestalten. Die Gestaltung der Grün- und Freiräume stellt außerdem ein Potenzial für das positive Erleben von Naturräumen dar, was wiederum für die Bewusstseinsbildung im Sinne des Natur- und Klimaschutzes wichtig ist. Diesen Anforderungen können die bestehenden Grün- und Freiräume (inkl. „grüner Baulücken“) in „Dinklage-West“ aktuell nicht gerecht werden. Trotz eines überwiegend gepflegten Zustandes sind sie vor den genannten Hintergründen einer nachhaltigen Nutzung von Grün- und Freiräumen aufgrund ihrer ökologischen Unternutzung als städtebaulicher Missstand einzustufen.

Den aktuell relativ niedrigen Versiegelungsgrad des Untersuchungsgebietes gilt es zu erhalten und falls erforderlich eine Neuversiegelung möglichst gering zu halten. Ein hoher Versiegelungsgrad und die daraus resultierende erheblich reduzierte Versickerungsfähigkeit des Bodens stellen im Hinblick auf die Klimaanpassungsfähigkeit, den Klimaschutz und das Stadtklima einen Missstand dar. Demnach ist eine Abwägung zwischen einer Bebauung und der Schaffung/ dem Erhalt der Grünflächen empfehlenswert und zu berücksichtigen.

### **Gebäudebestand**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Wohngebäude mit Sanierungsbedarf. Zur Feststellung des Sanierungszustandes der Gebäude wurde auf Basis äußerlich erkennbarer Merkmale eine Bewertung der Gebäude durchgeführt und dadurch ihre Einstufung vorgenommen. Der Zustand der Bausubstanz wurde durch eine augenscheinliche Betrachtung der äußeren Aspekte, wie Zustand des Daches, der Fassade und der Fenster bewertet. Hierbei wurden insbesondere darauf geachtet, ob eine Außenwanddämmung, Wärmeschutzglas und gedämmte Dächer vorliegend ist.

Zur groben Einschätzung der vorliegenden Gebäudesubstanz im Gebiets wurden in der kartographischen Darstellung Gebäude mit einem hohen Sanierungsbedarf markiert, d.h. bei diesen Gebäuden ist überwiegend in allen drei Elementen Sanierungsbedarf vorhanden.

Auffällig ist eine Konzentration dieser Gebäude im südlichen Teilbereich von „Dinklage-West“. Das betrifft vor allem die Gebäude entlang der Tulpenstraße, Im Großen Zuschlag, An der Bleiche, Nelkenstraße, Am Prengersfeld und Im Kleinen Zuschlag.



Abbildung 35: Hoher energetischer Sanierungsbedarf Tulpenstraße



Abbildung 36: Hoher energetischer Sanierungsbedarf Im Kleinen Zuschlag



Abbildung 37: Hoher energetischer Sanierungsbedarf Am Prengersfeld



Abbildung 38: Hoher energetischer Sanierungsbedarf Im Großen Zuschlag

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Großteil des Gebäudebestandes vor allem aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht einen gepflegten Eindruck macht, jedoch nur in geringem Maß energetisch- und grundsaniert ist. Unter Berücksichtigung des Sanierungsstandes und der vorhandenen Baualtersklassen kann davon ausgegangen werden, dass bei vielen Gebäuden Energiestandards aus der Zeit vor den Wärmeschutzverordnungen und somit Bausubstanz ohne adäquaten Wärmeschutz vorliegen. Auch im Bereich der Wärmeversorgung kann von weitgehend veralteten Anlagen ausgegangen werden.

Der hier vorliegende energetische Sanierungsstau, zusammen mit der augenscheinlichen Motivation der lokalen Eigentümer und der Bewohner, ihre Immobilien in einem guten Zustand zu halten, bildet ein Potenzial für energetische Verbesserungen am privaten Gebäudebestand. Neben sanierungsbedürftigen Gebäuden stellen auch leerstehende Gebäude einen städtebaulichen Missstand dar. Wie bereits dargelegt sind im Gebiet „Dinklage-West“ nur vereinzelt Wohngebäude leerstehend. Der Gebäudeleerstand mit dazu gehöriger Brachfläche an der Ecke Höner-Mark-Weg/ Quakenbrücker Straße wurde bereits ausführlich beschrieben.

Mittelfristig steigende Energiekosten und lokale Umweltbelastungen, die gegen die Klimazielsetzungen der Bundesregierung stehen, machen eine energetische Optimierung erforderlich. Dieser Handlungsbedarf geht einher mit Anforderungen aus dem demografischen Wandel, nämlich einerseits die barrierefreie Wohnraumgestaltung, andererseits die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse junger Familien.

## 4. Erneuerungskonzept

Das nachfolgende Erneuerungskonzept beschreibt die erforderliche Sanierungsmaßnahme zur Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände. Dafür werden übergeordnete Sanierungsziele für das Untersuchungsgebiet benannt sowie Maßnahmenvorschläge zur Erreichung dieser Ziele entwickelt. Weitere städtebauliche Entwicklungspotenziale sowie energetische und akteursbezogene Potenziale hinsichtlich der Erreichung der Bundesklimaziele im Baubestand des Quartiers wurden ausführlich im Block 2 des IEQK „Dinklage-West“ beschrieben.

### 4.1 Sanierungsziele

Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitung einer Sanierung. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist, bezogen auf die Sanierungsziele, noch keine konkrete Planung erforderlich. Ein verbindliches Sanierungskonzept ist nicht zu entwickeln, denn eine zu starke Konkretisierung ist insoweit unzweckmäßig, als sich im Laufe der späteren Sanierung viele Detailplanungen in Abstimmung mit den Beteiligten ändern können.

Die Sanierungsziele sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen jedoch insoweit zu konkretisieren, als dass sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind. Dies setzt in einem bestimmten Maß Sanierungsziele als auch Sanierungszwecke und damit zumindest ein allgemeines Sanierungskonzept voraus.

Übergeordnetes Ziel aller Maßnahmen ist die zukunftsfähige Entwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität im Gebiet „Dinklage-West“. Ausgehend von der Größe und Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der räumlich/funktionalen Ordnung der Stadt Dinklage und den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchung sind wesentliche Elemente einer integrierten und nachhaltigen, teilräumlichen Entwicklungsplanung und städtebaulichen Aufwertungsstrategie als Grundlage einer Sanierungsplanung zu bestimmen.

Zur Behebung der nachgewiesenen städtebaulichen Missstände und Entwicklung des Untersuchungsgebietes „Dinklage-West“ werden die nachfolgenden **Sanierungsziele** angestrebt.

- Energetische und ökologische Aufwertung des Baubestandes im Sinne der Bundesklimaziele 2030/ 2045
- Entwicklung der baulichen Struktur und der brachliegenden Flächen/ Baulücken nach sozialen, energetischen, wirtschaftlichen und baulichen Erfordernissen,
- Ökologische qualifizierte Ausgestaltung der Grün- und Freiflächen inkl. Straßenbegleitgrün,
- Aufwertung und Steigerung der Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes,
- Beseitigung der Substanz- und Funktionsdefizite im Verkehrsraum,
- Stärkung des Fuß- und Radverkehrs,
- Beteiligung der betroffenen Eigentümer und Bewohner.

Während die öffentliche Hand vor allem im öffentlichen Raum für Umbau und Neugestaltung sorgen kann, ist sie im privaten Bereich nur mit geringem Einfluss vertreten. Darum ist die Mitwirkung der privaten Eigentümer und sonstiger Akteure unerlässlich (siehe für eine vertiefende Akteursanalyse Kapitel 8 im IEQK „Dinklage-West“).

## 4.2 Maßnahmenkonzept

Aus den dargelegten städtebaulichen Missständen und Sanierungszielen hat sich ein umfassender Maßnahmenkatalog ergeben, der nachstehend zu einem Erneuerungskonzept, bestehend aus drei Handlungsfeldern (Gebäude, Mobilität, Frei- und Grünflächen), zusammengeführt wird. Mit der Umsetzung der hier entwickelten Maßnahmen können die städtebaulichen Missstände behoben und die festgelegten Sanierungsziele erreicht werden.

### **Gebäude**

#### Umsetzungsstrategie

Zur Aufwertung der Bausubstanz sowie des Stadtbildes insgesamt können die Wohngebäude mit (energetischen) Sanierungsbedarf durch die Eigentümer modernisiert und saniert werden. Hierbei ist der Fokus auf die energetische Sanierung mit dem langfristigen Ziel eines klimaneutralen Baubestandes zu legen, die vor allem bei den Gebäuden aus den 60-80er Jahren mit einem hohen Energieeinsparpotenzial einhergeht. Die Senkung des Energiebedarfs durch die Wärmedämmung der Gebäudehüllen ist der erste Schritt zu einem energieeffizient betriebenen Gebäudebestand. Solche passiven Maßnahmen besitzen eine lange Standzeit und verursachen nach Fertigstellung kaum noch Kosten oder andere Betriebsaufwände. Gut gedämmte Gebäude verbessern durch ihren reduzierten Heizwärmebedarf die städtische Klimabilanz und reduzieren die durch die Wärmeerzeugung verursachte lokale Belastung durch Feinstaub und CO<sub>2</sub>. In dem Zusammenhang können energetische Sanierungen mit altersbedingten Modernisierungen und Anpassungsbedarfen an moderne Wohnbedürfnisse von Familien verknüpft werden.

Neben den Wohngebäuden besitzen auch die flächenmäßig großen Nicht-Wohngebäude (Gewerbe sowie Gemeinbedarfseinrichtungen) ein hohes Potenzial zur Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung und können durch entsprechende Maßnahmen eine Vorreiterrolle mit positiver Ausstrahlungswirkung in „Dinklage-West“ einnehmen.

Neben der Sanierung bestehender Gebäude gilt es, leerstehende Gebäude sowie brachliegende Flächen wieder einer adäquaten Nutzung zuzuführen. Leerstehende und mindergenutzte Flächen stellen im Hinblick auf Klimaschutz und Stadtökologie einen Missstand dar, da dem Flächenverbrauch und der Hitzereflektion einer untergenutzten Bebauung kein städtebaulicher Nutzen gegengerechnet werden kann. Solche Liegenschaften wieder einer Vollnutzung zuzuführen mindert andernorts den entsprechenden Bedarf an (Neubau-)Flächen und steigert so insgesamt die Flächeneffizienz des Stadtgefüges. Im Untersuchungsgebiet gibt es zahlreiche Baulücken, die für es für eine energetische Innenentwicklung zu gewinnen gilt. Dabei sollte eine Abwägung zwischen Neubebauung und Entwicklung/ Vernetzung klimaresilenter Grün- und Freiflächen erfolgen.

Das Thema der nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung im Neubau und Bestand wurde bereits im landkreisweiten Wohnraumversorgungskonzept (2020) als Ziel festgehalten und bestärkt somit den Ansatz der Innenentwicklung.

## Vorbereitende Untersuchungen „Dinklage-West“



Abbildung 39: Erneuerungskonzept "Dinklage-West"

### Maßnahmen

- Quartiersweite energetische Gebäudesanierung
- Nachhaltiges Nutzungskonzept zur Grundstücksentwicklung/ Aktivierung von Baulücken
- Umnutzungs-/ Nachnutzungskonzept leerstehender und untergenutzter Gebäude, insbesondere für die Gewerbebranche an der Quakenbrücker Straße Ecke Höner-Mark-Weg

### **Mobilität**

#### Umsetzungsstrategie

Auch wenn Maßnahmen zur technischen Verbesserung der Verkehrsflächen ein eher geringes Wirkungspotenzial auf die Reduktion von Treibhausgasemissionen haben, empfiehlt sich mittelfristig die besonders für den Fuß- und Radverkehr attraktiverende und barrierefreie Instandsetzung, um für die Anwohner und insbesondere für mobilitätseingeschränkte Menschen und Kinder eine sichere Fortbewegung in „Dinklage-West“ gewährleisten zu können. In diesem Zusammenhang sind Effekte bzgl. der Treibhausgasreduktion kaum quantifizierbar, dennoch ist bei einer nachhaltigen Quartiersentwicklung der Mobilitätsbereich mit dem Ziel, den Anteil des MIV zu reduzieren und den Fuß- und Radverkehr zu begünstigen in jedem Fall zu berücksichtigen. Durch die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs werden Anreize zum Umstieg auf alternative Mobilitätsformen gesetzt. Der aktuell in Aufstellung befindliche Verkehrsentwicklungsplan setzt einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung im Mobilitätsbereich. Der Fokus liegt nach Aussagen der Stadt auf den Ausbau des Fuß- und Radverkehrs. Das unterstreicht auch die erste erfolgreich umgesetzte Maßnahme in der Drostestraße. Ähnliche Möglichkeiten wie die Etablierung von Fahrradpiktogrammen sollen im gesamten Untersuchungsgebiet je nach individueller Ausgangslage geprüft und entsprechend umgesetzt werden, sodass sowohl der Fuß- und Radverkehr attraktiviert als auch die Sicherheit im Straßenverkehr gesteigert wird. Zu einer qualifizierten Wegegestaltung gehört neben einer barrierefreien Ausgestaltung auch eine energieeffiziente Beleuchtung aller Wege im Gebiet.

### Maßnahmen

- Sanierung der Straßen (Tulpenstraße, Rosenstraße, Fliederstraße, Höner-Mark-Weg, Riedenweg)<sup>2</sup>
- Aus- und Umgestaltung der Fuß- und Radwege (am Spielplatz Münsterstraße, Holthausstraße und Quakenbrücker Straße)
- Umgestaltung der Querung an der Quakenbrücker Str. im Bereich der Einzelhändler
- Installation von einheitlicher und vollständiger Wegebeleuchtung (Fliederstraße, Nieberdingstraße, Riedenweg, am Spielplatz Münsterstraße)

### **Frei- und Grünflächen**

#### Umsetzungsstrategie

Die bestehenden Grün- und Freiräume gilt es insbesondere mit dem Ziel der Klimaresilienz und Biodiversität ökologisch aufzuwerten. Eine Qualifizierung der bestehenden Flächen und eine intensivere Bepflanzung des Stadtraums (u.a. durch Straßenbegleitgrün) werten nicht nur den Lebensraum von Insekten und Vögeln auf, sondern wirken sich zudem positiv auf die Wahrnehmung von (öffentlichen) Räumen als Aufenthaltsorte aus und

---

<sup>2</sup> Für Tulpenstraße, Rosenstraße und Fliederstraße liegen bereits Ausbaupläne der Stadt vor (siehe 2.4)

tragen dadurch zu einer stärkeren Belebung öffentlicher Räume bei. Bei einer entsprechenden Qualifizierung sollte auf möglichst klimaresiliente Pflanzen und ausreichend Bäume zur Beschattung und als Niederschlagspuffer zurückgegriffen werden. Somit werden nicht nur für die Bewohner durchgrünte Bereiche zum Verweilen, Naturerleben und Bespielen geboten und dadurch die Aufenthaltsqualität gesteigert, sondern auch ein Beitrag zur nachhaltigen Verbesserung des Mikroklimas in der Stadt sowie zur Steigerung der Klimaresilienz geleistet und damit insgesamt zur Erreichung der nationalen und regionalen Klimaschutzziele beigetragen. Durch den Erhalt und die Schaffung neuer Grünflächen kann die Biodiversität in besiedelten Gebieten erhalten und geschützt, die Umweltgefahren wie Luftverschmutzung oder Lärmbelastung verringert und die negativen Auswirkungen extremer Wetterereignisse wie Hitzewellen, Starkregen oder Hochwasser abgeschwächt werden. Dadurch wird maßgeblich zur Steigerung der Lebensqualität in der Stadt beigetragen sowie die Gesundheit und die Wohnzufriedenheit der Bewohner verbessert. Als ganzheitliche Zielstellung ist neben der qualitativen Aufwertung von Orten für Aufenthalt und Naherholung, die Verbindung der Themen Barrierefreiheit, Umweltbildung und Förderung der Biodiversität zu sehen. Neben der Qualifizierung der grünen Infrastruktur bergen die vorhandenen Spielplätze aufgrund ihrer Flächenverfügbarkeit enorme Erweiterungspotenziale hinsichtlich ihres Angebots und ihrer Nutzungsmöglichkeiten, um dadurch z.B. für alle Generationen Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien durch multifunktional nutzbarer Flächen zu schaffen.

#### Maßnahmen

- Ökologische Qualifizierung der bestehenden Grün- und Freiräume
- Entwicklung grüner „Korridore“ zur Vernetzung der Grünstrukturen (auch Straßenbegleitgrün) innerhalb des Untersuchungsgebietes und darüber hinaus zur Anbindung an das Umland
- Insbesondere durch: Ausweitung der straßenbegleitenden Grünflächenstrukturen auf den nördlichen Teilbereich des Gebietes
- Schaffung verschiedener Nutzungsmöglichkeiten auf den Grün- und Freiräumen, z.B. Einführung von Informationsschildern zu Klimathemen auf kleinteiligen straßenbegleitenden Grünbereichen
- Aufwertung der vorhandenen Spielplätze durch gestalterische Maßnahmen und Nutzungsoptimierung
- Instandsetzung des Stadtmobiliars (Sitzgelegenheiten) und Beleuchtung im öffentlichen Raum

## **5. Akteursbeteiligung nach § 137 und 139 BauGB**

Im Zuge der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurden von der Sanierung Betroffene gemäß § 137 und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB aktiv in den Erarbeitungsprozess eingebunden. Gemäß § 141 BauGB wurde die durch den Rat der Stadt Dinklage am 21.12.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossene Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen ortsüblich bekanntgemacht. Es ist vorgesehen, dass der Rat der Stadt Dinklage im November 2022 das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beschließt (Billigungsbeschluss). Für eine vertiefende Akteursanalyse, anhand der vorliegenden demographischen Daten und einer durchgeführten Eigentümerbefragung, ist auf Kapitel 5 des IEQK „Dinklage-West“ verwiesen.

## 5.1 Beteiligung der von der Sanierung betroffenen Personen

Auf Grundlage des § 137 in Verbindung mit § 141 Abs. 1 BauGB sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig einzubinden. Dabei sollen die Betroffenen „zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden“ (§ 137 BauGB).

Um die Bewohner über die laufenden und geplanten Schritte in „Dinklage-West“ zu informieren und an der weiteren Bearbeitung zu beteiligen, wurde am 07.06.2022 eine Bürgerinformationsveranstaltung im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Mit ca. 80 Personen war die Veranstaltung gut besucht.

Die von der Sanierung betroffenen Personen wurden über den Stand des Verfahrens, zu Zielen und Zwecken und zu den formalen Auswirkungen der möglichen Festsetzung des Sanierungsgebietes informiert. Im zweiten Teil der Veranstaltung hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, ihre Anregungen einzubringen und Fragen zu stellen.

**DINKLAGE-WEST WIRD SANIERUNGSGEBIET  
WAS HEIßT DAS FÜR DIE EIGENTÜMER?**

- Steuerliche Sonderabschreibungen gemäß Einkommensteuergesetz
  - **Erhöhte Absetzung für Kosten aus**  
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Gebäuden
  - **Voraussetzung:**  
Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer/in
  - **Konditionen:**  
Bei Vermietung: 100 % Abschreibung über 12 Jahre (§ 7 h EStG)  
Bei Selbstnutzung: 90 % über 10 Jahre (§10 f EStG)

Logos: Stadt Dinklage, BauBeCon Sanierungsträger GmbH, ENAKON Wolfenbüttel GmbH

Informationsveranstaltung Energetische Stadtsanierung „Dinklage-West“ 10.08.2022 | Folie 23

Abbildung 40: Auszug aus der Präsentation zur Bürgerinformation

Grundsätzliche Bedenken oder Kritik wurden nicht geäußert. Nachstehend sind deshalb ohne weitere Kommentare die Reaktionen aus dem Publikum dokumentiert, um einen kurzen Einblick in die Interessenlage zu geben.

Fragen aus dem Publikum:

- Wie werden die Werte zum Sanierungszustand der Gebäude erhoben?
- Über welchen Zeitraum besteht das Sanierungsgebiet? (bis zu 15 Jahre)
- Über welchen Zeitraum findet das Sanierungsmanagement statt? (3 bis 5 Jahre)
- Anfrage nach Richtwerten für Wärmepumpen
- Anfrage nach Einsparpotential bei Umstieg von Gasheizung auf Wärmepumpe
- Ist Photovoltaik förderfähig, wenn die PV-Anlage an das Heizsystem gekoppelt ist bzw. Teil des Heizsystems ist? Wenn ja, wie ist dies in Förderantrag oder Steuererklärung zu formulieren?

Anmerkungen aus dem Publikum:

- PV nicht ohne weiteres zu installieren, da spezielle Zähler mit entsprechenden Kabeln gebraucht werden und wohl eine spezifische Zähleranordnung vorgeschrieben ist. Eine PV Anlage ist für den Bürger in seiner Immobilie entsprechend nur schwer realisierbar und mit hohen Kosten verbunden. → *Anmerkung des Verfassers: dies ist eine Einzelanmerkung, die nicht allgemeingültig ist, bzw. für mich die erste Anmerkung dieser Art*

Neben der Informationsveranstaltung wurde im Rahmen der Erstellung des IEQK auch eine Eigentümerbefragung zur Wohnzufriedenheit sowie Sanierungs- und Unterstützungsbedarfen durchgeführt. Diese Befragung kann als ergänzende Beteiligung der von der Sanierung betroffenen Personen angesehen werden. Die entsprechende Auswertung ist dem Kapitel 5.3 des IEQK zu entnehmen.

## 5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen der Stadt Dinklage zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes „Dinklage-West“ wurden in der Zeit vom 14.06.2022 bis 15.07.2022 öffentliche Aufgabenträger per Informations- und Fragebogen beteiligt. Von diesen haben sich insgesamt 18 öffentliche Aufgabenträger zurückgemeldet und Anmerkungen bzw. Anregungen abgegeben. Bei den Aufgabenträgern, die nicht geantwortet haben, wird davon ausgegangen, dass diese keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens vorbringen werden. Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich grundsätzlich die Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen und es sind keine einschränken Bedenken geäußert wurden. Eine tabellarische Auswertung der Trägerbeteiligung befindet sich im Anhang.

## 6. Umsetzung

### 6.1 Öffentliches Interesse an der Durchführung

In den vorangegangenen Kapiteln wurde die Notwendigkeit einer Ausweisung als Sanierungsgebiet des Untersuchungsgebietes „Dinklage-West“ in der Stadt Dinklage dargelegt. Das öffentliche Interesse begründet sich aus der Erhebung der städtebaulichen Missstände in dem Untersuchungsgebiet in Verbindung mit der Bedeutung als zentrumsnahes Wohngebiet mit öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und quartiersrelevanten Versorgungsstrukturen der Stadt Dinklage.

Den planerischen Zielsetzungen im Untersuchungsgebiet, wie der Stärkung des Fuß- und Radverkehrs, der Schaffung klimaresilienter öffentlicher Grün- und Freiräume sowie der schrittweisen Reduktion der Treibhausgasemissionen durch energetische Gebäudesanierung in Richtung Klimaneutralität liegt ein hohes öffentliches Interesse zugrunde. Es resultiert im Grundsatz daraus, dass die städtebauliche Sanierung des betroffenen Bereichs mit der zentralen Zielstellung der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht nur alleine den Interessen der einzelnen Eigentümer dient. Von der Aufwertung profitiert letztendlich die gesamte Stadt mit ihren Bewohnern, Nutzern und weiteren Akteuren.

Ein öffentliches Interesse besteht weiter darin, eine Zukunftsperspektive durch Anpassung des Gebäudebestandes an zeitgemäße und energieeffiziente bauliche Standards auch unter Berücksichtigung des Aspektes der Barrierefreiheit aufzuzeigen.

Mit einem Nachnutzungskonzept für die Vielzahl an vorhandenen Baulücken werden nicht nur zusätzliche Wohnräume oder Grünflächen geschaffen, sondern Flächen mit einer Mindernutzung wieder funktional in das städtische Gefüge eingebunden. Die Aktivierung des Flächenpotenzials trägt darüber hinaus zur Verbesserung der städtischen Klimabilanz bei und reduziert den Neubaubedarf an anderer Stelle, wodurch die Flächeneffizienz in der gesamten Stadt Dinklage gestärkt werden kann.

Zur Vermeidung einer Verfestigung der Missstände ist es u.a. erforderlich, die Bereitschaft der Eigentümer zur energetischen Modernisierung des Immobilienbestands zu wecken, um somit langfristig die Funktion von „Dinklage-West“ als attraktiver Wohnstandort zu gewährleisten. Insoweit steht das öffentliche Interesse an der Entwicklung des Untersuchungsgebietes durchaus über den Partikularinteressen der betroffenen Eigentümer.

Die Erneuerung dient dem Gemeinwohl der Stadt Dinklage insgesamt, da das Untersuchungsgebiet in direktem Zusammenhang zur nahegelegenen Kernstadt Dinklages steht und durch seine Verkehrsinfrastruktur daran angebunden ist. Das Untersuchungsgebiet übernimmt relevante und grundlegende Wohnversorgungs- und Naherholungsfunktionen für die gesamte Stadt. Somit wird das Untersuchungsgebiet und die Stadt Dinklage durch die genannten Maßnahmen positiv aufgewertet.

Die Sanierung ist dringlich, da die vorgeschlagenen Maßnahmen zeitnah umgesetzt werden müssen, um die angestrebten Ziele erreichen zu können und drohende Verschärfung und Ausweitung der Missstände abzuwenden. Weiterhin muss die Investitionsbereitschaft der Eigentümer gefördert werden, um die ambitionierten Ziele zu erreichen.

In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechtes dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes nach § 136 ff. BauGB das geeignete Mittel.

## 6.2 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet ist gemäß § 142 BauGB eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Sanierung erkennbar in einem überschaubaren Zeitrahmen umsetzbar ist. Für das geplante Sanierungsgebiet wird von einem Umsetzungszeitraum 2037 ausgegangen. Maßgebend für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes sind die in dem in den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Missstände und festgelegten Ziele und Maßnahmen. Es können Grundstücke einbezogen werden, bei denen zwar keine städtebaulichen Missstände bestehen, die jedoch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen. Die Ausführungen in den vergangenen Kapiteln haben verdeutlicht, dass im gesamten Untersuchungsgebiet erhebliche Missstände bestehen und große Entwicklungspotenziale gegeben sind. Daher wird vorgeschlagen, für den gesamten untersuchten Bereich ein Sanierungsgebiet auszuweisen. Die Gesamtgröße des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes beträgt somit ca. 52 ha. Der Vorschlag zum räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes wird, wie in der nachfolgenden kartographischen Darstellung gezeigt, begrenzt. Dieser Vorschlag entspricht dem im Einleitungsbeschluss festgelegten Untersuchungsgebiet für die Vorbereitenden Untersuchungen.

Vorbereitende Untersuchungen „Dinklage-West“



Abbildung 41: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

### 6.3 Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Stadt Dinklage hat in einer Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden sind zwischen dem umfassenden Sanierungsverfahren und dem vereinfachten Verfahren.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Sanierungsverfahren wird durch die Inhalte der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und die zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumente bestimmt. Die Wahl steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Stadt. Die Stadt hat die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Bei der Entscheidung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und die künftige Entwicklung,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung.

Beim **umfassenden Sanierungsverfahren** finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) Anwendung; die Zahlungsverpflichtung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen im Sinne von § 127 BauGB bzw. NKAG entfällt dabei.

Neben dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 BauGB findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet i. d. R. der unabhängige Gutachterausschuss.

Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152-156 BauGB in der Regel erforderlich,

- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Im Rahmen des **vereinfachten Sanierungsverfahrens** kann diese Regelung ausgeschlossen werden. Allerdings sind in diesem Fall für die Erstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge oder Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunal-Abgabe-Gesetz (NKAG) zu erheben.

Die Wahl des Sanierungsverfahrens bestimmt sich, wie oben dargestellt, aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten, der konkreten städtebaulichen Situation sowie der erwarteten Auswirkungen der Gesamtmaßnahme.

Die Sanierungsmaßnahme in „Dinklage-West“ hat im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen sowie die Aufwertung der öffentlichen Räume zum Ziel. Im Fokus steht die ökologische und energieeffiziente Verbesserung des privaten Gebäudebestandes, wodurch in der Regel keine erheblichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Somit ist auch eine Erschwerung der Durchführung der Sanierungsmaßnahme von privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Weiterhin sind auch Grundstückserwerbe zur Neuordnung des Untersuchungsgebiets im Sinne einer Umstrukturierung des Gebietes kein grundlegendes Sanierungsziel. Ebenso sind Maßnahmen zur erstmaligen Erschließung nicht geplant. Eine Erschwerung durch erhöhte Kaufpreise ist demnach nicht zu erwarten.

Nur aufgrund der Tatsache, dass Bodenwertsteigerungen, die im Wesentlichen aus Maßnahmen i.S. von § 127 Abs. 2 BauGB resultieren, entstehen, begründet nicht die Anwendung des umfassenden Verfahrens. Die Stadt kann im vereinfachten Verfahren alternativ Einnahmen zur Finanzierung durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB oder nach dem NKAG erzielen.

Anzumerken ist ferner, dass im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens neben der Ausgleichsbetragspflicht auch die Kaufpreisbegrenzung im Grundstückhandel auf den sogenannten sanierungsunbeeinflussten Bodenwert entfällt. Zudem kann die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 BauGB oder nach § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden.

Aufgrund dieser Erwägungen wird eine Durchführung im **vereinfachten Sanierungsverfahren** empfohlen. Demnach kommen die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB (insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) nicht zur Anwendung. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens, der Ausschluss der Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB und der vorgeschlagene Umgriff des Sanierungsgebietes begründen sich mit den anvisierten Zielen der Sanierung, die größtenteils auf private Gebäudemodernisierungen ausgerichtet sind, wodurch nicht von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen auszugehen ist.

#### 6.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Für jede gesamtstädtische Sanierungsmaßnahme ist die Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht erforderlich. Sie wird als Steuerungs- und Kontrollinstrument für die gemeindliche Gesamtplanung des Sanierungsprozesses sowie zur Integration der Sanierungsplanung in die kommunale Finanzplanung eingesetzt (vgl. § 149 BauGB sowie entsprechende Kommentare).

Die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus dem Erneuerungskonzept entwickelt. Die nachfolgende tabellarische Übersicht enthält die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme. Hierbei handelt es sich um eine grobe Kostenschätzung entsprechend dem aktuellen Planungsstand im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, die nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes mit der Konkretisierung der Sanierungsplanung fortgeschrieben werden muss. Außerdem sind nur die gemeindlichen Ausgaben anzugeben, Kosten privater Investitionen müssen nicht aufgeführt werden.

Es wird für „Dinklage-West“ nicht mit der Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm gerechnet, daher werden keine Finanzierungsmittel vom Bund und vom Land Niedersachsen abgerufen. Aus diesem Grund liegen alle Entscheidungen über tatsächlich durchzuführende Maßnahmen und entstehende Kosten bei der Stadt, bzw. bei den privaten Eigentümern, und es besteht keine Notwendigkeit, eine verbindliche Kosten- und Finanzierungsplanung zu beschließen. Die aufgeführten Maßnahmen und Budgets stellen insofern nur Vorschläge dar.

Ein Beschluss des vorliegenden Endberichts stellt deshalb keine verbindliche Bestätigung der aufgeführten Maßnahmen und Maßnahmenkosten dar, sondern lediglich die Anerkennung des Maßnahmenkatalogs als Sammlung von plausiblen Vorschlägen.

In der Kostenübersicht sind die Maßnahmen mit Federführung der Stadt Dinklage dargestellt. Kosten privater Investitionen für die Gebäudesanierung wurden nicht hochgeschätzt, da solche Maßnahmen von der Sanierungsbereitschaft der Eigentümerschaft abhängig sind, nicht im Zugriff der Stadt Dinklage liegen und keine städtischen Mittel (wie im Rahmen der Städtebauförderung) angesetzt werden müssen. Es wird von einer 15-jährigen Laufzeit der Gesamtmaßnahme ausgegangen.

Alle vorgeschlagenen Maßnahmen stehen in Verbindung zu den Konzeptergebnissen des IEQK „Dinklage-West“, weshalb die oben beschriebenen Einzelmaßnahmen in Bezug zu dem Maßnahmenkatalog des IEQK gesetzt wurden. Für detaillierte Informationen wird somit auf das IEQK verwiesen. Einige Einzelmaßnahmen sind direkt dem IEQK entnommen.

Vorgeschlagen wird, die ersten fünf Jahre der Quartierssanierung intensiv durch ein gefördertes Energetisches Sanierungsmanagement zu betreuen, die übrigen fünf Jahre durch städtische Ressourcen.

Durch die Wahl des vereinfachten Sanierungsverfahrens werden keine Ausgleichsbeträge aber möglicherweise Erschließungsbeiträge fällig.

Vorbereitende Untersuchungen „Dinklage-West“

Kosten- und Finanzierungsübersicht					
Kommune: Stadt Dinklage		Gesamtmaßnahmenbezeichnung: Dinklage-West			
	Einzelmaßnahme	Bezug Maßnahmenkatalog des IEQK "Dinklage-West"	Nebenrechnung	Förderung	Gesamtkosten
<b>Ausgaben</b>					
<b>Vorbereitung der Sanierung</b>					
	Nachverdichtungskonzept zur maßvollen und klimagerechten Nutzung der Baulücken/ pot. Umnutzungsflächen	Maßnahme Stadtverwaltung SV-2.	pauschal		20.000 €
	Umnutzungs- / Nachnutzungskonzept leerstehender/ untergenutzter Gebäude (insbes. Gewerbebrache)	Maßnahme Stadtverwaltung SV-2.	pauschal		15.000 €
	Nahmobilitätskonzept	Maßnahme Stadtverwaltung SV-3.	pauschal		20.000 €
	<b>Summe</b>				<b>55.000 €</b>
<b>Handlungsfeld Mobilität</b>					
	Sanierung Höner-Mark-Weg	Maßnahme Stadtverwaltung SV-3.	2100 m <sup>2</sup> * 270 €		567.000 €
	Sanierung Riedenweg	Maßnahme Stadtverwaltung SV-3.	600 m <sup>2</sup> * 270 €		162.000 €
	Aus- und Umgestaltung der Fuß- und Radwege Spielplatz Münsterstraße	Maßnahme Stadtverwaltung SV-3.	180 m <sup>2</sup> * 270 €		48.600 €
	Aus- und Umgestaltung der Fuß- und Radwege Holthausstraße	Maßnahme Stadtverwaltung SV-3.	1800 m <sup>2</sup> * 270€		486.000 €
	Aus- und Umgestaltung der Fuß- und Radwege Quakenbrücker Straße	Maßnahme Stadtverwaltung SV-3.	3400 m <sup>2</sup> * 270 €		918.000 €
	Umgestaltung Querung Quakenbrücker Straße im Bereich Einzelhandel	Maßnahme Stadtverwaltung SV-3.	pauschal		5.000 €
	Installation einheitlicher Wegebeleuchtung (Fliederstraße, Niederdingstraße, Riedenweg, Spielplatz Münsterstraße)	Maßnahme Stadtverwaltung SV-3./SV-4.	pauschal		15.000 €
	E-Ladesäulen auf öffentlichen Parkplätzen	Maßnahme Stadtverwaltung SV-4.	pauschal		50.000 €
	<b>Summe</b>				<b>2.251.600 €</b>
<b>Handlungsfeld Frei- und Grünflächen</b>					
	Ökologische und nutzungsoptimierte Qualifizierung bestehender Grün- und Freiräume	Maßnahme Stadtverwaltung SV-5.	pauschal		250.000 €
	Vernetzung der Grünstrukturen durch Ausweitung Straßenbegleitgrün	Maßnahme Stadtverwaltung SV-5.	pauschal		30.000 €
	Aufwertung der vorhandenen Spielplätze durch gestalterische Maßnahmen und Nutzungsoptimierung	Maßnahme Stadtverwaltung SV-5.	pauschal		100.000 €
	Instandsetzung des Stadtmobiliars und Beleuchtung im öffentlichen Raum	Maßnahme Stadtverwaltung SV-5.	pauschal		15.000 €
	<b>Summe</b>				<b>395.000 €</b>
<b>Betreuung der Sanierung</b>					
	Sanierungsmanagement 3 Jahre	Maßnahme Stadtverwaltung SV-1.	KfW 432 Zuschuss von 75 % NBank Zuschuss von 15 % max. förderfähige Kosten 93.000/a	251.100 €	279.000 €
	Sanierungsmanagement Verlängerungsphase (+ 2 Jahre)	Maßnahme Stadtverwaltung SV-1.	KfW 432 Zuschuss von 75 % NBank von 15 % max. förderfähige Kosten 93.000/a	167.400 €	186.000 €
	<b>Summe</b>				<b>465.000 €</b>
<b>Einnahmen</b>					
	Ggf. Erschließungsbeiträge				aktuell noch nicht kalkulierbar
	<b>Summe</b>				
<b>Summe der Ausgaben</b>					<b>3.166.600 €</b>
<b>Summe der Einnahmen</b>					
<b>Gesamtsumme</b>					<b>3.166.600</b>
<b>Abzüglich Anteil Fördermittel KfW, NBank</b>			90 % Zuschuss KfW und NBank 251.100 € + 167.400 €		<b>418.500</b>
<b>Gesamtkosten Stadt Dinklage</b>					<b>2.748.100</b>

Abbildung 42: Kosten- und Finanzierungsübersicht

## LITERATURVERZEICHNIS

Stadt Dinklage (2018): Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage. Zuletzt aktualisiert am 12. September 2018.

## ANHANG

### Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB

Zeitraum der Beteiligung: 14.06.2022 - 15.07.2022

Beteiligte Behörde/ Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft	Berücksichtigung/ Abwägung/ Kenntnisnahme
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	12.07.2022	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.  In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei endgültigen Ausbauplänen berücksichtigt.
Kardinal-von-Galen-Haus gGmbH	22.06.2022	Es bestehen weder Anregungen noch Bedenken zu den Vorbereitenden Untersuchungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften)	11.07.2022	In dem Untersuchungsgebiet verläuft zwischen dem Netzknotenpunkt 3314025 A und dem Netzknotenpunkt 3314019 O, Abschnitt Nr. 35, von Stat. 2090 die Landesstraße 845 innerhalb einer nach § 4 (1) NStrG (Stand: in der Fassung vom 24.09.1980), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2021) zusammenhängend bebauten Ortsanlage. Und zwischen dem Netzknotenpunkt 3314019 O und dem Netzknotenpunkt 3314018 O, Abschnitt Nr. 50, von Stat. 180 verläuft die Landesstraße 849 innerhalb einer nach § 4 (1) NStrG (Stand: in der Fassung vom 24.09.1980, letzte berücksichtigte Ände-	Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen und die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bei weiterführenden Planungen beteiligt.

Vorbereitende Untersuchungen „Dinklage-West“

		<p>rung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2021) zusammenhängend bebauten Ortslage. Landesstraßen sind vorwiegend dem durchgehenden allgemeinen Verkehr gewidmet und entsprechend vorzuhalten.</p> <p>Zurzeit planen wir keine Veränderungen an der Landesstraße 845 und 849. Sollten Sie Änderungen an den Landesstraßen planen, sind diese in enger Absprache mit mir zu gestalten. Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.</p> <p>Beigefügte Abbildung:</p> 	
<p>Staatliches Baumanagement Region Nord-West</p>	<p>07.07.2022</p>	<p>Seitens des Staatlichen Baumanagement Region Nord-West gibt es zu obigem Vorhaben keine Anmerkungen und Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Vorbereitende Untersuchungen „Dinklage-West“

Handwerkskammer Oldenburg	30.06.2022	<p>Zu der von Ihnen aufgeworfenen Frage Nr. 2 möchten wir anmerken, dass es aus unserer Sicht wichtig ist, dass bei der Schließung von Baulücken im Wege der Nachverdichtung auf einen ausreichenden Abstand der neuen Bebauung zur vorhandenen Nutzung geachtet wird, damit die ansässigen Betriebe sich auch in der Zukunft noch entwickeln können. Des Weiteren sollte beachtet werden, die bestehenden Handwerksbetriebe nicht zu überplanen. Mögliche Nutzungskonflikte sollten planerisch gelöst und nicht der späteren Bewältigung durch die Betroffenen überlassen werden.</p> <p>Begrüßen würden wir einen Mix aus Wohnnutzung und handwerklicher bzw. gewerblicher Nutzung, der sich durch seine Vielfalt auch belebend und damit attraktivitätssteigend auf das Umfeld auswirken kann.</p> <p>Beigefügt ist eine Aufstellung der im Untersuchungsgebiet ansässigen Mitgliedsbetriebe der Handwerkskammer Oldenburg:</p> <table border="1" data-bbox="826 839 1686 1198"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Handwerk bzw. Gewerbe</th> <th>Straße und Hausnr.</th> <th>PLZ und Ort</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sergej Schumacher und Stefan Bornhorst GbR</td> <td>Metallbau</td> <td>Heideweg 7</td> <td>49413 Dinklage</td> </tr> <tr> <td>Frau Sandra Schlarmann</td> <td>Gebäudereiniger</td> <td>Höner-Mark-Weg 44</td> <td>49413 Dinklage</td> </tr> <tr> <td>Autohaus Ruhe GmbH</td> <td>Kraftfahrzeugtechniker</td> <td>Quakenbrücker Str. 17</td> <td>49413 Dinklage</td> </tr> <tr> <td>Frau Daiva Virbylaite</td> <td>Kosmetiker</td> <td>Quakenbrücker Str. 37C</td> <td>49413 Dinklage</td> </tr> <tr> <td>Runnebom Dinklage GmbH</td> <td>Fleischer</td> <td>Quakenbrücker Str. 8</td> <td>49413 Dinklage</td> </tr> <tr> <td>Herrn Eyyup Yöyen</td> <td>Gebäudereiniger, Teppichreiniger, Sattler und Feintäschner</td> <td>Quakenbrücker Straße 7</td> <td>49413 Dinklage</td> </tr> <tr> <td>Herrn Dariusz Ireneusz Dardzinski</td> <td>Raumausstatter, Estrichleger, Fliesen-, Platten- und Mosaikleger</td> <td>An der Bleiche 14</td> <td>49413 Dinklage</td> </tr> <tr> <td>Herrn Philipp Thiele</td> <td>Fliesen-, Platten- und Mosaikleger</td> <td>Tulpenstraße 6</td> <td>49413 Dinklage</td> </tr> <tr> <td>Frau Hildegard Behrens</td> <td>Friseur</td> <td>Holthausstr. 6</td> <td>49413 Dinklage</td> </tr> <tr> <td>Buschermühle GmbH</td> <td>Installateur- und Heizungsbauer, Elektrotechniker</td> <td>Holthausstr. 20</td> <td>49413 Dinklage</td> </tr> <tr> <td>Frau Valentina Weber</td> <td>Dekorationsnäherin</td> <td>Kettelerstr. 3</td> <td>49413 Dinklage</td> </tr> </tbody> </table>	Name	Handwerk bzw. Gewerbe	Straße und Hausnr.	PLZ und Ort	Sergej Schumacher und Stefan Bornhorst GbR	Metallbau	Heideweg 7	49413 Dinklage	Frau Sandra Schlarmann	Gebäudereiniger	Höner-Mark-Weg 44	49413 Dinklage	Autohaus Ruhe GmbH	Kraftfahrzeugtechniker	Quakenbrücker Str. 17	49413 Dinklage	Frau Daiva Virbylaite	Kosmetiker	Quakenbrücker Str. 37C	49413 Dinklage	Runnebom Dinklage GmbH	Fleischer	Quakenbrücker Str. 8	49413 Dinklage	Herrn Eyyup Yöyen	Gebäudereiniger, Teppichreiniger, Sattler und Feintäschner	Quakenbrücker Straße 7	49413 Dinklage	Herrn Dariusz Ireneusz Dardzinski	Raumausstatter, Estrichleger, Fliesen-, Platten- und Mosaikleger	An der Bleiche 14	49413 Dinklage	Herrn Philipp Thiele	Fliesen-, Platten- und Mosaikleger	Tulpenstraße 6	49413 Dinklage	Frau Hildegard Behrens	Friseur	Holthausstr. 6	49413 Dinklage	Buschermühle GmbH	Installateur- und Heizungsbauer, Elektrotechniker	Holthausstr. 20	49413 Dinklage	Frau Valentina Weber	Dekorationsnäherin	Kettelerstr. 3	49413 Dinklage	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen berücksichtigt.
Name	Handwerk bzw. Gewerbe	Straße und Hausnr.	PLZ und Ort																																																
Sergej Schumacher und Stefan Bornhorst GbR	Metallbau	Heideweg 7	49413 Dinklage																																																
Frau Sandra Schlarmann	Gebäudereiniger	Höner-Mark-Weg 44	49413 Dinklage																																																
Autohaus Ruhe GmbH	Kraftfahrzeugtechniker	Quakenbrücker Str. 17	49413 Dinklage																																																
Frau Daiva Virbylaite	Kosmetiker	Quakenbrücker Str. 37C	49413 Dinklage																																																
Runnebom Dinklage GmbH	Fleischer	Quakenbrücker Str. 8	49413 Dinklage																																																
Herrn Eyyup Yöyen	Gebäudereiniger, Teppichreiniger, Sattler und Feintäschner	Quakenbrücker Straße 7	49413 Dinklage																																																
Herrn Dariusz Ireneusz Dardzinski	Raumausstatter, Estrichleger, Fliesen-, Platten- und Mosaikleger	An der Bleiche 14	49413 Dinklage																																																
Herrn Philipp Thiele	Fliesen-, Platten- und Mosaikleger	Tulpenstraße 6	49413 Dinklage																																																
Frau Hildegard Behrens	Friseur	Holthausstr. 6	49413 Dinklage																																																
Buschermühle GmbH	Installateur- und Heizungsbauer, Elektrotechniker	Holthausstr. 20	49413 Dinklage																																																
Frau Valentina Weber	Dekorationsnäherin	Kettelerstr. 3	49413 Dinklage																																																

*Vorbereitende Untersuchungen „Dinklage-West“*

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd	29.06.2022	Zu den o. g. Planungen erheben wir aus landwirtschaftliche-fachlicher Sicht keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
St. Anna Stiftung	29.06.2022	Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass die St. Anna Stiftung keine Einrichtungen im Untersuchungsgebiet unterhält und auch dahingehend keine Planung bestehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband KÖR	30.06.2022	Im Untersuchungsgebiet befinden sich Schmutz- und Regenwasserkanalisation inkl. Einrichtungen zur Regenrückhaltung im Straßenkörper. Im Untersuchungsgebiet geplant ist die Neuverlegung der RWK (ca. 750 m Kanal DN300-DN600) in der Rosen-, Flieder- und Tulpenstraße. Es wird um frühzeitige Beteiligung bei Straßensanierungsmaßnahmen gebeten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen von Straßensanierungen berücksichtigt.
Deutsche Telekom Technik GmbH	28.06.2022	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümer und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Untersuchungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen. Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei endgültigen Ausbauplänen berücksichtigt.

Vorbereitende Untersuchungen „Dinklage-West“

<p>Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, Landkreis Vechta</p>	<p>23.06.2022</p>	<p>In dem Untersuchungsgebiet gibt es keine Gebäude oder Liegenschaften des Landkreises. Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken. Ich verweise im Hinblick auf die energetische Sanierung von Gebäuden auf das Solardachkataster des Landkreises. Die Versorgung mit Wärme sollte ebenfalls über erneuerbare Energieträger und entsprechende Netze erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Solardachkataster des Landkreises wurde im Rahmen der Konzepterstellung berücksichtigt.</p>
<p>Hase-Wasseracht, Wasser und Bodenverband</p>	<p>17.06.2022</p>	<p>Im Untersuchungsgebiet befinden sich Verbandsgewässer 2. Ordnung „Plaggenriehe 21.7“, zu sehen in der interaktiven Karte auf <a href="http://www.hase-wasseracht.de">www.hase-wasseracht.de</a></p> <p>Berücksichtigt werden sollten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einleitungsmengen/-qualität von Wasser in o. g. Verbandsgewässer</li> <li>- Satzung Hase-Wasseracht ist zu berücksichtigen</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen berücksichtigt.</p>
<p>Römisch-Katholische Kirchengemeinde St. Catharina</p>	<p>17.06.2022</p>	<p>Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Einrichtungen: die Kindergarten/Kinderkrippe St. Catharina im Höner Markweg 28 (8960 m<sup>2</sup> städtisches Eigentum) und der Kindergarten St. Martin in der Reichensteiner Straße 4 (4216 m<sup>2</sup> städtisches Eigentum).</p> <p>Möglicherweise wird ein Kindergartenneubau geplant. Besonders berücksichtigt werden sollte die Verkehrssituation in der Reichensteiner Straße. Weiterer Hinweis: Verlegung der Starkstromleitung zwischen Kiga St. Martin und der Turnhalle.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen berücksichtigt.</p>
<p>GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH / MTI Teleport München GmbH</p>	<p>15.06.2022</p>	<p>Die GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH und die MTI Teleport München GmbH betreiben momentan keine Anlagen im angefragten Bereich. Ferner sind dort zum jetzigen Zeitpunkt keine Arbeiten unsererseits geplant. Sollten</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen berücksichtigt.</p>

Vorbereitende Untersuchungen „Dinklage-West“

		sich vorort Verdachtsmomente ergeben, bitten wir Sie, die Bauarbeiten sofort einzustellen und uns zu kontaktieren. Teilen Sie uns auch rechtzeitig Planänderungen mit.	
Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG	15.06.2022	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen berücksichtigt.
Ericsson Services GmbH	15.06.2022	Die Firma Ericsson hat in Bezug auf ihr Richtfunknetz keine Einwände gegen die von Ihnen geplante(n) Baumaßnahme(n). Bitte berücksichtigen sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom wurde bereits im Verfahren beteiligt.
BEB Erdgas & Erdöl GmbH / Mobil Erdgas-Erdöl (MEEG) / Norddeutsche Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG)	15.06.2022	Wir möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der oben genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen	21.06.2022	Hinweise: Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. 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 Berichtes sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei weiterführenden Planungen berücksichtigt.

Vorbereitende Untersuchungen „Dinklage-West“

		<p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. §7 BbergG oder eine Bewilligung gem. §8 BBerG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§9 und 149 BbergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an <a href="mailto:markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de">markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de</a>.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte">www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte Rechte</a>.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretene Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Bei erneuter Beteiligung zum selben Vorhaben kennzeichnen Sie bitte die Veränderungen der bisherigen Planung eindeutig, z.B. als Planungsänderungsliste. Stellen Sie uns die zum Verfahren gehörenden Unterlagen zukünftig bitte digital zur Verfügung. Bitte schicken Sie uns den Standort des Planungsvorhabens möglichst in einem gängigen Geodatenformat bzw. als X-Plan GML.</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den in der Stellungnahme genannten Kontakt. Bitte geben Sie hierzu das Aktenzeichen im Betreff an.</p>	
--	--	--	--

Vorbereitende Untersuchungen „Dinklage-West“

<p>Gastransport Nord GmbH</p>	<p>14.06.2022</p>	<p>Nach unserer Prüfung befinden sich in diesem Bereich keine Erdgas- Hochdruckleitungen der Gastransport Nord GmbH. Weiterhin haben wir keine Anregungen und Bedenken. Aufgrund der Nichtbetroffenheit bitten wir für dieses laufende Verfahren aus der Beteiligung genommen zu werden.</p> <p>Beigefügte Abbildung:</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Gastransport Nord GmbH nicht länger beteiligt.</p>
-------------------------------	-------------------	---	---	---