

Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 25 Neuaufstellung „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“	
Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2	
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung

Die Öffentlichkeit hat folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

<p>Einwendung 1, mit Schreiben vom 05.10.2023</p> <hr/> <p>Wie ich vom Bauamtsleiter der Stadt Dinklage telefonisch erfahren habe, wurde ein neuer Bebauungsplan (Entwurf Stand September 2023) unter anderem für die Bahnhofstraße erstellt, welcher auch mein Grundstück betrifft. Gegen dieses Vorhaben möchte ich Widerspruch einlegen.</p> <p>Folgende Einwendungen möchte ich darlegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein großer Teil des Kreisels führt über mein Grundstück. Dieses kann ich im Gartenbereich nur entlang der Garage betreten. Dadurch stoße ich nun beim Betreten direkt auf den Kreisel. Eine vernünftige Gartengestaltung ist unmöglich. Eine vernünftige Gartennutzung ist ebenfalls in erheblichem Maße eingeschränkt (Verkehr führt direkt durch den Garten, zusätzliche Lärmbelästigung auch im Gartenbereich). • Des Weiteren soll auch eine „Einfahrt“ direkt hinter meinem Grundstück zu Familie R. Bucker führen. Das Grundstück ist dann von drei Seiten umgeben von Straßen (durch das neue Verkehrsaufkommen nimmt die Lärmbelästigung deutlich zu). • <u>Das Grundstück als Ganzes ist in seiner neuen Form völlig entstellt.</u> • <u>Durch den Bau des Kreisels ist das Grundstück für eine vernünftige bauliche Nutzung wertlos, da die Fläche durch ihre Form und ihre Größe nur noch entstellte und zu kleine Baugrundstücke hinterlässt.</u> <p>Weitere Einwände behalte ich mir vor.</p>	<hr/> <p>Da zu dieser Fragestellung (genaue Lage der Erschließungsstraße) zur Zeit noch Gespräche erfolgen, wird der Abwägungsvorschlag in der BUS-Sitzung mündlich vorgetragen.</p>
<p>Einwendung 2, mit Schreiben vom 16.10.2023</p> <hr/> <p>Ich möchte anregen, dass Herr Hubert Tiemerding seine Zufahrt über den Epouville Place zu seinem Grundstück 651/1 – 651/2 erhält. Da, wo früher ein Weg (Burwinkelstraße) eingeplant war (Kopie liegt bei). Den Bebauungsplan Epouville Place gab es noch nicht, ist später erstellt worden.</p>	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Dem Nachbarn ist bereits mit Schreiben vom 26.10.1992 mitgeteilt worden, dass er vom Place d’Epouville auf sein Grundstück fahren darf. Dies gilt auch weiterhin. Auf das privatrechtliche Überwegungsrecht hat die Stadt jedoch keinen Einfluss.</p>

Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 25 Neuaufstellung „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“	
Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2	
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Einwendung 2 , mit Schreiben vom 16.10.2023	
<p>Ich habe mich darauf verlassen das Herr Tiemerding eine eigene Zufahrt durch einen Bebauungsplan der Gemeinde bekommt, sonst hätte er von mir sein Überwegungsrecht nicht bekommen.</p> <p>Herr Tiemerding hat bis jetzt ein Überwegungsrecht das gut 50 Jahre besteht, solange bis er eine andere Zuwegung zu seinem Grundstück bekommt.</p>	
<p>Anlagen</p> <p>Brief 31.01.1972 von Gemeinde Dinklage an Einwenderin Brief 24.06.1988 von Einwenderin an Gemeinde Dinklage Brief 14.03.1989 von Gemeinde Dinklage an Einwenderin</p>	
<p>Schreiben vom 24.10.2023</p> <p>Wir, mein Mann und ich waren in diesem Monat bei der Stadt Dinklage und haben uns beim Bauamt den Lageplan Nr. 25 erklären lassen. Es wurden uns die baulichen Veränderungen erklärt, was an der Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße verändert werden sollte. Auch wir stellten unsere Vorstellungen vor. Es geht um die Zuwegung zum Grundstück Tiemerding (schreiben liegt der Stadt Dinklage bzw. Bauamt vor.)</p> <p>Was uns nicht erzählt wurde und wir von anderen Personen gehört haben, dass eine Verbreiterung der Rombergstraße erfolgen soll, so wie ein Bürgersteig an unserer Seite. Auch eine Verbreiterung an der Apotheke sollte erfolgen.</p> <p>Begründung; Verbreiterung der Rombergstraße. Keine Verbreiterung, Tempo 30 und Verkehrsberuhigung. Bürgersteig an unserem Grundstück: Abgabe 2m von unsere, Garten. Dann stehen die Autos und Lastwagen vor unserem Schlafzimmer und Stubenfenster, noch mehr Lärmbelästigung und Gefahr das die Autos ins Haus fahren.</p> <p>Apothekerweg: Soll nicht verbreitet werden, die jetzige Breite von 1,5 m (von meiner Seite 0,75 m) die ich zur Verfügung gestellt habe reicht. Der Apothekerweg kann auch ganz geschlossen werden. Die Zaunhöhe zum Apothekerweg von 1 m Höhe sind wir dagegen. Ebenfalls sind wir gegen den Plan am Apothekerweg, an unserem Haus oder Garten kein Carport oder einen Wintergarten oder eine Terrassenüberdachung bauen zu dürfen. Wir sind mit aller Entschiedenheit dagegen und werden uns mit allen Mitteln dagegen wehren.</p>	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Es ist nicht beabsichtigt, die Fahrbahn der Rombergstraße auszubauen oder zu verbreitern. Die zusätzliche Straßenverkehrsfläche von 1 m dient dazu, an der nördlichen Straßenseite auf Dauer einen Gehweg/Sicherheitsstreifen zu bauen. Diese Baumaßnahme liegt aktuell aber nicht an. Der Gehweg soll jeweils in den Bereichen angelegt werden, in denen eine Neubebauung der angrenzenden Grundstücke erfolgt.</p> <p>Im Übrigen ist die Verbreiterung der Straßenfläche auf 8,50 m bereits im gültigen Bebauungsplan Nr. 25 von 1971 ausgewiesen.</p> <p>Da nunmehr die Baugrenze entlang der Rombergstraße von 5 m auf 3 m reduziert wird, ist die Bebaubarkeit der Grundstücke gegenüber der alten Planung sogar verbessert worden.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Der Weg „An der Apotheke“ ist in 1,50 m Breite gewidmet; im gültigen Bebauungsplan Nr. 25 von 1971 ist er bereits in zwei Meter Breite ausgewiesen. Der Weg ist nicht vermessen; die tatsächliche Breite ist unterschiedlich; er liegt mittig auf den Grundstücksgrenzen. Ein Ausbau oder eine Verbreiterung des Weges ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Vorgaben im Bebauungsplan zur Unzulässigkeit von Nebenanlagen (textliche Festsetzung Nr. 8) sowie zur Zaunhöhe (§ 5 der örtlichen Bauvorschriften) gelten nicht entlang von Fuß- und Radwegen.</p>

Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 25 Neuaufstellung „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“ Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2	
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung

Einwendung 2 , mit Schreiben vom 16.10.2023	
	Dem Einwand zur Breite des nicht überbaubaren Bereiches wird entsprochen. Die Baugrenze wird auf 2 m beidseits des Weges reduziert , so dass die nicht mit Hauptgebäuden überbaubare Fläche einschl. Weg insgesamt 6 m breit ist (im B-Plan von 1971 ist sie 7 m breit). Dies entspricht den ohnehin einzuhaltenen Grenzabständen von 3 m.

Einwendung 3 , mit Schreiben vom 19.10.2023	
<p>ich möchte hiermit die Gelegenheit nutzen, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung meine Anmerkungen und Einwände zum Bebauungsplan Nr. 25 „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“ - Neuaufstellung - mit örtlichen Bauvorschriften vorzubringen.</p> <p><u>I. Belange des Umwelt-, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung</u></p> <p>a. Die heutige Wiese an der Rombergstraße soll mit einem Mischgebiet überplant werden. Die Wiese hat eine Fläche von ca. 0,4 Hektar und ist die größte zusammenhängende Grünfläche im Innenstadtbereich (300 m Radius um das Rathaus). Die Überplanung halte ich in Bezug auf die Klimaanpassung für falsch.</p> <p>Wiesen gelten als sehr gute Kaltluftproduzenten. Es handelt sich bei genannter Fläche daher um eine Kaltluftentstehungsfläche im Innenstadtbereich. Innenstadtbereiche ohne nennenswerte Begrünung heizen sich viel stärker auf. Eine Versiegelung durch Überbauung mit Firsthöhe 12 m wäre für das lokale Mikroklima nicht vorteilhaft. Die Wiese muss erhalten bleiben. Im BauGB bestehen umfangreiche Festsetzungsmöglichkeiten von Klimaanpassungsmaßnahmen zur Erhaltung der Wiese, welche auch genutzt werden sollten.</p> <p>b. Der Geltungsbereich im Innenbereich der Stadt Dinklage hat bereits eine hohe Versiegelungsdichte. Obwohl die Festlegungen im Bebauungsplan und die neue BauNVO die Versiegelung der Grundstücke limitieren, nimmt leider in Summe</p>	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Für den Bereich der Wiese liegen seit 1971 Baurechte vor. Die Stadt ermöglicht hier im Sinne einer innerstädtischen Nachverdichtung weiterhin eine Bebauung, um Bauland u.a. für dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Die Wiese wird im Übrigen relativ intensiv gepflegt, so dass keine Vegetation vorhanden ist, die deutlich zur Klimaverbesserung beiträgt. Die Fläche weist auch keinerlei Anbindung an die freie Landschaft oder ggf. Kaltluftschneisen auf.</p> <p>Während bisher im Worst-Case 100 % der Fläche der Baugrundstücke im Geltungsbereich des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 25 versiegelt werden</p>

Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 25 Neuaufstellung „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“	
Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2	
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p>Einwendung 3, mit Schreiben vom 19.10.2023</p> <p>die versiegelte bzw. versiegelbare Fläche im Plangebiet zu. Versiegelte Flächen tragen nachweislich zur städtischen Hitzeinselwirkung bei, indem sie Wärme speichern und abgeben. Die geplante U-förmige umlaufende Bebauung des Epouville-Platzes mit einer Firsthöhe von 15 m könnte die Entstehung einer Hitzeinsel begünstigen.</p> <p>Weiterhin erachte ich unter anderem die Baumreihe nördlich parallel der Rombergstraße (am Epouville-Platz) zur Verbesserung des Mikroklimas und aus ökologischen Gesichtspunkten für besonders wichtig. Diese sollte festgesetzt und dauerhaft erhalten werden. Außerdem könnten schattenspendende Elemente/Bäume/Sträucher beispielsweise über die Parkstreifen der Bahnhofstraße festgesetzt werden. Die Parkstreifen insbesondere im Bereich zwischen den Hausnummern 10 und 18 werden nur geringfügig genutzt und eine derartige Umgestaltung kann positiv zum Mikroklima beitragen. Weiterhin bestehen Festsetzungsmöglichkeiten zur Vermeidung von Hitzeinseln in Plangebiet z.B. durch die durchlüftungsoptimierte Stellung baulicher Anlagen.</p> <p>Die Stadt Dinklage ist gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bei der Bauleitplanung zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung verpflichtet und hat zu prüfen, ob die dazugehörigen Belange ausreichend berücksichtigt werden. Ich habe Bedenken hinsichtlich der im Wesentlichen fünf getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (gemäß B.5). Ich halte diese Festsetzungen nicht für ausreichend. Bei einer ganzheitlichen Betrachtung ist meiner Ansicht nach nicht in dem Maß von den zur Verfügung stehenden planerischen Steuerungsinstrumenten Gebrauch gemacht worden, wie es eigentlich hätte sein müssen, insbesondere im Hinblick auf die Bewältigung der Aufgabe. Bereits heute befinden sich im Plangebiet Einrichtungen für vulnerable Personengruppen. Es besteht kein Widerspruch zwischen den Belangen des Klimaschutzes mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf der einen Seite und den städtebaulichen Belangen auf der anderen Seite. Im Gegenteil, sie können sogar mit verhältnismäßigen Maßnahmen in Einklang gebracht werden.</p>	<p>konnten, ist dies zukünftig nur noch auf 60 % bis maximal 80% der Fläche möglich (mit Ausnahme des bereits fast vollständig versiegelten MK2).</p> <p>Die Bäume sind städtisches Eigentum, so dass eine Festsetzung der Bäume nicht erforderlich ist. Es besteht nicht die Absicht, die Bäume zu entfernen.</p> <p>Die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand dieser Planung. Die Stadt wird eine geeignete Begrünung ggf. bei Erneuerungs- oder Umbaumaßnahmen berücksichtigen.</p> <p>Es sind nur relativ kleine Bereiche mit einer sehr hohen Versiegelung geplant bzw. bereits vorhanden. Im größten Teil des Gebietes wird ein hoher Anteil an Gartenflächen verbleiben, so dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Klima nicht zu erwarten sind.</p> <p>Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrünung von Stellplätzen - Begrenzung von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Flächen - Freihaltung von Grünzonen im nicht überbaubaren Bereich - Ausschluss von Schottergärten <p>Außerdem ist es ausdrückliches Ziel des Klimaanpassungsgesetzes, eine Innenentwicklung (Nachverdichtung) der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich vorzuziehen.</p>
<p><u>II. Wegeverbindungen/Verkehrsflächen im Geltungsbereich</u></p> <p>a. In der Planzeichnung sind neue oder verbreiterte Wegeverbindungen im Geltungsbereich ausgewiesen. Einzelne Festsetzungen - insbesondere die neuen</p>	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>

Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 25 Neuaufstellung „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“	
Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2	
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Einwendung 3 , mit Schreiben vom 19.10.2023	
<p>Verkehrsflächen mit Grenzabständen im Bereich zwischen der Romberg- und Bahnhofstraße - haben eine besonders nutzungsbeschränkende Wirkung der Grundstücke und stellen eine unmittelbare Belastung für die Grundstückseigentümer dar.</p> <p>Aus der Planbegründung, mit Ausnahme der neuen Planstraße zum Zwecke zur Erschließung, gehen nicht die rechtfertigen Gründe für diese Wegeverbindungen hervor. Einige Wege (z.B. der Weg An der Apotheke -Epouville-Platz) sind sogar überflüssig, da Innenstadt/innerstädtische Bereiche - wie in der Planbegründung beschreiben - bereits heute für Öffentlichkeit gut und auf kurzem Wege erschlossen sind. Hierzu zählen auch die innerstädtischen Plätze.</p> <p>Die Bauleitplanung kann grundsätzlich die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken verändern, einschränken oder sogar aufheben. Mit Blick auf die Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ist die Belastung durch die neuen Wegeführungen aber so gering wie möglich zu halten, und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich zu erhalten (Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 19. Dezember 2002 - 1 BvR 1402/01, NVwZ 2003, 727 (728)). In Anbetracht dieser Grundsätze und der Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung nach BauGB bin ich zusammenfassend der Ansicht, dass die Ausweisung dieser neuen Wege und verbreiteten „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung“ entfallen muss.</p>	<p>In der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die Verkehrsflächen gegenüber der gültigen Planung insgesamt reduziert.</p> <p>Im gültigen Bebauungsplan von 1971 ist an der Stelle der <u>Wegeverbindung vom Place d'Epouville zum Weg „An der Apotheke“</u> eine 7 m breite Erschließungsstraße eingetragen. Diese wird durch den vorliegenden Plan auf einen 3 m breiten Weg reduziert, so dass durch den B-Plan kein zusätzlicher Eingriff erfolgen würde.</p> <p>Dieser Weg ist nicht nur als Wegeverbindung für Fußgänger sondern - zumindest teilweise - auch zur ordnungsgemäßen Erschließung der angrenzenden Grundstücke (u. a. des Einwenders) erforderlich. Die Stadt ist bereit, auf diese Wegeverbindung zu verzichten und an dieser Stelle eine Baufläche auszuweisen. Die Erschließung der westlich an den Platz angrenzenden Grundstücke hat dann aber direkt vom Place d'Epouville aus zu erfolgen.</p>
<p>b. Im aktuellen Bebauungsplan Nr. 25 ist die Verkehrsfläche der Rombergstraße mit einer Breite von 8,50 m festgesetzt. Die Rombergstraße selbst ist heute ca. 6 m breit, was eine ausreichende Breite für den Anwendungsbereich ist. Die Verbreiterung der Verkehrsfläche an der Nordseite um einen Meter für einen Gehweg ist nicht zweckführend. Ein Gehweg, der für Fußgänger sicher sein soll, sollte mindestens 2,50 m breit sein. Der vorhandene Gehweg ist bereits schmaler. Es kommt hier bereits jetzt dort zu beengten und gefährlichen Situationen beim Begegnen von mobilitätsbehinderten Personen. Die Verbreiterung der Verkehrsfläche an der Nordseite für einen Gehweg führt in Summe zu einer Verkehrsflächenbreite von 9,50 m. Zwei sichere Gehwege mit einer Mindestgehwegbreite 2,50 m und die Rombergstraße sind so meines Erachtens nicht realisierbar. Gemäß dem Prinzip der Eingriffsminimierung in das Privateigentum bin ich der Ansicht, dass die Festsetzung so nicht vertretbar ist.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Es ist nicht beabsichtigt, die Fahrbahn der Rombergstraße auszubauen oder zu verbreitern. Die zusätzliche Straßenverkehrsfläche von 1 m dient dazu, an der nördlichen Straßenseite auf Dauer einen Gehweg/Sicherheitsstreifen zu bauen. Diese Baumaßnahme liegt aktuell aber nicht an. Der Gehweg soll jeweils in den Bereichen angelegt werden, in denen eine Neubebauung der angrenzenden Grundstücke erfolgt.</p> <p>Im Übrigen ist die Verbreiterung der Straßenfläche auf 8,50 m bereits im gültigen Bebauungsplan Nr. 25 von 1971 ausgewiesen.</p> <p>Da nunmehr die Baugrenze entlang der Rombergstraße von 5 m auf 3 m reduziert wird, ist die Bebaubarkeit der Grundstücke gegenüber der alten Planung sogar verbessert worden.</p>

Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 25 Neuaufstellung „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“	
Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2	
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Einwendung 3 , mit Schreiben vom 19.10.2023	
Besser wäre es, den vorhandenen Gehweg barrierearm zu verbreitern. Die Erhöhung des Gehweges lässt sich, ohne die bisher festgesetzten Verkehrsflächen zu ändern, durch die Reduktion der Breite der Rombergstraße realisieren. Die Reduktion der Straßenbreite kann auch positiv zur aktiven Senkung der häufig überschrittenen Kfz-Geschwindigkeiten beitragen.	
<u>III. Retentionsfläche</u> Durch das Planzeichen (R) „Regenwasser Rückhaltung“ soll meines Erachtens eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung festgesetzt werden. Die genaue Konzeption bleibt mir unklar. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB können nach meinem Kenntnisstand im Bebauungsplan Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden. Zu beachten ist an dieser Stelle in Abgrenzung von § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, dass die auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Flächen, wenn sie der Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen sollen, auch zu dessen Versickerung geeignet sein müssen. Sollte also nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB die Fläche festgesetzt werden, müsste der Boden einen ausreichend guten Infiltrationswert haben. Neben hier mir bekannten üblichen Feinsanden, könnte dort auch nicht ausreichend wasserdurchlässiger toniger Schluff o.ä. anzutreffen sein, da es sich um ein feuchtes Gebiet handelt und in dem dortigen Graben länger Wasser steht. Müsste also vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht zunächst die Aufnahmefähigkeit/Durchlässigkeitswerte des Untergrundes für die vorgesehene Versickerung von Regenwasser sondiert werden? Insbesondere bei häufigeren Starkregenereignissen in der Zukunft ist dies ein wichtiger Punkt, um lokale Probleme im Niederschlagswassermanagement zu minimieren. Ich bitte daher auch um Konkretisierung, nach welcher Nummer des § 9 Abs. 1 BauGB die Fläche festgesetzt werden soll (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. An der Stelle der „Fläche für die Regenrückhaltung“ befindet sich derzeit ein Graben, der erhalten werden soll. Im Rahmen der Ausbauplanung für die neue Erschließungsstraße wird in Zusammenarbeit mit dem OOWV geprüft werden, inwieweit eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist und welches zusätzliche Rückhaltevolumen erforderlich ist. Je nach Bedarf wird diese Fläche verkleinert oder vergrößert.
<u>IV. Art und Maß der baulichen Nutzung</u> a. Die Ausweisung von Kerngebieten (insbesondere das MK1) halte ich für falsch und nicht ausreichend abgewogen. Ein Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Derzeit ist das Gebiet als allgemeines	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Es ist nach wie vor städtebauliches Ziel der Stadt Dinklage rund um den Place d'Epouville eine Geschäftsbebauung zu etablieren. Der Platz ist seinerzeit - zusammen mit dem neuen Marktplatz - im Rahmen der Stadtsanierung mit der Absicht gebaut worden, hier zentrale Nutzungen zu bündeln. Im Laufe der Jahre

Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 25 Neuaufstellung „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“	
Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2	
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung

<p>Einwendung 3, mit Schreiben vom 19.10.2023</p> <p>Wohngebiet ausgewiesen, obwohl de facto eine Mischung aus verschiedenen Nutzungen mit überwiegendem Wohncharakter stattfindet. Bei dominierender Wohnnutzung wäre die Wahrung der Zweckbestimmung des Kerngebiets in Frage gestellt. Zielt die Ausweisung darauf ab, eine Mischnutzung aus Einzelhandel, Büros und Wohnen dort zu entwickeln bzw. zu sichern, ist ein gegliedertes Mischgebiet geeigneter, um diese Zielsetzung zu verwirklichen. Insbesondere darf eine Kerngebietsausweisung nicht ausschließlich wegen der höheren Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO (GRZ 1,0, GFZ 3,0) gewählt werden.</p> <p>Außerdem ergeben sich durch die Ausweisung für die Anwohner, sowohl innerhalb der Kerngebiete als auch außerhalb in den Allgemeinen Wohngebieten (einschließlich meiner Person) zahlreiche negative Belastungen, die zu einer Einschränkung der Wohnqualität führen können. Bereits heute werden die wohngebietsverträglichen Störungen durch Anlagen/Betriebe - insbesondere wegen den geringen Abständen und den Verkehrsströmen - überschritten. Durch die Ausweisung als Kerngebiet würden dort Anlagen zulässig, die heute noch nach § 15 BauNVO unzulässig sowie für die Anwohner undenkbar wären. Vorkkehrungen im Bebauungsplan zum Schutz der umliegenden Bevölkerung vor Immissionen, wie eine angemessene räumliche Trennung, sind meiner Ansicht nach nicht ausreichend vorgesehen.</p> <p>Wie aus der Sitzungsvorlage DS-19-0049 des Ausschusses für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung hervorgeht, seien eine Reihe von Gebäuden und der Place d' Epouville nach der nicht rechtsverbindlichen Neufassung des Bebauungsplanes aus den 1980er Jahren genehmigt und gebaut worden. Durch die unberechtigten Genehmigungen und die bisher tolerierten rechtswidrigen Nutzungen dieser baulichen Anlagen werden den Anwohnern bereits heute unverhältnismäßige Belastungen auferlegt.</p> <p>Auf keinen Fall dürfen durch die geplanten Festsetzungen die bestehenden städtebaulichen Missstände festgeschrieben oder gar noch zum weiteren Nachteil der Anlieger verschlimmert werden.</p>	<p>wurde dieses Ziel bei verschiedenen Beschlüssen immer wieder betont. Zuletzt wurde im Jahr 2022 von den Ratsgremien ein „Konzept zu Kerngebieten“ verabschiedet, das nach wie vor rund um diesen Platz eine Geschäfts-/Verwaltungsnutzung im Erdgeschoss vorsieht.</p> <p>Eine Geschäftsnutzung im Erdgeschoss ist an der Westseite des Platzes bereits etabliert; an der Ostseite (Grundstückseigentümerin: Stadt Dinklage) ist sie ebenfalls vorgesehen.</p> <p>Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 wird sichergestellt, dass hier keine unverträglichen Nutzungen entstehen.</p> <p>An der Festsetzung eines Kerngebietes rund um den Platz soll festgehalten werden, um eine ausschließliche Wohnnutzung des Gebietes zu verhindern. Dies wäre durch eine Ausweisung als MI oder MU nicht möglich.</p> <p>Auch im Mischgebiet wären die gleichen gewerblichen Nutzungen zulässig, so dass – im Vergleich zum Mischgebiet – im Kerngebiet zusätzliche Störungen in der Nachbarschaft nicht auftreten.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Neufassung des Bebauungsplanes aus den 80er Jahren seinerzeit als Satzung beschlossen war und somit seit 1988 <u>Planreife</u> hatte. Insofern handelt es sich bei der vorhandenen Nutzung nicht um unberechtigte Genehmigungen oder rechtswidrige Nutzungen, da aufgrund der Planreife seinerzeit ordnungsgemäße Baugenehmigungen erteilt wurden.</p>
<p>b. Die Höhe baulicher Anlagen mit Höchstmaß 15 m im geplanten MK1 halte ich nicht für verträglich. Der Abstand von Gebäuden zu den Grundstücken im benachbarten WA 1 mit teils nur 5 m ist sehr gering. Das führt meines Erachtens insofern zu einer deutlichen Benachteiligung für die dort lebenden Anwohner</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die genannte Höhe von 15 m stellt das Höchstmaß dar. Die tatsächlich genehmigungsfähige Höhe ergibt sich aus den einzuhaltenden Grenzabständen.</p>

Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 25 Neuaufstellung „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“	
Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2	
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung

Einwendung 3 , mit Schreiben vom 19.10.2023	
(einschließlich meiner Person), dass Einschränkungen insbesondere in der Belüftung und Belichtung zu erwarten sind. Zum Vergleich soll im MI2 nur eine Firsthöhe von 12 m festgesetzt werden, wo dann noch immerhin ausreichend Abstand zum WA 1 besteht, um Einschränkungen zu minimieren.	Aufgrund des vorhandenen Bestandes wird die Ausweisung rund um den Place d'Epouville in der Neufassung des B-Planes Nr. 25 auf II-geschossig mit max. Höhe von 12,00 m geändert.

Einwendung 4 , mit Schreiben vom 21.10.2023	
Wir reichen fristgerecht unsere Einwände gegen den Entwurf vom Sept. 2023 des Bebauungsplans Nr. 25. B 1.1 Art der Baulichen Nutzung - hier Seite 9 1. Absatz Begründung: Im Zuge der weiteren Zunahme der Digitalisierung und der jetzt schon großen Bedeutung und des weiteren Wachstums des Internet Handels wird es unmöglich werden, die dort entstehenden Geschäfte des Handels und der Dienstleistungen etc. zu vermieten. Der Leerstand von Geschäften bei uns in der Innenstadt sowie in der Nachbarstadt Lohne zeigt jetzt schon, die Schwierigkeiten auf geeignete Mieter zu finden. Auf Grund der Wohnungsnot, die auch unsere Stadt hat, wäre es sinnvoller im Erdgeschoß auch Wohnungen zuzulassen.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Es ist nach wie vor städtebauliches Ziel der Stadt Dinklage rund um den Place d'Epouville eine Geschäftsbebauung zu etablieren. Der Platz ist seinerzeit - zusammen mit dem neuen Marktplatz - im Rahmen der Stadtsanierung mit der Absicht gebaut worden, hier zentrale Nutzungen zu bündeln. Im Laufe der Jahre wurde dieses Ziel bei verschiedenen Beschlüssen immer wieder betont. Zuletzt wurde im Jahr 2022 von den Ratsgremien ein „Konzept zu Kerngebieten“ verabschiedet, das nach wie vor rund um diesen Platz eine Geschäfts-/Verwaltungsnutzung im Erdgeschoss vorsieht. Eine Geschäftsnutzung im Erdgeschoss ist an der Westseite des Platzes bereits etabliert; an der Ostseite (Grundstückseigentümerin: Stadt Dinklage) ist sie ebenfalls vorgesehen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 wird sichergestellt, dass hier keine unverträglichen Nutzungen entstehen. An der Festsetzung der Kerngebiete soll festgehalten werden, um eine <u>ausschließliche</u> Wohnnutzung des Gebietes zu verhindern. Über die textliche Festsetzung Nr. 3 wird allerdings geregelt, dass in den Obergeschossen Wohnungen allgemein zulässig sind und in den Erdgeschossen ausnahmsweise.
B 1.2 Maßnahmen der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohnungen - Absatz 2 und Absatz 3 Begründung: Sie schreiben selbst im Entwurf, wir zitieren: „um sich den Bestand anzupassen bzw. eine erdrückende Wirkung zur Nachbarbebauung zu vermeiden" Vorne an	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Grundstücke an der Bahnhofstraße sind sehr lang und durchgehend bis zum Place d'Epouville; d. h. die Grundstücke sind jeweils in der Hand eines Eigentümers. Diese/r kann somit selbst entscheiden, ob die zulässige Gebäudehöhe ausgenutzt wird. Nach dem B-Plan von 1971 war der innere Bereich der

Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 25 Neuaufstellung „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“	
Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2	
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Einwendung 4 , mit Schreiben vom 21.10.2023	
<p>der Bahnhofstraße und hinten an dem Place d' Epouville ist eine maximale Bauhöhe von 15 m geplant. Das MI 2 liegt zwischen diesen und ist mit einer maximalen Bauhöhe von 12 m geplant und würde somit komplett im Schatten liegen. Die Ausweisung des MI 2 macht aus unserer Sicht überhaupt keinen Sinn, da es auch noch als Keil geplant ist. Besser wäre es alles in der gleichen Bauhöhe auszuweisen. Entweder 15 m oder 12 m.</p>	<p>Grundstücke bisher überwiegend nicht bebaubar, da hier nicht überbaubare Flächen/Baugrenzen festgesetzt waren. Im Sinne einer Nachverdichtung wurden die überbaubaren Flächen jetzt größer gefasst.</p> <p>Für die Grundstücke an der Bahnhofstraße ist schon nach dem gültigen B-Plan eine dreigeschossige Bebauung zugelassen. Die Höhe von 15 m wurde entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 für die gegenüberliegende Straßenseite der Bahnhofstraße gewählt.</p>
<p>B 1.3 Überbaubare Flächen, Firstrichtungen - hier 2. Absatz und letzter Absatz - Redaktionelle Anmerkung: „ siehe textliche Anmerkungen Nr. 8 ist nicht richtig. - Richtig wäre Nr. 7. Begründung: In den festgesetzten MI 3 / MK 1 sind Stellplatzanlagen und Garagenhöfe mit mehr als 4 Stellplätzen 15 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. Baulinie zulässig. Dieses wäre an der Bahnhofstraße, die Südseite der Grundstücke. Damit würde man sich die Anlage von Grünanlagen bzw. Gärten verbauen. Im Zuge der Versiegelung müsste es andere Möglichkeiten geben.</p>	<p>Die Korrektur wird vorgenommen.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die straßenseitigen Grundstücksflächen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen an der Bahnhofstraße sollen nicht durch Garagen oder Nebenanlagen geprägt werden, die das Straßenbild stören können, Stattdessen sollen die Hauptgebäude an der straßenseitigen Baugrenze der Bahnhofstraße ausgerichtet werden.</p>
<p>In der Planzeichenerklärung ist der Weg /1 An der Apotheke mit 2 m eingezeichnet. Lt. Bestandsverzeichnis Oldenburg, Straße Nr. 64 ist der Weg nur mit einer Breite von 1.50 m als Fuß- und Radweg für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Das muss geändert werden.</p> <p>Des weiteren legen wir Widerspruch für die nicht überbaubare Fläche von 3 m entlang des Weges „An der Apotheke ein“.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Der Weg „An der Apotheke“ ist in 1,50 m Breite gewidmet; im gültigen Bebauungsplan Nr. 25 von 1971 ist er bereits in zwei Meter Breite ausgewiesen. Der Weg ist nicht vermessen; die tatsächliche Breite ist unterschiedlich; er liegt mittig auf den Grundstücksgrenzen. Ein Ausbau oder eine Verbreiterung des Weges ist nicht vorgesehen.</p> <p>Dem Einwand zur Breite des nicht überbaubaren Bereiches wird entsprochen. Die Baugrenze wird auf 2 m beidseits des Weges reduziert, so dass die nicht mit Hauptgebäuden überbaubare Fläche einschl. Weg insgesamt 6 m breit ist (im B-Plan von 1971 ist sie 7 m breit). Dies entspricht den ohnehin einzuhaltenen Grenzabständen von 3 m.</p>

Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 25 Neuaufstellung „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“ Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2	
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Einwendung 4 , mit Schreiben vom 21.10.2023 B3 Wir legen Widerspruch gegen die Verbreiterung der Rombergstraße ein. Die Straße ist sehr gut ausgebaut und es sind bislang auch keine Behinderungen durch Gegenverkehr zu spüren. Sollte die Straße weiter ausgebaut werden, wird auf der Rombergstraße noch schneller gefahren werden als bisher.	Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. Es ist nicht beabsichtigt, die Fahrbahn der Rombergstraße auszubauen oder zu verbreitern. Die zusätzliche Straßenverkehrsfläche von 1 m dient dazu, an der nördlichen Straßenseite auf Dauer einen Gehweg/Sicherheitsstreifen zu bauen. Diese Baumaßnahme liegt aktuell aber nicht an. Der Gehweg soll jeweils in den Bereichen angelegt werden, in denen eine Neubebauung der angrenzenden Grundstücke erfolgt. Im Übrigen ist die Verbreiterung der Straßenfläche auf 8,50 m bereits im gültigen Bebauungsplan Nr. 25 von 1971 ausgewiesen. Da nunmehr die Baugrenze entlang der Rombergstraße von 5 m auf 3 m reduziert wird, ist die Bebaubarkeit der Grundstücke gegenüber der alten Planung sogar verbessert worden.
Einwendung 5 , mit Schreiben vom 23.10.2023 hiermit beziehe ich Stellung zum o.g. Bebauungsplan und bringe folgende Anmerkungen, Bedenken und Einwände vor. Der Bebauungsplan erfasst hinsichtlich seines Geltungsbereiches meine Grundstücke mit den Flurstücksnummern 651/2, 651/1 und 652/3 der Flur 22 der Gemarkung Dinklage. Die Flurstücke sind zusammenhängend und bilden mein Grundstück. <u>Widerspruch zum geplanten Fuß- und Radweg, der über mein Grundstück verlaufen soll</u> Der Entwurf der Planzeichnung (Stand September 2023) sieht hinsichtlich seiner Festsetzungen derzeit unter anderem vor, dass mittig auf meinem Grundstück ein öffentlicher Fuß- im Radweg („Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“) verlaufen soll. Dieser Festsetzung widerspreche ich aus den folgenden Gründen:	Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 25 von 1971 ergeben für den Einwender deutlich stärkere Einschränkungen, da sie eine 7 m breite Straße über sein Grundstück beinhalten. Diese Einschränkungen werden nun zugunsten einer besseren Nutzbarkeit des Grundstückes aufgegeben.

Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 25 Neuaufstellung „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“

Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung

Einwendung 5, mit Schreiben vom 23.10.2023

1. Die Überplanung meines Grundstücks mit einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg), einschließlich der dazugehörigen Baugrenze von beidseitig 3 m, belastet mich sehr und stellt einen hoheitlichen Eingriff in das Eigentumsrecht dar. Diese „Zerstückelung“ des Grundstücks schränkt mich in meinen privaten Nutzungsmöglichkeiten meines Grundstücks stark ein. Diese unverhältnismäßige Überplanung stellt auch einen massiven Wertverlust meines Grundstücks dar.

2. Die Stadt Dinklage hat meine Eigentumsinteressen nicht ausreichend ermittelt. Es sind keine Maßnahmen zu einer Eingriffsminimierung durch Reduzierung oder aber Versetzung der Verkehrsfläche getroffen worden. Ich gehe also davon aus, dass die Stadt Dinklage nicht berücksichtigt hat, dass der geplante Rad- und Fußweg mittig durch mein Grundstück verlaufen soll. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten meines Grundstücks, als ein wichtiger Belang meiner privaten Eigentümerinteressen ist von der Stadt Dinklage in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange meiner Meinung nach nicht beachtet worden. Eine Überplanung meines Grundstücks darf nicht stattfinden.

3. Im Jahr 1994 habe ich mein Grundstück durch Kauf von ca. 210 qm nach Norden hin erweitert (Flurstück 652/3). Die Gemeinde Dinklage beabsichtigte damals das von mir erworbene Teilstück in seinem nördlichen Bereich als Verkehrsfläche auszubauen, und zwar in einer Breite von 2 m als Fuß- und Radweg.



Abbildung 1: Auszug aus der Notarbeurkundung

Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 25 Neuaufstellung „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“	
Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2	
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p>Einwendung 5, mit Schreiben vom 23.10.2023</p> <p>Für diesen Zweck unterbreitete ich der damaligen Gemeinde Dinklage in dem am 23.06.1994 notariell beurkundeten Angebot ca. 56 qm an sie zu veräußern (rotes Teilstück in Abb. 1). Die Annahme dieses Angebotes war auf 10 Jahre befristet. Die damalige Gemeinde Dinklage bzw. die Stadt Dinklage hat dieses Angebot nicht angenommen. Für mich hat sich die geplante Verkehrsfläche seit 2004 damit erledigt.</p> <p>Laut der Planbegründung sei das Ziel mit dem neu geschaffenen Fuß- und Radweg den Rathausplatz über den Place d' Epouville erreichen zu können. Der Rathausplatz ist wie auch der Place d' Epouville aus allen Richtungen gut erschlossen. Aus dem Nord-Westen des Stadtgebiets ist der Rathausplatz über die Rombergstraße, der Sanderstraße, als auch über die Bahnhofstraße mit dem Fahrrad als auch fußläufig gut erreichbar. Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dinklage wird insbesondere die Bahnhofstraße als wichtige Wegebeziehung (Hauptroute) zum Rathausplatz klassifiziert. Die alternative Route aus dem Nord-Westen Dinklages zum Rathausplatz über den Weg „An der Apotheke“ und den geplanten Weg über meinem Grundstück hätte keine Vorteile für das Planungsziel, da sie sogar länger wäre als die direkte Hauptroute über die Bahnhofstraße.</p> <p>Aus dem historischen Sachverhalt und der aktuellen Verkehrssituation halte ich den Fuß- und Radweg für nicht erforderlich. Außerdem bezweifle ich, dass für den nun trassierten Fuß- und Radweg überhaupt ein öffentliches Interesse besteht. Bei der Bauleitplanung besteht die generelle Erforderlichkeit einer Planung, sodass die Festsetzung über die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ keine zulässige Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB darstellt. Insofern verstößt der Bebauungsplan meiner Meinung nach gegen § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>4. Darüber hinaus werde ich die Fläche nicht veräußern. Grundsätzlich darf ein Straßenbaulastträger keine Privatgrundstücke für eine Verkehrsfläche in Anspruch nehmen (§ 6 NStrG).</p> <p><u>Widerspruch zur Änderung der Art und Maß der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet zum Kerngebiet)</u></p>	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt Dinklage hat im Jahr 1994 auf das ihr zustehende Vorkaufsrecht für die Wegeverbindung verzichtet, unter der Maßgabe, dass sie weiter nördlich einen Grundstücksstreifen erwerben kann. Die dafür notwendige Bebauungsplanänderung wurde jedoch nicht weiterverfolgt und die Wegefläche nicht erworben.</p> <p>Im gültigen Bebauungsplan von 1971 ist an der Stelle der <u>Wegeverbindung vom Place d'Epouville zum Weg „An der Apotheke“</u> eine 7 m breite Erschließungsstraße eingetragen. Diese sollte durch Neuplanung auf einen 3 m breiten Weg reduziert werden und als Wegeverbindung für Fußgänger sowie - zumindest teilweise - auch zur ordnungsgemäßen Erschließung der angrenzenden Grundstücke (u. a. des Einwenders) dienen. Die Stadt ist bereit, auf diese Wegeverbindung zu verzichten und an dieser Stelle eine Baufläche auszuweisen. Die Erschließung der westlich an den Platz angrenzenden Grundstücke hat dann aber direkt vom Place d'Epouville aus zu erfolgen.</p>

Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 25 Neuaufstellung „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“	
Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2	
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung

<p>Einwendung 5, mit Schreiben vom 23.10.2023</p> <p>Der Entwurf der Planzeichnung sieht hinsichtlich seiner Festsetzungen ein Kerngebiet (MK1) im Bereich des Place d' Epouville vor. Der Festsetzung des mir benachbarten Kerngebiets mit den festgelegten Maßen der baulichen Nutzung widerspreche ich aus den folgenden Gründen:</p> <p>1. Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 25 von 1971 sind die Grundstücke im Bereich an Rombergstraße und dem Place d' Epouville als allgemeines Wohngebiet klassifiziert. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO). Seit fast 30 Jahren wird das Wohn- und Geschäftshaus „Place d' Epouville 1“ überwiegend zu gewerblichen Zwecken genutzt. Es hat dazu geführt hat, dass die Immissionen die Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet überschritten haben und weiterhin werden. Dies geschieht insbesondere durch die Lüftungsanlagen und den, auch nachts, stattfindenden Anlieferungsverkehr.</p> <p>Mit der geplanten Festsetzung der baulichen Nutzung zum Kerngebiet im Bereich des Platzes Place d' Epouville entstehen mir als unmittelbarer Anwohner entscheidende Nachteile in der Wohn- und Lebensqualität. Die bereits heute schon vorhandenen Immissionen und einhergehenden Belastungen werden nochmals zunehmen, da ein Kerngebiet vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient (§ 7 BauNVO).</p> <p>2. Die Umplanung des Allgemeinen Wohngebiet zum Kerngebiet im Bebauungsplan in der jetzigen Form dient meiner Meinung dazu, die bislang akzeptierte baurechtswidrige Nutzung meines Nachbargrundstücks nunmehr zu legitimieren.</p> <p>Das errichtete Wohn- und Geschäftshaus Place d' Epouville 1 hätte gemäß dem Bebauungsplan Nr. 25 von 1971 aufgrund der geltenden Bestimmungen nie genehmigt bzw. errichtet werden dürfen. Es wird somit nun versucht, vergangene rechtliche Fehler durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans zu heilen.</p> <p>3. Bisher galt eine Beschränkung auf zwei Vollgeschosse. Durch die erhöhte Anzahl auf drei Vollgeschosse und die Festlegung der zulässigen Firsthöhe auf 15 m ergeben sich potenzielle Beeinträchtigungen für mich und mein Grund-</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Es ist nach wie vor städtebauliches Ziel der Stadt Dinklage rund um den Place d'Epouville eine Geschäftsbebauung zu etablieren. Der Platz ist seinerzeit - zusammen mit dem neuen Marktplatz – nach einem städtebaulichen Wettbewerbs und im Zuge der Stadtsanierung mit der Absicht gebaut worden, hier zentrale Nutzungen zu bündeln. Im Laufe der Jahre wurde dieses Ziel bei verschiedenen Beschlüssen immer wieder betont. Zuletzt wurde im Jahr 2022 von den Ratsgremien ein „Konzept zu Kerngebieten“ verabschiedet, das nach wie vor rund um diesen Platz eine Geschäfts-/Verwaltungsnutzung im Erdgeschoss vorsieht. Eine Geschäftsnutzung im Erdgeschoss ist an der Westseite des Platzes bereits etabliert; an der Ostseite (Grundstückseigentümer: Stadt Dinklage) ist sie ebenfalls vorgesehen.</p> <p>Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 wird sichergestellt, dass hier keine unverträglichen Nutzungen entstehen.</p> <p>An der Festsetzung eines Kerngebietes rund um den Platz soll festgehalten werden, um eine ausschließliche Wohnnutzung des Gebietes zu verhindern. Dies wäre durch eine Ausweisung als MI oder MU nicht möglich. In allen drei Gebieten sind aber die gleichen gewerblichen Nutzungen zulässig, so dass durch die Festlegung als MK keine zusätzlichen Störungen in der Nachbarschaft auftreten.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Neufassung des Bebauungsplanes aus den 80er Jahren seinerzeit als Satzung beschlossen war und somit seit 1988 Planreife hatte. Insofern handelt es sich bei der vorhandenen Nutzung nicht um unberechtigte Genehmigungen oder rechtswidrige Nutzungen, da aufgrund der Planreife seinerzeit ordnungsgemäße Baugenehmigungen erteilt wurden.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die genannte Höhe von 15 m stellt das Höchstmaß dar. Die tatsächlich genehmigungsfähige Höhe ergibt sich aus den einzuhaltenden Grenzabständen.</p>
--	--

Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 25 Neuaufstellung „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“	
Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2	
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Einwendung 5 , mit Schreiben vom 23.10.2023	
<p>stück. Es ist zu befürchten, dass sich die Belichtung und Belüftung einschränken, was zu einer Art "Gefängnishofsituation" auf meinem Grundstück / Terrasse führen könnte. Die erdrückende Wirkung würde die Wohnqualität erheblich verschlechtern. Zudem könnten durch die verringerte Belichtung auch die Erträge meiner nach Ost ausgerichteten Photovoltaikanlage gemindert werden.</p> <p>4. Insbesondere die Nähe des Kerngebietes zu meinem Grundstück in einem allgemeinen Wohngebiet ist als unverträglich einzustufen, wenn in unmittelbarer Nähe Gewerbebetriebe auf einmal zulässig werden, die noch nicht einmal derart beschaffen sein müssen, dass sie das Wohnen auch nicht stören (§ 7 BauNVO).</p> <p>5. Die vorliegenden Planungen wecken Bedenken hinsichtlich des Immissions-schutzes zwischen den geplanten Kerngebieten und den allgemeinen Wohngebieten. Es ist nicht klar erkennbar, wie dieser Schutz gewährleistet werden soll, insbesondere angesichts des geringen Abstands zwischen den beiden Gebieten. Im Gegensatz zur Erklärung in der Planbegründung sind durch die geplanten oder zulässigen Nutzungen tatsächlich erhebliche Veränderungen zu erwarten. Bereits heute werden die Immissionsgrenzwerte in den allgemeinen Wohngebieten, insbesondere bei bestimmten Windrichtungen, von Betrieben und Anlagen überschritten. Diese Belästigungen werden momentan ohne Konsequenzen toleriert. Durch die geplante Umwandlung der allgemeinen Wohngebiete in Kerngebiete werden die bereits bestehenden Störungen, einschließlich des dadurch verursachten Verkehrs, der auf die Wohngebiete einwirkt, noch weiter zunehmen und die Wohn- und Lebensqualität erheblich beeinträchtigen. Es scheint, als hätte der Immissionsschutz in den Planungen eine untergeordnete Rolle gespielt. Es ist dringend erforderlich, hier nachzubessern und eine klare Strategie zu entwickeln, um den Immissionsschutz zwischen den verschiedenen Gebieten zu gewährleisten. Die Wohn- und Lebensqualität der Anwohner darf nicht weiter beeinträchtigt werden.</p>	<p>Aufgrund des vorhandenen Bestandes wird die Ausweisung rund um den Place d'Epouville in der Neufassung des B-Planes Nr. 25 auf II-geschossig mit max. Höhe von 12,00 m geändert.</p> <p>Gewerbebetriebe waren aufgrund des bisherigen Planungsrechtes bereits zulässig. In Kerngebieten sind gem. § 7 BauNVO Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p>
<p>6. Der Platz Place d' Epouville (großer Parkplatz) befindet sich nach Bebauungsplan Nr. 25 von 1971 im allgemeinen Wohngebiet. Gemäß § 12 StVO ist in allgemeinen Wohngebieten das Parken von Kraftfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse über 7,5 t nachts und am Wochenende nicht zulässig. Aber</p>	<p>Die beschriebenen Vorgänge sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>

Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 25 Neuaufstellung „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“	
Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2	
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung

<p>Einwendung 5, mit Schreiben vom 23.10.2023</p>	
<p>schon sehr lange wird das Parken dieser Fahrzeuge jedoch seitens der Behörden insbesondere während Veranstaltungen im Innenstadtbereich trotz Verbots toleriert, ebenso wie das Campieren auf diesem Parkplatz. Durch die Umplanung zum Kerngebiet könnte der Parkplatz rechtmäßig und dauerhaft für Kraftfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse über 7,5 t auch während der Nacht und am Wochenende genutzt bzw. freigegeben werden. Hierdurch sind dann weitere Belastungen in der Umgebung des Platzes zu erwarten. Hierzu zählen insbesondere dann auch die Belastungen durch Zunahme des LKW-Verkehrs auf der Rombergstraße zum Place d' Epouville, da für diese Straße, anders als umliegende Straßen im Nahbereich, kein Verbot für Kraftfahrzeuge über 3,5 t besteht.</p> <p>7. Gemäß der Planbegründung solle, die geplante Nutzungsmischung in den Kerngebieten dazu beitragen, das Stadtzentrum lebendig zu erhalten und eine Verödung zu vermeiden. Dies sehe ich anders. Bereits heute ist das innerstädtische Stadtgebiet, welche östlich des Plangebiets liegt, von Leerstand, Einzelhandel und Büros geprägt und nach Geschäftsschluss alles andere als lebendig. Die für die Öffentlichkeit wichtige Innenstadt (Kernzone) wird nach Geschäftsschluss aufgrund der zentralen Knotenpunkte vorwiegend zu Verkehrszwecken (Durchgangsverkehr) genutzt. Die nun geplante Erweiterung der innerstädtischen Kernzone nach Westen durch die geplante Ausweisung von Kerngebieten im Plangebiet wird das städtische Ziel die Innenstadt in ihrer zentralen Versorgungsfunktion zu stärken nicht fördern. Es muss aus Gründen der Verhältnismäßigkeit hinreichend untersucht werden, ob andere verträgliche dem Planungsziel fördernde Maßnahmen im zentralen Innenstadtbereich umgesetzt werden können. Durch die Ausweisung der Kerngebiete bestehen erhebliche Nachteile in der Wohnumfeldqualität aller dort heute lebenden Anwohner. Außerdem wird durch diese Festsetzung der innenstadtnahe Wohnungsbau beschränkt.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Es ist weiterhin das Ziel, die Stadtmitte durch ein Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen zu beleben. Dazu werden rund um den Marktplatz und den Place d' Epouville eng begrenzt Kerngebiete festgesetzt. Im weit überwiegenden Teil des Plangebietes ist Wohnnutzung regelmäßig zulässig. Auch in den Kerngebieten wird Wohnnutzung in den oberen Etagen und ausnahmsweise in den Erdgeschossen ermöglicht.</p>
<p><u>Widerspruch zu den Festsetzungen im Bereich des Place d' Epouville</u></p> <p>Der Entwurf der Planzeichnung sieht den Place d' Epouville als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz/ Außengastronomie“ vor. Dies halte ich aus den folgenden Gründen für falsch:</p>	

Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 25 Neuaufstellung „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“	
Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2	
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p>Einwendung 5, mit Schreiben vom 23.10.2023</p> <p>1. Derzeit wird der Platz im allgemeinen Wohngebiet bereits für die Außengastronomie genutzt, obwohl dies nicht der eigentlichen Bestimmung laut § 4 BauNVO entspricht, die auf die Versorgung des Gebiets abzielt. Die Anwohner haben seit mehr als 30 Jahren mit den Belastungen durch die Gastronomie zu kämpfen. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan werden den Anwohnern zusätzliche weitere Belastungen auferlegt und auch hier wird nun versucht, den seit Jahren geduldeten Zustand im neuen Bebauungsplan zu verankern und zu legalisieren.</p> <p>2. Die Festsetzung den Place d' Epouville als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz/ Außengastronomie“ ist auch aus Sicherheitsgründen sehr fahrlässig. Bereits heute wird an der Kreuzung Hönemannskamp/Rombergstraße/Place d' Epouville und auf dem Platz selbst Außengastronomie betrieben, was sehr gefährlich für die Besucher/ Gäste ist. Oftmals wird dort die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h überschritten und es kommt immer wieder zu brenzligen Situationen zwischen Fahrzeugen, Passanten und den Gästen der Außengastronomie.</p>	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. Es handelt sich um den Übergang der innerstädtischen Nutzungen zu den durch Wohnnutzung geprägten Bereichen. Hier kann es zu Gemengelagen kommen, deren Einschränkungen von den jeweils anderen Nutzern hinzunehmen sind.</p>
<p><u>Widerspruch zu den Festsetzungen bzgl. des Weges „An der Apotheke“</u></p> <p>Der Entwurf der Planzeichnung sieht hinsichtlich seiner Festsetzungen derzeit unter anderem vor, den bereits vorhandenen Fuß- und Radweg „An der Apotheke“ als 2 m breiten Fuß- im Radweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) mit Baugrenze festzusetzen. Teile des Weges verlaufen über meinem Grundstück. Den Festsetzungen widerspreche ich aus den folgenden Gründen:</p> <p>1. Der Weg „An der Apotheke“ ist für den öffentlichen Gemeingebrauch nur auf einer Breite von 1,50 m gewidmet (siehe Anlage 1). Die geplante Festsetzung im Bebauungsplan als Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2 m hat eine nutzungsbeschränkende Wirkung meines Grundstücks und stellt eine unmittelbare Belastung für mich Grundstückseigentümer dar. Meine Rechte als Eigentümer sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Der Weg „An der Apotheke“ ist in 1,50 m Breite gewidmet; im gültigen Bebauungsplan Nr. 25 von 1971 ist er bereits in zwei Meter Breite als Verkehrsfläche ausgewiesen. Der Weg ist nicht vermessen; die tatsächliche Breite ist unterschiedlich; er liegt mittig auf den Grundstücksgrenzen. Ein Ausbau oder eine Verbreiterung des Weges ist nicht vorgesehen. Dem Einwand zur Breite des nicht überbaubaren Bereiches wird teilweise entsprochen. Die Baugrenze wird auf 2 m beidseits des Weges reduziert, so dass die nicht mit Hauptgebäuden überbaubare Fläche einschl. Weg insgesamt 6 m breit ist (im B-Plan von 1971 ist sie 7 m breit). Dies entspricht den ohnehin einzuhaltenden Grenzabständen von 3 m.</p>

Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 25 Neuaufstellung „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“ Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2	
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p>Einwendung 5, mit Schreiben vom 23.10.2023</p> <p>2. Auch ist es nicht verhältnismäßig, dass ich weitere Eingriffe auf mein privates Eigentum durch Nutzungseinschränkungen bei der Bebauung meines Grundstücks dulden muss. Ich stelle schon einen Teil meines Grundstücks der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung. Ich dulde dementsprechend aktuell alle Einschränkungen meiner Rechte, die sich aus dem Gemeingebrauch des Weges ergeben. Außerdem pflege ich den Weg und zahle hierfür die Grundsteuer. Es ist keine Maßnahme zu einer Eingriffsminimierung getroffen worden.</p> <p>3. Die Gründe für die geplante Festsetzung werden nicht in der Planbegründung dargelegt.</p> <p>4. Es in der Stadt Dinklage nicht unüblich, dass vergleichbare Fußwege unmittelbar an Gebäuden vorbeiführen.</p> <p>5. Durch die nun geplante Baugrenze von drei Metern zum Weg entstehen mir weitere Einschränkungen. Mein Grundstück - im Gegensatz zu anderen Grundstücken – wird hinsichtlich des Baufensters benachteiligt. Ich möchte mein Baugrundstück, wie noch im alten Bebauungsplan, bis zu seinen Grundstücksgrenzen ausnutzen.</p> <p>6. Ergänzend hierzu darf nach § 6 NStrG ein Straßenbaulastträger keine Privatgrundstücke für eine Verkehrsfläche in Anspruch nehmen. Ich werde keine Flächen veräußern. Auch werde ich als Eigentümer dieser Flächen nicht der Erweiterung der Widmung zustimmen.</p>	
<p><u>Erschließungsstraße</u> Die aktuelle Erschließung meiner Grundstücke 651/1 und 652/3 erfolgt über ein Überwegungsrecht, welches ich als provisorisch und nicht als dauerhafte Lösung betrachte. Daher schlage ich vor, dass meine vorgenannten Grundstücke in der Neufassung des Bebauungsplans über einen Wendehammer von der Westseite erschlossen werden. Bereits im Jahr 1994 gab es hierzu mit dem damaligen Gemeindedirektor Rammler (Gemeinde Dinklage), einen entsprechenden Schriftverkehr, indem ein Erschließungsstraßenverlauf so vorgeschlagen und skizziert wurde (siehe Anlage 2).</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Es ist richtig, dass es im Laufe der Jahre verschiedene Vorschläge zur Erschließung der Grundstücke zwischen der Bahnhofstraße und der Rombergstraße gab – auch im Jahr 1994. Diese Vorschläge ließen sich jedoch aufgrund von Einwänden der Anlieger nie realisieren. Mit der Einplanung einer Erschließungsstraße von der Bahnhofstraße aus wurde nun eine durchführbare Lösung für die Erschließung gefunden.</p>

Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 25 Neuaufstellung „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“ Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2	
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Einwendung 5 , mit Schreiben vom 23.10.2023	
Ich bin der Meinung, dass dieses nun so im aktuellen Planentwurf umgesetzt werden sollte. Außerdem kann auch die Erschließung der anderen Grundstücke zwischen der Bahnhofstraße und der Rombergstraße über diese Straße einfacher realisiert werden, als es der aktuelle Planentwurf vorsieht.	Das Grundstück des Einwenders ist über den Place d'Epouville erschlossen. Dies wurde ihm bereits im Jahr 1992 schriftlich mitgeteilt. Auf das Überwe-gungsrecht kann er somit verzichten.
Anlagen Grundbuchauszug Brief vom 10.03.1994 Gemeinde Dinklage an Einwender mit Erschließungsplan	
Einwendung 6 , mit Schreiben vom 22.10.2023	
für das Grundstück An der Bahnhofstr. 16, Dinklage (Grundbuch Dinklage Blatt 4579) möchten wir folgende Einwendung einbringen: Für o. g. Grundstück ist mit der neuen Bauleitplanung (Bebauungsplan#25) eine Wohnbaufläche vorge-sehen. Die Neuordnung der Flächen begrüßen wir natürlich grundsätzlich, möchten Sie aber dennoch bitten o. g. Grundstück anders zu bewerten. Momentan und auf absehbare Zeit ist das Grundstück als Wohnraum für eine syrische Familie gedacht. Allerdings wird sich die Situation sicherlich in den nächsten Jahren ändern. Das Gebäude ist in den 1950er Jahren gebaut worden und es ist wenig investiert worden, dementsprechend gibt es einen Sanierungs-stau. Es wird mittelfristig sicher die Überlegung geben, ob sich eine Sanierung noch rentiert oder ein Abriss und Neubau sinnvoller wäre. Für einen Neubau in der Lage wäre eine Wohnraumverdichtung erstrebenswert. Die entsprechenden Baugrenzen könnten angepasst werden, so dass auch umliegende Bauvorha-ben erleichtert würden. Deshalb bitten wir den Bebauungsplan#25 wie folgt zu ändern: <ul style="list-style-type: none"> - Wandlung des o.g. Grundstückes in MI3 (FH15m/12WO/0,6) - Mit Anpassung der entsprechenden Bebauungsgrenzen <p style="margin-left: 40px;">oder zumindest</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wandlung des o.g. Grundstückes in WA3 (FH12m/6WO/0,4) - (Vergleichbar Grundstück „Tabeling“) 	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Das genannte Grundstück wird nur als sog. Hinterlieger über eine private Zufahrt erschlossen, daher ist hier eine stärkere Nutzung mit höherem Verkehrsaufkom-men nicht sinnvoll. Das benachbarte MI3 wird direkt von der Bahnhofstraße aus erschlossen. Für den Bereich WA3 wird eine neue öffentliche Erschließungs-straße mit Wendeanlage in den hinteren Bereich geführt. Der Abstand der Baugrenzen zum Apothekerweg wird von 3m auf 2m reduziert. Der Grenzabstand von 3m zur Mitte des Weges ist weiterhin einzuhalten.

Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 25 Neuaufstellung „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“ Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2	
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung

Einwendung 7 , mit Schreiben vom 22.10.2023	
<p>für das Grundstück An der Apotheke 1, Dinklage (Grundbuch Dinklage Blatt 4081) möchten wir folgende Einwendung einbringen: Für o. g. Grundstück ist mit der neuen Bauleitplanung (Bebauungsplan#25) eine Wohnbaufläche vorgesehen. Die Neuordnung der Flächen begrüßen wir natürlich grundsätzlich, möchten Sie aber dennoch bitten o. g. Grundstück anders zu bewerten.</p> <p>Momentan und auf absehbare Zeit ist das Grundstück als Wohnraum für unsere 5-köpfige Familie gedacht. Allerdings wird sich die Situation sicherlich in den nächsten Jahren ändern. Um für unsere Kinder das Grundstück wertstabil zu erhalten, bitten wir daher um folgende Änderungen im vorgesehenen Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wandlung des o.g. Grundstückes in WA3 (FH12m/6WO/0,4) - (Vergleichbar Grundstück „Tabeling“) <p>Zur Zeit sind keine konkreten Pläne zur Bebauung angedacht, allerdings würde eine Bewertung als WA 1 eine klare Abwertung des Grundstückes bedeuten, und einer zentralen Wohnraumverdichtung im Ortskern entgegenstehen.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das genannte Grundstück wird nur als sog. Hinterlieger über eine private Zufahrt erschlossen, daher ist hier eine stärkere Nutzung mit höherem Verkehrsaufkommen nicht sinnvoll. Das benachbarte MI3 wird direkt von der Bahnhofstraße aus erschlossen. Für den Bereich WA3 wird eine neue öffentliche Erschließungsstraße mit Wendeanlage in den hinteren Bereich geführt. Der Abstand von 3m ist bei Bauvorhaben als Grenzabstand einzuhalten, so dass die Festsetzung der Baugrenzen in demselben Abstand keine Einschränkung bedeutet. Eingriffe in das Eigentum sind mit den Festsetzungen im WA1 nicht zu erkennen, da der Bestand diesen Festsetzungen entspricht und weitere Bebauung auf dem Grundstück möglich ist.</p>

Einwendung 8 , mit Schreiben vom 26.10.2023	
<p>...</p> <p>Zur Fristwahrung möchte wir Einspruch gegen den Entwurf zum Bebauungsplan Nr.25 einlegen.</p> <p>Betroffen als Grundstückseigentümer sind :</p> <p>Rainer Lammerding senior, Hausstetter Str. 12, 49456 Bakum für Wohnhaus Rombergstrasse 23</p> <p>Dirk Lammerding, Am Karpfenteich 54, 22339 Hamburg für die angrenzende Grünfläche.</p> <p>Mit Herrn Vagelpohl wurde telefonisch vereinbart, dass am Donnerstag, den 2.Nov 2023 um 9:00 Uhr ein Termin in Ihrem Hause stattfinden soll.</p> <p>Nach Möglichkeit sollte Herr Busch an diesem Termin auch teilnehmen.</p>	

Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 25 Neuaufstellung „Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“ Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2	
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung

<p>Einwendung 8, mit Schreiben vom 26.10.2023</p> <p>Es sollten Fragen zu den Planungen Gartenstrasse/Langestrasse und Rombergstrasse besprochen werden. Die Informationen zu den Planungen sind bislang nur zufällig bekannt geworden. Wir hoffen, dass das beabsichtigte Gespräch einer besseren Abklärung der Sachverhalte dienen kann.</p> <p>...</p> <p><i>Das Gespräch mit Herrn Lammerding hat am 02.11. stattgefunden. Herr Lammerding bittet darum,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Für sein Grundstück die Möglichkeit offen zu halten, ein Wohn- und Geschäftshaus (oder auch Ärztehaus) mit Seniorenwohnungen oder auch „betreutem Wohnen“ in den Obergeschossen errichten zu können (mehr als 6 Wohneinheiten).</i> - <i>Das Regenrückhaltebecken und die entsprechenden Baugrenzen möglichst zu verkleinern.</i> 	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Die textliche Festsetzung Nr. 4 lässt hinsichtlich der Wohnungszahl für „Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf“ bereits Ausnahmen zu. Diese Festsetzung wird noch konkretisiert werden.</p> <p>Die konkrete Größe und Lage des Regenrückhaltebeckens und die einzuhaltenen Abstände werden sich im Zuge der Ausbauplanungen für die geplante Erschließungsstraße und den damit verbundenen Gesprächen mit dem OOWV ergeben.</p>
--	---