

Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 14.11.2024
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:11 Uhr
Ort, Raum: Feuerwehrgerätehaus, Sanderstr. 63, 49413 Dinklage

Anwesend:

Bürgermeister

Herr Carl Heinz Putthoff

anwesend ab TOP
17:34 Uhr / TOP 3

Allg. Vertreter des Bürgermeisters

Herr Christoph Bornhorst

Amtsleiter/in

Herr Michael Busch

Frau Anne Miosga

Protokollant/in

Frau Heidi Bellersen

Ausschussvorsitzende/r

Herr Wulf Schwarte CDU

ordentliches Mitglied

Herr Joseph Behrens CDU

Herr Ludger Burhorst SPD

Herr Ulrich Heitmann BFD

Herr Henning Hilgefert BFD

Frau Sabine Meyer CDU

Herr Christian Morthorst Grüne

Herr Nils Rübke-Stadtsholte CDU

Frau Tanja Ruhe CDU

Herr Ingo Wessels SPD

Herr Andreas Windhaus CDU

Vertretung für Mitglied
Seelhorst

beratendes Mitglied

Herr Dieter Beuse

Herr Frank Möllers

Frau Christin Voßmann beratendes Mitglied BUS

Abwesend:

Klimaschutzmanager

Herr André Woelk

ordentliches Mitglied

Herr Paul Johanning CDU

Frau Sigrid Seelhorst CDU

Gleichstellungsbeauftragte

Frau Silvia Dierken

Tagesordnung:

- 1** Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
- 2** Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung vom 23.09.2024
- 3** Errichtung eines Verbrauchermarktes durch die Lidl Vertriebs GmbH & Co.KG;
hier: Vorstellung des Bebauungskonzeptes
Vorlage: DS-19-0479
- 4** Bebauungsplan Nr. 112 "Dinklager Ring/Märschendorfer Straße II";
a) Beratung und Beschlussfassung über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
b) Annahme des Entwurfes und Auslegungsbeschluss
Vorlage: DS-19-0481
- 5** Bebauungsplan Nr. 113 "Kettelerstraße/Quakenbrücker Straße";
(beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB)
a) Beratung und Annahme des Entwurfes
b) Auslegungsbeschluss
Vorlage: DS-19-0486
- 6** Bebauungsplan Nr. 39 "Schweger Straße" - 2. Änderung;
(beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB)
a) Beratung und Annahme des Entwurfes
b) Auslegungsbeschluss
Vorlage: DS-19-0487
- 7** Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für den Ortskern
Vorlage: DS-19-0491
- 8** Bebauungsplan Nr. 41.1 "Holtbrüggen II" - 6. Änderung -;
(Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)
hier:: Aufstellungsbeschluss und Festlegung des Geltungsbe-
reichs
Vorlage: DS-19-0492
- 9** 41. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich: Mär-
schendorfer Straße);
hier: Aufstellungsbeschluss und Festlegung des Geltungsbe-
reichs
Vorlage: DS-19-0305
- 10** Sanierung des denkmalgeschützten Rathauses
Vorlage: DS-19-0494
- 11** Mitteilungen

12 Anfragen und Anregungen

zu 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Schwarte eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung um 17:00 Uhr. Er begrüßt die Mitglieder des Ausschusses, die Vertreter der Verwaltung, die Presse und die Gäste. Weiter begrüßt er die Vertreter der Fa. Lidl GmbH & Co.KG.

Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest. Zur Tagesordnung merkt er an, dass auf Wunsch der Verwaltung der TOP 10 vorgezogen und vor TOP 3 beraten werden sollte.

Hierüber wird wie folgt abgestimmt:
einstimmig

Somit stellt er die Tagesordnung fest.

zu 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung vom 23.09.2024

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung vom 23.09.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

**zu 3 Errichtung eines Verbrauchermarktes durch die Lidl Vertriebs GmbH & Co.KG;
hier: Vorstellung des Bebauungskonzeptes
Vorlage: DS-19-0479**

Dipl.-Ing. Busch führt anhand der Drucksache aus.

Sodann begrüßt Vorsitzender Schwarte die Vertreter der Fa. Lidl GmbH, Herrn Hassenpflug und Herrn Lührs.

Herr Hassenpflug bedankt sich für die Einladung und stellt anhand der dem Protokoll beige-fügten Powerpoint-Präsentation das geplante Bebauungskonzept vor.

Mitglied C. Morthorst hält die geplante Deckenhöhe für zu hoch. So werde unnötig viel Energie verbraucht. Herr Hassenpflug teilt mit, dass die Deckenhöhe ein Kompromiss sei, denn so wirke der Verbrauchermarkt heller.

Mitglied Schwarte fragt an, wie die Anlieferung des Marktes geplant sei. Hierzu führt Herr Hassenpflug anhand der in der Powerpoint eingezeichneten Schleppkurven für den LKW aus.

Mitglied Heitmann erfragt die geplanten Kompensationsmaßnahmen. Herr Hassenpflug führt aus, dass der Fa. Lidl bewusst sei, dass viel Fläche versiegelt werde, jedoch werde versucht auch hier die bestmögliche Lösung zu finden. Weiter merkt er an, dass die Fa. Lidl sich viele Gedanken zum Thema Insekten mache und plane, im Rahmen der Möglichkeiten, Insektenhotels aufzustellen.

Bezugnehmend fragt Mitglied Morthorst an, ob die in der Präsentation geplanten Grünflächen auch umgesetzt werden, was von Herrn Hassenpflug grundsätzlich bestätigt wird, Er merkt an, dass es im Rahmen der Verkehrsführung zu Verschiebungen kommen könne. Jedoch werde hierzu ein Austausch mit der Kommune stattfinden.

Mitglied Witteriede fragt an, ob auf dem Gebäude des Lidl-Marktes Wohnungen geplant werden könnten, evtl. in Zusammenarbeit mit einem Investor.
Herr Hassenpflug merkt an, dass sich die Fa. Lidl GmbH grundsätzlich nicht gegen Wohnung versperre, jedoch sei die Errichtung von Wohnungen in Dinklage nicht wirtschaftlich.

Mitglied Ruhe befürwortet die vorgestellten Planungen und merkt an, dass der Standort eine Bereicherung für Dinklage sei.

Bürgermeister Putthoff fragt an, wann die Eröffnung der Filiale geplant sei. Herr Hassenpflug teilt mit, dass so schnell wie möglich mit dem Abriss begonnen werden solle. Während der Abrissphase soll der öffentliche Raum so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

Beschlussvorschlag

Das Bebauungskonzept der Lidl Vertriebs GmbH & Co.KG wird befürwortet.
Auf Grundlage dieses Konzepts ist mit der Lidl Vertriebs GmbH & Co.KG ein städtebaulicher Vertrag zu erarbeiten, der insbesondere das zulässige Verkaufssortiment regelt (Stichwort: Innenstadtverträglichkeit). Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages ist vorab den Ratsgremien zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

- zu 4 Bebauungsplan Nr. 112 "Dinklager Ring/Märschendorfer Straße II";**
a) Beratung und Beschlussfassung über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
b) Annahme des Entwurfes und Auslegungsbeschluss
Vorlage: DS-19-0481

Dipl.-Ing. Busch führt anhand der Drucksache aus.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 "Dinklager Ring/Märschendorfer Straße II (Planzeichnung und Begründung) hat in der Zeit vom 19.08.2024 bis 20.09.2024 im Bauamt der Stadt Dinklage zur Einsichtnahme für die Öffentlichkeit ausgelegt (frühzeitige Beteiligung). Parallel war der Vorentwurf auf der Internetseite der Stadt Dinklage abrufbar. Außerdem wurden die Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf beteiligt.
Die in diesen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge der Verwaltung hierzu sind der Anlage zur Drucksache zu entnehmen.

Beschlussvorschlag

- a) Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 "Dinklager

Ring/Märschendorfer Straße II“ eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend der Anlage zur Drucksache abgewogen.

- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 "Dinklager Ring/Märschendorfer Straße II" (Planzeichnung und Begründung) wird unter Berücksichtigung der Abwägung zu a) angenommen. Er ist für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und im Internet bereit zu stellen. Parallel dazu sind die Träger öffentlicher Belange zum Entwurf zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

- a) einstimmig
- b) einstimmig

**zu 5 Bebauungsplan Nr. 113 "Kettelerstraße/Quakenbrücker Straße";
(beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB)
a) Beratung und Annahme des Entwurfes
b) Auslegungsbeschluss
Vorlage: DS-19-0486**

Mitglied Ruhe zieht sich aus Gründen der Befangenheit von der Beratung und der Abstimmung zurück.

Dipl.-Ing. Busch führt anhand der Drucksache aus und stellt den Entwurf des B-Planes Nr. 113 vor. (siehe Anlage zum Protokoll)

Mitglied Heitmann zeigt sich überrascht, dass über den beantragten Parkplatz noch beraten werde. Die Fläche sei bereits vor einem halben Jahr hergerichtet worden und diene schon als Abstellfläche für Fahrzeuge. Dipl.-Ing. Busch merkt an, dass aktuelle keine Fahrzeuge auf der Fläche parken.

Mitglied Meyer merkt an, dass es in der heutigen Beratung um die Aufstellung des B-Planes gehe, um ein bisher unbeplantes Gebiet zu überplanen.

Beschlussvorschlag

- a) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 „Kettelerstraße/Quakenbrücker Straße“ wird einschl. des Entwurfs der Begründung angenommen.
- b) Es wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 „Kettelerstraße/Quakenbrücker Straße“ einschl. Entwurf der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und auf der Internetseite der Stadt Dinklage zur Einsichtnahme bereitzustellen. Parallel dazu sind die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

- a) einstimmig bei 1 Enthaltung
- b) einstimmig bei 1 Enthaltung

**zu 6 Bebauungsplan Nr. 39 "Schweger Straße" - 2. Änderung;
(beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB)
a) Beratung und Annahme des Entwurfs
b) Auslegungsbeschluss
Vorlage: DS-19-0487**

Dipl.-Ing. Busch führt anhand der Drucksache und stellt den Entwurf der 2.Änderung des B-Planes Nr. 39 vor. (siehe Anlage zum Protokoll)

Mitglied Windhaus führt aus, dass seinerzeit eine Diskussion um die Beteiligung an den Ausbaukosten „Alte Hörst“ gegeben habe. Er erfragt den Sachstand, ob die Eigentümer an den Erschließungskosten beteiligt werden.

Bezugnehmend teilt Bürgermeister Putthoff mit, dass für die Erhebung der Erschließungsbeiträge die sachliche Beitragspflicht maßgeblich sei. (letzte Schlussrechnung). Danach werden die erschlossenen Grundstücke nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu den Beiträgen herangezogen. Da die Flächen über die Anliegerstraße „Alte Hörst“ erschlossen werden, sind Erschließungsbeiträge zu zahlen.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Schweger Straße“ wird einschl. des Entwurfs der Begründung angenommen.
- b) Es wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 „Schweger Straße“ – 2. Änderung – einschl. Entwurf der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und auf der Internetseite der Stadt Dinklage zur Einsichtnahme bereitzustellen. Parallel dazu sind die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

- a) einstimmig
- b) einstimmig

**zu 7 Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für den Ortskern
Vorlage: DS-19-0491**

Dipl.-Ing. Busch führt anhand der Drucksache und der Anlage zur Drucksache aus.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Dinklage beschließt die „Satzung der Stadt Dinklage über ein Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortskern von Dinklage“ entsprechend der Anlage zur Drucksache. Der Kartenauszug, in dem der Geltungsbereich der Satzung dargestellt ist, ist Bestandteil dieser Satzung.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

**zu 8 Bebauungsplan Nr. 41.1 "Holtbrüggen II" - 6. Änderung -;
(Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)
hier:: Aufstellungsbeschluss und Festlegung des Geltungsbereichs
Vorlage: DS-19-0492**

Dipl.-Ing. Busch führt anhand der Drucksache und der Anlage zur Drucksache aus.

Mitglied Windhaus fragt an, ob es für die Grundstückseigentümer zu Einschränkungen kommen könne, was von Dipl.-Ing. Busch verneint wird.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 41.1 „Holtbrüggen II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Ziel ist die Änderung der Festsetzung „Sondergebiet Caritas-Sozialwerk“ in „Gemeinbedarfsfläche“ (Aufstellungsbeschluss für eine 6. Änderung des Bebauungsplanes). Der Geltungsbereich wird entsprechend der Anlage zur Drucksache festgelegt.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

zu 9 41. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich: Märschendorfer Straße); hier: Aufstellungsbeschluss und Festlegung des Geltungsbereichs Vorlage: DS-19-0305

Dipl.-Ing. Busch führt anhand der Drucksache und der Anlage zur Drucksache aus.

Bürgermeister Putthoff teilt mit, dass den Eigentümern mitgeteilt wurde, dass ein Aufstellungsbeschluss gefasst werde. Es wurden jedoch noch keine Grundstücksverhandlungen geführt.

Vorsitzender Schwarte fragt an, was mit dem kleinen Wohngebiet am Bahler Weg vorgesehen sei.

Dipl.-Ing. Busch teilt mit, dass noch keine Ausweisung vorliege, wie sich der Bereich darstellen solle. Er regt an, dass Gebiet als Mischgebiet auszuweisen, um einen Schutzcharakter zu gewähren.

Mitglied C. Morthorst führt aus, dass nun die Möglichkeit bestehe, eine große Fläche neu zu gestalten. Er regt an, bei der Flächenversiegelung neue Wege zu gehen, um die zu überbauende Fläche zu reduzieren.

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, den gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage im Bereich westlich der Märschendorfer Straße und nördlich des Bahler Wegs zu ändern (Aufstellungsbeschluss für die 41. Änderung des Flächennutzungsplans). Der Änderungsbereich wird entsprechend des der Drucksache anliegenden Lageplans festgelegt. Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung von gewerblichen und gemischten Bauflächen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

zu 10 Sanierung des denkmalgeschützten Rathauses Vorlage: DS-19-0494

Amtsleiterin Miosga führt anhand der anliegenden Powerpoint-Präsentation aus.

Auf Anfrage von Mitglied Rübke-Stadtsholte teilt Amtsleiterin Miosga mit, dass die geplante barrierefreie Toilette auch von außen zugänglich sei.

Mitglied Witteriede fragt an, ob die Sanierung mit der vorgestellten Planung abgeschlossen sei. Amtsleiterin Miosga bejaht dieses.

Mitglied Hilgefert fragt an, ob schon feststehe, welche Ämter im gelben Rathaus zukünftig untergebracht werden. Hierzu teilt Amtsleiterin Miosga mit, dass sich durch die Sanierung an der Unterbringung keine wesentlichen Änderungen ergeben. Bei einer möglichen Förderung im Rahmen der Städtebausanierung müssten Ämter mit einer hohen Frequentierung im Rathaus untergebracht werden. Es müsse ein Mehrwert für die Bürger entstehen.

Mitglied Windhaus befürwortet den Sanierungsbeginn und er merkt an, dass nicht auf die Städtebauförderung gewartet werden sollte.

Mitglied C. Morthorst fragt an, ob ein Puffer in die Kostenplanung mit eingerechnet wurde. Amtsleiterin Miosga teilt mit, dass ein Puffer von 25% eingeplant wurde.

Mitglied Hilgefert gibt zu bedenken, dass mit der geplanten Sanierung die Verwaltung auch weiterhin in drei Gebäuden unterbracht werde.

Beschlussvorschlag:

Durch den hohen Sanierungsstau ist mit der Baumaßnahme schnellstmöglich und in einem Zuge zu beginnen. Die Maßnahme wird aus dem Antrag zur Aufnahme in die Städtebauförderung gestrichen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

zu 11 Mitteilungen

1. Allg. Vertreter Bornhorst teilt mit, dass die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG für das RRB Wiesenweg am 07.11.2024 erteilt wurde.

2. Allg. Vertreter Bornhorst teilt mit, dass für die Sanierung der Straßen im Außenbereich eine Prioritätenliste erstellt werde.

3. Allg. Vertreter Bornhorst teilt zum Sachstand der Beleuchtung des Radweges ehem. Bahndamm mit, dass eine Eingangsbestätigung des Förderantrags von der NBank vorliege.

zu 12 Anfragen und Anregungen

1. Mitglied C. Morthorst teilt bzgl. der Parkfläche an der Juttastraße mit, dass das Parken weiterhin auf der Grünfläche stattfindet. Dieses Parken sollte mit Pollern unterbunden werden.

2. Mitglied Heitmann teilt mit, dass der Grünstreifen an der Christoph-Bernhard-Straße kaputtgefahren sei.

Wulf Schwarte
Vorsitzender

Heidi Bellersen
Protokollführung

Carl Heinz Putthoff
Bürgermeister