

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 28 "Ovelgönne" - Neuaufstellung (beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB);
hier: Beratung und Annahme des Entwurfes für die öffentliche Auslegung**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung Verwaltungsausschuss	23.01.2018	öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Ovelgönne“ samt Begründung wird angenommen. Für künftige Wohngebäude sollen folgende Festsetzung gelten:.....
Die Entwürfe der Planzeichnung und der Begründung sind für die Dauer eines Monats bei der Stadtverwaltung öffentlich auszulegen. Parallel dazu sind die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Begründung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 18.11.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 28 „Ovelgönne“ zu ändern (= 3. Änderung). Laut damaliger öffentlicher Bekanntmachung ist Ziel dieser Bebauungsplanänderung „die Begrenzung der Zahl der maximalen Wohneinheiten je Gebäude.“

Da dieser Bebauungsplan aus dem Jahr 1975 stammt und teilweise überholt ist, schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan nunmehr insgesamt neu aufzustellen, um ihn den heutigen Gegebenheiten anzupassen. In diesem Zusammenhang sollten dann auch die hinteren Baugrenzen aufgehoben bzw. verschoben werden, um ggfs. ein zweites Wohnhaus bzw. einen Anbau auf den recht großen Grundstücken realisieren zu können.

Im Hinblick auf den o. g. Beschluss von 2013 müsste nun zunächst festgelegt werden, wie viele Wohneinheiten je Gebäude künftig in dem Gebiet zulässig sein sollen. **Zur Zeit liegt der Stadtverwaltung ein Antrag vor, an der Straße „Ovelgönne“ ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten zuzulassen.**

Derzeitige Situation: Ca. 90 % der Grundstücke im Plangebiet sind mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut; zusätzlich gibt es 3 Wohnhäuser mit je 3 Wohnungen und ein Wohnhaus mit 4 Wohnungen. An der Ostseite der Kolpingstraße befinden sich ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen und das Wohnheim des Kardinal-von-Galen-Hauses. Außerdem gibt es an der Kolpingstraße insgesamt 22 Altenwohnungen verteilt auf zwei Gebäude.

Bei der Festlegung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten ist zu berücksichtigen, dass in den vergangenen Jahren bereits mehrere Bauwillige auf die beabsichtigte Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten hingewiesen wurden und sich danach gerichtet haben. Außerdem haben bereits einige Bewohner des Gebietes bei der Stadtverwaltung vorgesprochen und um eine Verhinderung von „großen“ Mietobjekten in der Nachbarschaft gebeten.

Die Verwaltung schlägt vor, im Hinblick auf die vorhandene Bebauung für künftige Gebäude je **drei** Wohneinheiten bei einer **maximalen Gebäudehöhe von 9 m** zuzulassen. Diese Regelung sollte grds. für alle Grundstücke im Plangebiet gelten; nicht aber für die

bestehenden Altenwohnungen, das vorhandene Mehrfamilienhaus und die Außenwohngruppe an der Kolpingstraße..

Anlagen