

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

Sitzungsdatum: Dienstag, den 23.01.2018
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:43 Uhr
Ort, Raum: Sitzungszimmer des Rathauses der Stadt Dinklage

Anwesend:

Bürgermeister

Herr Bürgermeister Frank Bittner

Ausschussvorsitzende/r

Frau Elisabeth Voet CDU

Schriftführung

Frau Anne Miosga

ordentliches Mitglied

Herr Joseph Behrens CDU

Herr Markus Blömer SPD

Herr Dr. Thomas Gnosa SPD

Herr Ulrich Heitmann BFD

Herr Paul Johanning CDU

beratendes Mitglied

Herr Dieter Beuse

Herr Thomas Gröne

Vertreter

Frau Tanja Ruhe CDU

Vertretung für Uwe
Stephan

Herr August Scheper CDU

Vertretung für Sabine
Meyer

Amtsleiter

Herr Michael Busch

stellv. Ausschuss Vorsitzende/r

Herr Wulf Schwarte CDU

Abwesend:

ordentliches Mitglied

Herr Tobias Blömer BFD

Frau Sabine Meyer CDU

Herr Uwe Stephan CDU

beratendes Mitglied

Herr Ulrich Vaske

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 des Rates der Stadt Dinklage vom 28.11.2017
- 3** Vorstellung des Kompensationspools der Stiftung Landgüter Schwede und Lage; hier: Vortrag von Herrn Herbert Schröder von der Stiftung
Vorlage: DS-18-0174
- 4** 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (Östlich Dinklager Ring)
Beratung und Annahme des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange
Vorlage: DS-18-0169
- 5** Bebauungsplan Nr. 103 "Östlich Dinklager Ring"
Festlegung des Geltungsbereiches und Annahme des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.
Vorlage: DS-18-0171
- 6** Bebauungsplan Nr. 33 "Plaggenriehe";
hier: Antrag auf Änderung
Vorlage: DS-18-0167
- 7** Bebauungsplan Nr. 37 "Holthausstraße, Friedenstraße, Sanderstraße, Riedenweg, Hugenkotten" - Neuaufstellung - (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB);
a) Aufstellungsbeschluss
b) Beratung und Annahme des Entwurfes für die öffentliche Auslegung
Vorlage: DS-18-0173
- 8** Bebauungsplan Nr. 28 "Ovelgönne" - Neuaufstellung (beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB);
hier: Beratung und Annahme des Entwurfes für die öffentliche Auslegung
Vorlage: DS-18-0166
- 9** Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Lange Straße/Drostestraße
a) Aufstellungsbeschluss, Festlegung des Geltungsbereichs und der Bezeichnung
b) Beratung über die künftigen Festsetzungen
Vorlage: DS-18-0170
- 10** Mitteilungen
- 11** Anfragen und Anregungen
- 11.1** Anfrage Mitglied Heitmann

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

Vorsitzende Voet eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung um 17.04 Uhr. Sie begrüßt die Mitglieder des Ausschusses, die Vertreter der Verwaltung, den Vertreter der Presse sowie die Zuhörer und stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest.

zu 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung des Rates der Stadt Dinklage vom 28.11.2017

Die Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung vom 28.11.2017 – Öffentlicher Teil – wird mehrheitlich bei zwei Stimmenthaltungen genehmigt.

**zu 3 Vorstellung des Kompensationspools der Stiftung Landgüter Schwede und Lage; hier: Vortrag von Herrn Herbert Schröder von der Stiftung
Vorlage: DS-18-0174**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Vorsitzende Voet Herrn Herbert Schröder von der Stiftung „Landgüter Schwede und Lage“.

Herr Schröder stellt zunächst sich und dann die Stiftung „Landgüter Schwede und Lage“ vor. Es handle sich um eine gemeinnützige Stiftung, die große Teile ihrer land- und forstwirtschaftlichen Flächen – Gut Lage in Addrup und Gut Schwede in Cappeln – für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Verfügung stellt.

Anhand eines Planes erläutert er sodann die vorgesehenen Maßnahmen, die eine Aufwertung der Stiftungsflächen für den Naturschutz um insgesamt 1.650.000 Werteinheiten bedeuten. Städte und Gemeinden können Werteinheiten durch Vertrag erwerben, um ihre Eingriffe im Rahmen von Bauleitplanverfahren zu kompensieren. Zur Zeit stehen hierfür noch ca. 650.000 Werteinheiten zur Verfügung.

Hierzu wird im Einzelnen auf die Ausführungen in der o. g. Drucksache verwiesen.

Mitglied Heitmann begrüßt die vorgesehenen Maßnahmen für den Naturschutz.

Mehrere Mitglieder sprechen sich dafür aus, dass sich die Stadt Dinklage an dem Flächenpool der Stiftung beteiligt und entsprechende Werteinheiten erwirbt, da die Flächen unmittelbar an Wulfenau angrenzen und eine naturräumliche Nähe somit gegeben ist. Durch den Erwerb von Ökopunkten „auf Vorrat“ habe die Stadt Dinklage Planungssicherheit bei neuen Projekten. Die in Frage kommende Größenordnung müsse noch genau kalkuliert werden.

Eine Beteiligung am Flächenpool der Stiftung Landgüter Schwede und Lage soll grundsätzlich weiterverfolgt werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Vorsitzende Voet bedankt sich bei Herrn Schröder und verabschiedet ihn.

**zu 4 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (Östlich Dinklager Ring)
Beratung und Annahme des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange
Vorlage: DS-18-0169**

Dipl.-Ing. Busch stellt den Vorentwurf der 37. F-Plan-Änderung anhand der Drucksache vor. Der Aufstellungsbeschluss zu dieser F-Plan-Änderung wurde bereits im letzten Jahr gefasst. Der Geltungsbereich habe sich gegenüber dem seinerzeitigen Plan aber etwas verändert.

Mitglied Heitmann fragt zur Größe des überplanten Waldes und zur Erschließung an. Hierzu verweist Dipl.-Ing. Busch auf den entsprechenden Bebauungsplanentwurf (TOP 5).

Beschlussvorschlag:

Der Vorentwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der vorgestellten Form angenommen. Er ist den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahmen zuzuleiten. Der Öffentlichkeit soll durch Auslage des Vorentwurfes im Bauamt sowie durch Veröffentlichung im Internet die Möglichkeit gegeben werden, sich zur Planung zu äußern.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich bei einer Enthaltung

**zu 5 Bebauungsplan Nr. 103 "Östlich Dinklager Ring"
Festlegung des Geltungsbereiches und Annahme des Vorentwurfes für die
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belan-
ge.
Vorlage: DS-18-0171**

Dipl.-Ing. Busch stellt den Vorentwurf des B-Planes Nr. 103 „Östlich Dinklager Ring“ anhand der Drucksache vor.

Mitglied Heitmann bemängelt, dass s. E. seinerzeit ein anderes Konzept vorgestellt wurde; in den Vorgesprächen sei von der jetzt ausgewiesenen Erschließungsstraße in dieser Form nicht die Rede gewesen.

Dipl.-Ing. Busch erläutert, dass bisher nur Arbeitspläne gezeigt wurden, die noch nicht für das eigentliche Verfahren bestimmt waren, und auf Grund neuer Erkenntnisse mehrfach geändert wurden. Jetzt gehe um die Annahme des Vorentwurfes für die verfahrensgemäßen frühzeitigen Beteiligungen.

Auf Anfrage erklärt er weiter, dass die Absprachen mit der Stadt Lohne relativ konkret seien; Lohne habe jedoch derzeit keine Eile bei der Umsetzung. Zur Länge und zu den Kosten der von der Stadt Dinklage zu bauenden Erschließungsstraße könne zur Zeit noch keine Aussage getroffen werden; zunächst gehe es darum, die Planung auf den Weg zu bringen.

Beschlussvorschlag:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 „Östlich Dinklager Ring“ wird in der vorgestellten Form angenommen. Er ist den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahmen zuzuleiten. Der Öffentlichkeit soll durch Auslage des Vorentwurfes im Bauamt sowie durch Veröffentlichung im Internet die Möglichkeit gegeben werden, sich zur Planung zu äußern.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich bei einer Gegenstimme

**zu 6 Bebauungsplan Nr. 33 "Plaggenriehe";
hier: Antrag auf Änderung
Vorlage: DS-18-0167**

Dipl.-Ing. Busch trägt den Sachverhalt anhand der Drucksache vor. Der Stadt Dinklage liege ein konkreter Antrag vor, auf einem Grundstück an der Quakenbrücker Straße vier statt der festgesetzten zwei Wohneinheiten zuzulassen. Nach Ansicht der Verwaltung wäre eine höhere Ausnutzung an dieser Landesstraße aus Gründen der Nachverdichtung durchaus wün-

schenswert und zu vertreten; dies müsse dann jedoch für alle Grundstücke an dieser Straße gelten.

Auf Anfrage erklärt er weiter, dass noch kein Entwurf für eine B-Plan-Änderung erstellt wurde. In den Entwurf könnten durchaus weitere Vorgaben, wie z. B. max. Firsthöhe, aufgenommen werden. Dies sei zu gegebener Zeit zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Für den Bebauungsplan Nr. 33 „Plaggenriehe“ wird eine 1. Änderung mit dem Ziel durchgeführt, die Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude für eine Bauzeile an der Quakenbrücker Straße aufzuheben und ggfs. die Baugrenzen zu verschieben (Aufstellungsbeschluss). Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB) erfolgen. Vor Erstellung des Bebauungsplanentwurfes soll eine Abstimmung mit der Straßenbaubehörde erfolgen. Anschl. ist erneut zu beraten.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich bei einer Enthaltung

- zu 7 Bebauungsplan Nr. 37 "Holthausstraße, Friedenstraße, Sanderstraße, Riedenweg, Hugenkotten" - Neuaufstellung - (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB);**
a) Aufstellungsbeschluss
b) Beratung und Annahme des Entwurfes für die öffentliche Auslegung
Vorlage: DS-18-0173

Dipl.-Ing. Busch stellt den Entwurf der geplanten Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 37 vor. Im Wesentlichen gehe es darum, die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude zu begrenzen. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthalte dazu keinerlei Aussagen.

Auf Anfrage erklärt Dipl.-Ing. Busch, dass die Zulassung von 6 Wohneinheiten an der Sanderstraße aufgrund der Verkehrsbedeutung dieser Landesstraße in den B-Plan-Entwurf aufgenommen wurde.

Die Mitglieder M. Blömer und Dr. Gnosa sprechen sich dafür aus, für die Zukunft ein Konzept aufzustellen, an welcher Stelle in Dinklage wie viele Wohneinheiten zulässig sein sollen und hierfür einheitliche Kriterien festzulegen.

Mitglied Dr. Gnosa beantragt, den vorliegenden B-Plan-Entwurf mit der Änderung anzunehmen, dass an der Sanderstraße maximal vier Wohneinheiten je Gebäude zulässig sein sollen.

Beschlussvorschlag:

- a) Es wird beschlossen, eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 vorzunehmen. Dieser soll die Bezeichnung Nr. 37 „Holthausstraße/Riedenweg“ erhalten (geänderter Aufstellungsbeschluss)
- b) Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Holthausstraße/Riedenweg“ einschl. Begründung wird mit der Änderung angenommen, dass an der Sanderstraße maximal 4 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sein sollen. Die Entwürfe der Planzeichnung und der Begründung sind für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel dazu sind die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

- a) einstimmig
- b) einstimmig

**zu 8 Bebauungsplan Nr. 28 "Ovelgönne" - Neuaufstellung (beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB);
hier: Beratung und Annahme des Entwurfes für die öffentliche Auslegung
Vorlage: DS-18-0166**

Dipl.-Ing. Busch trägt den Sachverhalt anhand der Drucksache vor. Konkret geht es um die Frage, wie viele Wohneinheiten an den Wohnstraßen in diesem Baugebiet künftig zulässig sein sollen; der rechtskräftige Bebauungsplan enthält dazu keine Vorgabe. Zur Zeit liegt der Stadtverwaltung ein Antrag vor, an der Straße „Ovelgönne“ ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten zuzulassen. Bisher sei in vergleichbaren Wohngebieten i. d. R. eine Begrenzung auf max. 2 Wohneinheiten erfolgt; in diesem Gebiet gebe es aber schon einige Häuser mit mehr als 2 Wohnungen.

Mitglied Heitmann spricht sich dafür aus, die Angelegenheit seitens der Verwaltung nochmals zu überdenken, um eine einheitliche Linie zu fahren.

Mitglied Schwarte stellt den Antrag, die Angelegenheit an die Fraktionen zu verweisen, um ein Konzept für ganz Dinklage hinsichtlich der zulässigen Zahl der Wohneinheiten festzulegen.

Beschlussvorschlag:

Der BUS spricht sich einstimmig dafür aus, die Angelegenheit zur Beratung an die Fraktionen zu verweisen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**zu 9 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Lange Straße/Drostestraße
a) Aufstellungsbeschluss, Festlegung des Geltungsbereichs und der Bezeichnung
b) Beratung über die künftigen Festsetzungen
Vorlage: DS-18-0170**

Dipl.-Ing. Busch trägt anhand der Drucksache den Wunsch des Grundeigentümers vor, für den Bereich Drostestraße/Lange Straße einen Bebauungsplan aufzustellen, um u. a. ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ auszuweisen. Ein Entwurf für diesen Bebauungsplan kann erst nach Vorliegen eines Einzelhandelsgutachtens, eines Verkehrsgutachtens und eines Lärmgutachtens erstellt werden. Außerdem sollte vorab mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Klärung hinsichtlich der Anlegung der Zu- und Abfahren stattfinden.

Beschlussvorschlag:

- a) Für den Bereich zwischen Lange Straße, Friedhofsweg, Drostestraße und Nelkenstraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Bebauungsplan beinhaltet gleichzeitig die Überplanung des südlichen Bereichs des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schlaops Kamp“. Der neue Bebauungsplan soll die Bezeichnung Nr. 104 „Lange Straße/Drostestraße“ erhalten. Der Geltungsbereich wird gem. Anlage zur Drucksache festgelegt. Die Kosten der Bauleitplanung sind vom Antragsteller zu übernehmen.
- b) Der beantragten Ausweisung „Mischgebiet“ bzw. „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ wird vom Grundsatz her zugestimmt. Vor Erstellung des Vorentwurfes sind die notwendigen Gutachten in Auftrag zu geben und Gespräche mit der Straßenbaubehörde zu führen. Anschl. Ist erneut zu beraten.

Abstimmungsergebnis:

- a) einstimmig
- b) einstimmig

zu 10 Mitteilungen

Seitens der Verwaltung liegen keine Mitteilungen vor.

zu 11 Anfragen und Anregungen

zu 11.1 Anfrage Mitglied Heitmann

Mitglied Heitmann fragt an, ob die anwesenden Anlieger der Friedenstraße Fragen zum Bebauungsplan Nr. 37 stellen dürfen.
Diesem wird einhellig zugestimmt.

Herr Karim bittet die Ratsgremien, sich darüber Gedanken zu machen, für eine Bauzeile an der Friedenstraße Wohngebäude mit 3 – 4 Wohneinheiten zuzulassen (Stichwort: Mehrgenerationenhaus, Verdichtung).
Vorsitzende Voet erklärt, dass diese Anregung in die weiteren Überlegungen zum Bebauungsplan einfließen werde.

Elisabeth Voet
Vorsitzender

Anne Miosga
Protokollführung

Frank Bittner
Bürgermeister