

Bebauungsplan Nr. 17 „Gartenstraße“ – 2. Änderung

Abwägung

Landkreis Vechta, Schreiben vom 14.02.2018

Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf keine Bedenken.

Planentwurf: Mit Blick auf die Rechtsklarheit und Eindeutigkeit von Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind nur diejenigen Festsetzungen in den Plan aufzunehmen, die neu hinzukommen. Insofern handelt es sich vorliegend um eine Ergänzung des Ursprungsplanes und ich empfehle den Planungsvorgang entsprechend als „Ergänzung“ des Bebauungsplanes zu bezeichnen. Mit Ausnahme des Geltungsbereiches sind die Planzeichen des Entwurfs zu entfernen. Ebenso sind die textlichen Festsetzungen und Hinweise mit Ausnahme der Nr. 6 und 7 zu streichen. Neu aufgenommen werden sollte hingegen folgender Hinweis zum Artenschutzrecht:

Hinweis „Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Personen auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen des Landkreises werden berücksichtigt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird nunmehr als „Ergänzung zur 1. Änderung“ bezeichnet. In diese Ergänzung werden nur diejenigen Festsetzungen aufgenommen, die neu hinzukommen. Der genannte Hinweis zum Artenschutzrecht wird zusätzlich in die B-Plan-Ergänzung aufgenommen.

OOWV, Schreiben vom 05.02.2018

Der OOWV gibt allgemeine Hinweise zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich des B-Planes, den einzuhaltenden Sicherheitsabständen, zur Löschwasserversorgung usw.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung beinhaltet keine Änderung der überbaubaren Flächen; es geht lediglich um die Beschränkung der Gebäudegrößen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Rechtsanwalt Rainer Munderloh, Oldenburg, für Konrad Landwehr, Schreiben vom 14.02.2018

In der vorbezeichneten Angelegenheit zeige ich an, dass mich Herr Konrad Landwehr mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine auf mich lautende Originalvollmacht ist anliegend beigelegt.

Mein Mandant ist Eigentümer des Grundstückes Gartenstraße 1, Dinklage, Flurstück 7/13 der Flur 23 in der Gemarkung Dinklage. Das Grundstück meines Mandanten befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gartenstraße“. Aufgrund der beabsichtigten Änderungen ergeben sich erhebliche Veränderungen für das Grundstück meines Mandanten. Die 2. Änderung liegt nunmehr zur Auslegung aus, weshalb mich mein Mandant beauftragt hat, Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 vorzutragen.

Namens und Kraft Vollmacht meines Mandanten trage ich deshalb folgende Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gartenstraße“ vor:

1. Es wird angeregt, den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 in östlicher Richtung und zwar entlang der festgesetzten Grenze zwischen Mischgebiet und

allgemeinem Wohngebiet nach Maßgabe des als Anlage 1 beigefügten Kartenausschnitts zu verschieben.

2. Die bisherigen Festsetzungen im Mischgebiet wie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gartenstraße“ beizubehalten bzw. die Einschränkungen in den textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 zu Ziff. 6 und 7 zu streichen.

Begründung:

Mein Mandant ist Eigentümer des Flurstücks 7/13 der Flur 23 in der Gemarkung Dinklage, das sich sowohl innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 als auch des Geltungsbereiches der nunmehr anstehenden 2. Änderung befindet.

Mein Mandant hat im Einklang mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 die Genehmigung des Neubaus eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise beantragt. Die Genehmigung dieses Vorhabens wurde durch den Landkreis Vechta unter Hinweis auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Verfügung vom 02.05.2017 zurückgestellt.

Mit den nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 vorgesehenen Festsetzungen soll die geplante Bebauung offensichtlich verhindert werden. Nach den bisherigen Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 waren im ausgewiesenen Mischgebiet Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss zulässig. In der jetzt ausgelegten 2. Änderung werden das bisherige Mischgebiet durch den Geltungsbereich zerschnitten und für den so geteilten, in den Geltungsbereich der 2. Änderung fallenden Bereich des Mischgebietes Beschränkungen im Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Zu Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen wird die maximale Firsthöhe auf 9 m festgesetzt. Ferner sollen oberhalb des II. Vollgeschosses keine Aufenthaltsräume zulässig sein. Zu Ziff. 7 findet sich eine Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen.

Sowohl die Grenzziehung für den Geltungsbereich der 2. Änderung als auch die Beschränkungen im Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Beschränkung auf zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschosse mit Aufenthaltsräumen bezweckt offensichtlich die Verhinderung des durch meinen Mandanten geplanten Vorhabens und steht nicht im Einklang mit der bereits eingesetzten städtebaulichen Entwicklung im fraglichen Bereich.

Auffällig ist, dass das Kartenmaterial zur 2. Änderung des Bebauungsplanes die tatsächliche Entwicklung insbesondere im Bereich der Mischgebietes nicht widerspiegelt und deshalb den Eindruck erweckt, als sei hier eine städtebauliche Entwicklung noch in anderer Richtung zu steuern. Tatsächlich hätte das Kartenmaterial die zwischenzeitlich eingesetzte Neubebauung wiedergeben müssen und zwar wie in dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan nebst Fotodokumentation ersichtlich.

Danach ist festzustellen, dass auf den besonders markierten Flurstücken außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss errichtet wurden. Das Grundstück meines Mandanten, Flurstück 7/13, wird darüber hinaus willkürlich durch den Geltungsbereich der 2. Änderung durchschnitten. In unmittelbarer Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereiches ist schließlich eine Bebauung II. + III-geschossig zulässig. Das Grundstück meines Mandanten befindet sich unmittelbar innerhalb dieses Ensembles, weshalb ein ernsthaftes städtebauliches Ziel mit den nunmehr vorgesehenen einschränkenden Festsetzungen nicht ersichtlich wird, außer der Absicht, das Maß der baulichen Nutzung ausschließlich begrenzt auf das Grundstück meines Mandanten zu beschränken und die dort bereits vorgesehene Bebauung zu verhindern.

Um der bereits eingeleiteten städtebaulichen Entwicklung gerecht zu werden, macht eine derartige Veränderungsplanung keinen Sinn. Vielmehr sollte der willkürliche Schnitt durch das Flurstück 7/13 durch Verschiebung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 in östlicher Richtung und zwar entlang der Mischgebietesgrenze unter Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen für das Mischgebiet nach Maßgabe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 verschoben werden. Aus den vorgenannten Gründen sollte die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 entsprechend der eingangs gemachten Anregungen verändert und an die tatsächliche Entwicklung angepasst werden.

Abwägungsvorschlag:

Zunächst weist die Stadt Dinklage darauf hin, dass als Planunterlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 – 1. Änderung (2007) verwendet wurde, da keinerlei zeichnerische Änderungen vorgenommen werden; es ist in diesem Plan lediglich der Geltungsbereich der 2. Änderung neu kenntlich gemacht.

Auf Anregung des Landkreises Vechta wird diese Darstellung nun geändert. Die Bebauungsplanänderung wird fortan als „Ergänzung zur 1. Änderung“ bezeichnet. In diese Ergänzung werden nur die neu hinzukommenden textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 sowie Hinweise aufgenommen. Eine Planzeichnung mit den übrigen (bereits geltenden) Festsetzungen ist gemäß Landkreis nicht erforderlich. Der Geltungsbereich der Ergänzung wird in einem aktuellen Lageplan dargestellt werden.

Es ist nicht richtig, dass die Stadt Dinklage die Bebauungsplanänderung zur Verhinderung des beantragten Mehrfamilienhauses Gartenstraße 1 aufstellt; der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung wurde bereits am 14.05.2014 gefasst; im Jahr 2015 folgte der entsprechende Entwurfsbeschluss. Beide Beschlüsse hatten eine Begrenzung auf **max. 2** Wohneinheiten je Gebäude für das gesamte B-Plan-Gebiet (mit Ausnahme einer 25 m breiten Bauzeile an der Drotestraße) zum Inhalt. Auf Antrag von Herrn Landwehr hat der Verwaltungsausschuss dann am 22.08.2016 beschlossen, abweichend von den Beschlüssen von 2014/15, im Mischgebiet künftig doch bis zu 6 Wohneinheiten zuzulassen – allerdings mit einer Höhenbegrenzung.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. B-Plan-Änderung ist nicht willkürlich gewählt. Wie in der Begründung ausgeführt, soll die Bebauung direkt an der Drotestraße nicht beschränkt werden, da an dieser Landesstraße eine höhere Ausnutzung gewollt ist. Dies soll jedoch auf eine Bauzeile (= 25 m) begrenzt werden. Eine Bebauung an der Drotestraße „in 2. Reihe“ soll hingegen künftig nur eingeschränkt möglich sein, um auf die benachbarten Wohnhäuser und Gärten an der Gartenstraße und an der Straße „An den Gärten“ Rücksicht zu nehmen. Auch das Grundstück des Herrn Landwehr grenzt im Osten unmittelbar an ein Einfamilienhausgrundstück. Festsetzungen eines Bebauungsplanes lassen sich im Übrigen nicht an Grundstücksgrenzen festmachen, da sich diese jederzeit ändern können. Im Übrigen wird nicht nur das Grundstück des Herrn Landwehr durch die 25 m-Grenze durchschnitten, sondern auch andere.

Stellungnahme zu den in der Anlage 2 aufgeführten benachbarten Gebäuden:

Das Mehrfamilienhaus Drotestraße 7 a in „zweiter Reihe“ (Baujahr 2013) wurde durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Aufhebung hinterer Baugrenzen) und durch die Änderung der NBauO (Verringerung der Grenzabstände) möglich und ließ sich deshalb nicht verhindern. Dieses Gebäude hat in der Einfamilienhaus-Nachbarschaft zu sehr viel Unmut und Beschwerden geführt und stellt letztlich den Grund für die nun vorliegende Bebauungsplan-Ergänzung dar, mit dem Ziel, eine solche Entwicklung künftig zu verhindern.

Das Mehrfamilienhaus Drotestraße 5 wurde ebenfalls durch die Aufhebung der hinteren Baugrenzen 2007 ermöglicht. Es ist jedoch noch vor der Änderung der NBauO gebaut worden und hält die damals vorgeschriebenen Grenzabstände (1 h) zu den benachbarten Wohngrundstücken ein.

Das im Bau befindliche Mehrfamilienhaus Drotestraße 3 (3 Wohnungen), wird direkt an der Drotestraße errichtet und somit nicht in zweiter Reihe; es liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und grenzt nicht an ein WA an.

Das Wohn- und Geschäftshaus Lange Straße 61 liegt an zwei Landesstraße im Bereich des B-Planes Nr. 30, der sich ebenfalls in Änderung befindet.

Der Anregung des Einwenders, den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 in östlicher Richtung entlang der festgesetzten Grenze zwischen Mischgebiet und allgemeinem

Wohngebiet zu verschieben, kann nicht gefolgt werden, da sich im Osten unmittelbar angrenzend an das Mischgebiet Wohnbaugrundstücke mit Einfamilienhäusern befinden, die dann nicht wirksam vor einer hohen, massiven Bebauung in Grenznähe geschützt werden können. Die Grundstücke im Mischgebiet sind ohnehin durch eine höhere Ausnutzbarkeit (GRZ, GFZ) gegenüber dem WA bevorteilt. Auch den weiteren Anregungen des Herrn Landwehr kann aufgrund der o. g. Sachlage nicht gefolgt werden.

Die Stadt Dinklage ist gleichwohl bereit, den § 6 der textlichen Festsetzungen (im Sinne der Gleichbehandlung mit dem Gebäude Drotestraße 5) wie folgt zu ergänzen: „Die maximale Firsthöhe im Änderungsbereich wird auf 9 m festgesetzt. Oberhalb des II. Vollgeschosses sind keine Aufenthaltsräume zulässig. **Ausnahmen von dieser Regelung sind im Mischgebiet möglich für Gebäude, die einen Grenzabstand von mindestens 1 h zu den Grundstücksgrenzen im benachbarten Allgemeinen Wohngebiet einhalten.**“

Arno Bahlmann, Drotestraße 4, Schreiben vom 15.02.2018

Mit diesem Schreiben möchte ich meine Stellungnahme abgeben sowie Einwände zu der Änderungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gartenstraße“ – 2. Änderung – erheben.

Ich widerspreche dieser aus nachstehend aufgeführten Gründen:

- Meine Grundstücke, Flurstücke 621/1 sowie 621/3 werden von der neuen Bebauungsgrenze durchschnitten; dies ist für mich absolut nicht verständlich und nicht tragbar.
- Auf den Flächen wäre eine zukünftige Bebauung, so wie wir diese schon angedacht und mit ersten Interessenten sowie einem Architekten besprochen haben, nicht mehr zu realisieren. Zur Erklärung: Hier ist eine mögliche Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie Praxisräumen geplant. Dazu soll ein Teil des Grundstücks, Flurstück 621/4, von meiner Schwester Maike Bahlmann dazu genommen werden. Unserer Meinung nach, wäre dies eine gute Nutzung sowie Aufwertung dieser Fläche und aufgrund der vorhandenen Bebauung gut denkbar. Parkplätze müssen voraussichtlich aufgrund der Einhaltung von Bedingungen (Lärmschutz, Zufahrt zur Drotestraße etc.) sowie der besseren Erreichbarkeit der Geschäfts-/Praxisräume größtenteils direkt an der Drotestraße angelegt werden. Diese Fläche lässt eine zukünftige Bebauung um einige Meter in das Grundstück rücken.
- Durch die angedachte Änderung des Bebauungsplans und der noch zusätzlich durchteilten Fläche sehe ich eine erhebliche Wertminderung meiner Grundstücke gegeben. Eine Bebauung oder ein Verkauf würde dann für mich zu erheblichen Einbußen führen.
- Weiter möchte ich auf die schon vorhandene Wohnbebauung in erster Lage (8 Wohneinheiten in der Drotestraße 5) sowie in hinterer Lage (6 Wohneinheiten Drotestraße 7 a) hinweisen; aufgrund der zu sehenden Vergleichbarkeit der Bebauung muss ich den angedachten Plänen widersprechen, da ich mich hier ungleich behandelt sehe.
- In Ihrer Begründung weisen Sie darauf hin, dass die Investoren von zukünftigen Neubauten in der Regel nicht selbst im Wohngebiet leben. Sowohl meine Eltern als auch ich leben in diesem Wohngebiet oder in unmittelbarer Nähe dazu.
- Weiter bin ich von den von Ihnen ausgelegten Änderungen zum Bebauungsplan irritiert. Der ausgelegte Plan zeigt in keinsten Weise die aktuelle Bebauungssituation und lässt aufgrund der derart veralteten Ausführung meiner Meinung nach keine objektive Betrachtung der momentanen Situation zu.
- Mein Wunsch ist es, die Bebauungsmöglichkeiten für meine Grundstücke zu erhalten. Mein Gedanke ist, Geschäftspartner, Mediziner und neue Einwohner an diesem Standort anzusiedeln und somit die Attraktivität von Dinklage an der Drotestraße zu erhöhen.
- Unter anderem wegen dieser Gründe widerspreche ich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 und möchte Sie bitten, diese Planung zu überdenken. Gerne stehe ich Ihnen für weitere Auskünfte und weiterführende Gespräche zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag:

- Die Baugrenze wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verlegt; sie verbleibt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt, bei einem Abstand von 5 m zur Drotestraße.
- Die von Herrn Bahlmann angedachte Nutzung bleibt auch weiterhin möglich. Im Nahbereich der Drotestraße erfolgt keinerlei Einschränkung; im Abstand von 25 m zur Drotestraße wird die Zahl der max. Wohneinheiten nun zwar auf 6 je Gebäude beschränkt; für gewerbliche Räume gibt es aber durch die B-Plan-Änderung keine Einschränkung.
Hinsichtlich der Firsthöhe ist die Stadt Dinklage bereit, den § 6 der textlichen Festsetzungen (im Sinne der Gleichbehandlung mit dem Gebäude Drotestraße 5) wie folgt zu ergänzen: „Die maximale Firsthöhe im Änderungsbereich wird auf 9 m festgesetzt. Oberhalb des II. Vollgeschosses sind keine Aufenthaltsräume zulässig. **Ausnahmen von dieser Regelung sind im Mischgebiet möglich für Gebäude, die einen Grenzabstand von mindestens 1 h zu den Grundstücksgrenzen im benachbarten Allgemeinen Wohngebiet einhalten.**“
- Zur vorhandenen Bebauung: Das Mehrfamilienhaus Drotestraße 7 a in „zweiter Reihe“ (Baujahr 2013) wurde durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Aufhebung hinterer Baugrenzen) und durch die Änderung der NBauO (Verringerung der Grenzabstände) möglich und ließ sich deshalb nicht verhindern. Dieses Gebäude hat in der Einfamilienhaus-Nachbarschaft zu sehr viel Unmut und Beschwerden geführt und stellt letztlich den Grund für die nun vorliegende Bebauungsplan-Ergänzung dar, mit dem Ziel, eine solche Entwicklung künftig zu verhindern.
Das Mehrfamilienhaus Drotestraße 5 wurde ebenfalls durch die Aufhebung der hinteren Baugrenzen 2007 ermöglicht. Es ist jedoch noch vor der Änderung der NBauO gebaut worden und hält die damals vorgeschriebenen Grenzabstände (1 h) zu den benachbarten Wohngrundstücken ein.
- In dem Zitat aus der Begründung geht es darum, dass die „alteingesessenen“ Bewohner der Einfamilienhäuser in diesem Wohngebiet vor benachbarten großen Bauten mit geringem Grenzabstand geschützt werden sollen; dies gilt selbstverständlich auch für den Einwender und seine Familie.
- Zum ausgelegten Plan weist die Stadt Dinklage darauf hin, dass als Planunterlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 – 1. Änderung (2007) verwendet wurde, da keinerlei zeichnerische Änderungen vorgenommen werden; es ist in diesem Plan lediglich der Geltungsbereich der 2. Änderung neu kenntlich gemacht.
Auf Anregung des Landkreises Vechta wird diese Darstellung nun geändert. Die Bebauungsplanänderung wird fortan als „Ergänzung zur 1. Änderung“ bezeichnet. In diese Ergänzung werden nur die neu hinzukommenden textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 sowie Hinweise aufgenommen. Eine Planzeichnung mit den übrigen (bereits geltenden) Festsetzungen ist gemäß Landkreis nicht erforderlich. Der Geltungsbereich der Ergänzung wird in einem aktuellen Lageplan dargestellt werden.

Meike Bahlmann, Hannover, Schreiben vom 11.02.2018

Hiermit möchte ich zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahme abgeben. Mit der geplanten Änderung erkläre ich mich nicht einverstanden und widerspreche dieser aus folgenden Gründen:

Ich bin Eigentümerin des Grundstückes Gartenstraße 4 b und wundere mich sehr, dass in der Darstellung der geplanten Bebauungsplanänderung nicht die aktuelle Bebauung der Flächen eingezeichnet ist. Es fehlt hier sowohl die Bebauung meines Grundstücks, bereits erfolgt im Jahr 2010, als auch die im hinteren Teil der Drotestraße 7 a erfolgte Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten. In der formulierten Begründung verwenden Sie auf Seite 1 die aktuelle Bebauung, ohne aber die Planzeichen zum besseren Verständnis der Einteilungen zu verwenden, so dass die Unterschiedlichkeit der beiden Pläne für erhebliche Unklarheiten und Missverständnisse sorgt.

Die von Ihnen angestrebte Änderung des Bebauungsplanes würde die Attraktivität und Bewertung meines Grundstückes deutlich senken. Durch die Limitierung der Bebauungsmöglichkeiten verringert sich das wirtschaftliche Interesse an meinem Grundstück sowie der Wert des Grundstücks an sich erheblich – sowohl bei meinem Grundstück als auch an dem davorliegenden Grundstück meines Bruders Arno Bahlmann. Diese, durch die Stadtverwaltung initiierte Wertminderung wäre unverhältnismäßig und nicht tragbar für uns.

Ferner führen Sie in Ihrer Begründung an, dass an der Drostestraße „inzwischen mehrere Mehrfamilien- und Geschäftshäuser entstanden“ sind. Dies sie an dieser übergeordneten Straße auch durchaus gewollt. Insbesondere sind hier die an mein Grundstück angrenzenden Mehrfamilienhäuser, die acht Eigentumswohnungen an der Drostestraße 5 und die 6 Wohneinheiten an der Drostestraße 7 a zu nennen. Aus dem Grunde der Vergleichbarkeit möchte ich, dass die Gleichbehandlung der Nutzungsmöglichkeiten für mein Grundstück so auch zukünftig beibehalten wird.

Zudem findet durch die geplante fast mittige Durchteilung des Flurstücks 621/1 eine weitere erhebliche und unverhältnismäßige Entwertung statt.

Für die bereits angedachte Bebauung dieses Grundstücks (Errichtung eines Wohn-/Geschäftshauses mit Praxisräumen) evtl. mit einer Vergrößerung der Fläche durch mein angrenzendes Grundstück, haben schon Gespräche mit einigen Interessenten und dem Architekten stattgefunden. Der Bau eines solchen Objekts wäre aufgrund der Lage und Erreichbarkeit vorteilhaft und würde sich ideal in das bestehende Bild der Drostestraße eingliedern. Um mögliche Immissionen aufgrund von Lärmbelästigung für die Anwohner im hinteren Bereich zu vermeiden, müssten dann die Parkplätze für dieses Objekt im vorderen Bereich direkt an der Drostestraße angelegt werden. Somit ist eine Bebauungsgrenze mit 25 m hier definitiv nicht haltbar. Weiterhin sind meinem Bruder Arno Bahlmann für die Planung dieses Objektes bereits Kosten entstanden.

In Ihrer Begründung führen Sie an, „bei alledem ist zu berücksichtigen, dass die genannten Investoren in der Regen nicht selbst im Wohngebiet leben“. Dies ist hier nicht der Fall, sowohl mein Bruder als Investor und ich bzw. meine Eltern leben in diesem Wohngebiet.

Unser Interesse ist, die Bebauungsmöglichkeiten für unsere Grundstücke wie gehabt zu erhalten, um so im weiteren Verlauf evtl. auch von auswärts kommende, interessierte Geschäftspartner und Mediziner in Dinklage anzusiedeln und somit die Attraktivität der Drostestraße noch zu steigern, als auch dem aktuellen und vermutlich auch zukünftig bestehenden Wohnraumangel entgegen zu wirken.

Aus diesen zahlreichen Gründen widerspreche ich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gartenstraße“ und erbitte, diese Punkte zu diskutieren. Gerne spreche ich in der nächsten Sitzung dazu vor.

Abwägungsvorschlag:

Zum ausgelegten Plan weist die Stadt Dinklage darauf hin, dass als Planunterlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 – 1. Änderung (2007) verwendet wurde, da keinerlei zeichnerische Änderungen vorgenommen werden; es ist in diesem Plan lediglich der Geltungsbereich der 2. Änderung neu kenntlich gemacht.

Auf Anregung des Landkreises Vechta wird diese Darstellung nun geändert. Die Bebauungsplanänderung wird fortan als „Ergänzung zur 1. Änderung“ bezeichnet. In diese Ergänzung werden nur die neu hinzukommenden textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 sowie Hinweise aufgenommen. Eine Planzeichnung mit den übrigen (bereits geltenden) Festsetzungen ist gemäß Landkreis nicht erforderlich. Der Geltungsbereich der Ergänzung wird in einem aktuellen Lageplan dargestellt werden.

Bei dem von der Einwenderin genannten Plan auf der Begründung handelt es sich lediglich um einen Übersichtsplan – nicht um eine Planzeichnung der B-Plan-Änderung.

Es ist kein Grund ersichtlich, warum der Wert des Grundstückes der Einwenderin durch die Bebauungsplanänderung sinken wird. Im Gegenteil: Durch diese Änderung wird die Eigentümerin davor geschützt, dass unmittelbar angrenzend an ihr Einfamilienhausgrundstück noch mehr hohe Gebäude mit unbegrenzt vielen Wohneinheiten entstehen, was den Wert des Einfamilienhauses eher erhöht.

Zur vorhandenen Bebauung: Das Mehrfamilienhaus Drotestraße 7 a in „zweiter Reihe“ (Baujahr 2013) wurde durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Aufhebung hinterer Baugrenzen) und durch die Änderung der NBauO (Verringerung der Grenzabstände) möglich und ließ sich deshalb nicht verhindern. Dieses Gebäude hat in der Einfamilienhaus-Nachbarschaft zu sehr viel Unmut und Beschwerden geführt und stellt letztlich den Grund für die nun vorliegende Bebauungsplan-Ergänzung dar, mit dem Ziel, eine solche Entwicklung künftig zu verhindern.

Das Mehrfamilienhaus Drotestraße 5 wurde ebenfalls durch die Aufhebung der hinteren Baugrenzen 2007 ermöglicht. Es ist jedoch noch vor der Änderung der NBauO gebaut worden und hält die damals vorgeschriebenen Grenzabstände (1 h) zu den benachbarten Wohngrundstücken ein.

Die Baugrenze wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verlegt; sie verbleibt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt, bei einem Abstand von 5 m zur Drotestraße.

Die von Herrn Bahlmann angedachte Nutzung bleibt auch weiterhin möglich. Im Nahbereich der Drotestraße erfolgt keinerlei Einschränkung; im Abstand von 25 m zur Drotestraße wird die Zahl der max. Wohneinheiten nun zwar auf 6 je Gebäude beschränkt; für gewerbliche Räume gibt es aber durch die B-Plan-Änderung keine Einschränkung.

Hinsichtlich der Firsthöhe ist die Stadt Dinklage bereit, den § 6 der textlichen Festsetzungen (im Sinne der Gleichbehandlung mit dem Gebäude Drotestraße 5) wie folgt zu ergänzen: „Die maximale Firsthöhe im Änderungsbereich wird auf 9 m festgesetzt. Oberhalb des II. Vollgeschosses sind keine Aufenthaltsräume zulässig. **Ausnahmen von dieser Regelung sind im Mischgebiet möglich für Gebäude, die einen Grenzabstand von mindestens 1 h zu den Grundstücksgrenzen im benachbarten Allgemeinen Wohngebiet einhalten.**“

Durch diese Festsetzung ist auch das Einfamilienhaus der Einwenderin – selbst bei wechselnden Grundstücksverhältnissen in der Nachbarschaft – vor einer allzu nah heranrückenden hohen Bebauung geschützt.

In dem Zitat aus der Begründung geht es darum, dass die „alteingesessenen“ Bewohner der Einfamilienhäuser in diesem Wohngebiet vor benachbarten großen Bauten mit geringem Grenzabstand geschützt werden sollen; dies gilt selbstverständlich auch für die Einwenderin und ihre Familie.