

**Bebauungsplan Nr. 37 „Holthausstraße/Riedenweg“ – Neuaufstellung –  
Beschleunigtes Verfahren gen. § 13 a BauGB  
Öffentliche Auslegung vom 23.04. – 25.05.2018 (einschl.)**

---

**Eingegangene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Abwägungsvorschläge**

Folgende Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass sie weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen haben:

- 1) Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück
- 2) Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Hannover
- 3) Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
- 4) Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd, Cloppenburg
- 5) Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Meppen

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

- 1) EWE Netz GmbH, Cloppenburg, E-Mail vom 19.04.2018

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.

- Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

**Abwägungsvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei anstehenden Baumaßnahmen zu beachten.

2) Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 26.04.2018

Zu der Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Holthausstraße, Riedenweg“ - Neuaufstellung- nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

Gegen die Neuaufstellung des o. a. Bebauungsplanes werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Der Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes grenzt im Osten zwischen dem Netzknotenpunkt 3314020 B und dem Netzknotenpunkt 3314013 O, Abschnitt Nr. 30, von Station 165 (km 0,447) bis Station 245 (km 0,528) an die von hier betreute Landesstraße 861 innerhalb einer nach § 4 (1) NStrG (Stand: in der Fassung vom 24.09.1980, letzte berücksichtigte Änderung: § 43 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.10.2014) zusammenhängend bebauten Ortslage an.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen bin ich einverstanden.

Folgenden nachrichtlichen Hinweis bitte ich im Bebauungsplanes Nr. 37 „Holthausstraße, Riedenweg“ -Neuaufstellung- mit aufzunehmen:

*Von der Landesstraße 861 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.*

Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigelegt.

---

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der nachrichtliche Hinweis zur Landesstraße wird wie gewünscht in die Planzeichnung aufgenommen.

3) OOWV Brake, Schreiben vom 02.05.2018

wir haben die ~~Aufstellung~~ des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.

Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.

Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

#### Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei anstehenden Baumaßnahmen zu beachten.

#### 4) Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Cloppenburg, Schreiben vom 03.05.2018

die Unterlagen zum o.g. Antrag haben wir geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben:

Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange weisen wir darauf hin, dass sich außerhalb des Bereiches des Vorhabens eine Landesmessstelle befindet, die vom NLWKN betrieben und unterhalten wird. (s. Übersichtskarte) Diese Messstelle dient der Gewässerüberwachung und ist von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstelle darf auch in ihrer Funktionalität durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Klaus, Tel. 04471/886-133, gerne zur Verfügung.

Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, gehen wir von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.

---

#### Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannte Landesmessstelle befindet sich an der Sanderstraße, Nähe Hopener Mühlenbach, in einem Abstand von ca. 300 m zum Plangebiet. Durch die vorliegende Planung wird die Messstelle – nach Kenntnis der Stadt Dinklage – in ihrer Funktionalität nicht beeinträchtigt.

## 5) Landkreis Vechta, Schreiben vom 16.05.2018

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

### Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes ist in der Begründung auf die Auswirkungen der benachbarten Gewerbegebiete und die Landesstraße L 861 auf das Plangebiet einzugehen.

### Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass in der Begründung die Regelung des Oberflächenwasserabflusses konkret aufzuzeigen ist. Eine Abflussverschärfung im Gewässer ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ohne vorherige Rückhaltung und Sedimentation ist nicht zeitgemäß. Der Umgang mit der Ableitung des Oberflächenwassers ist detailliert darzustellen.

### Planentwurf

In der Begründung sind Angaben zur Infrastruktur (Erschließung, Energieversorgung, Schmutzwasser, Wasserversorgung, Abfallbeseitigung, Fernmeldewesen) zu ergänzen.

---

### Abwägungsvorschlag:

#### Immissionsschutz

Dem Vorschlag wird entsprochen und die Begründung entsprechend ergänzt. Ein Hinweis auf die Emissionen der L 861 wird zudem in die Planzeichnung aufgenommen. Im Übrigen handelt es sich bei dem Plangebiet um ein gewachsenes Wohngebiet, das seit Jahrzehnten mit Wohnhäusern bebaut ist. Bei Vorhaben im benachbarten Gewerbegebiet ist seit jeher auf die Belange der Wohnbebauung in diesem Gebiet Rücksicht zu nehmen und durch entsprechende Gutachten zu belegen.

#### Wasserwirtschaft

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein gewachsenes Wohngebiet, das nahezu vollständig bebaut ist. Zur Zeit stehen keine Erschließungsarbeiten an. Es ist aber vorgesehen, die Oberflächenentwässerung in diesem Gebiet in den nächsten Jahren Stück für Stück neu zu ordnen und Regenwasserkanäle und Rückhaltungsanlagen zu bauen. Dies wird in Absprache mit dem OOWV und dem Amt für Wasserwirtschaft erfolgen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

#### Planentwurf

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

## **Eingegangene Stellungnahmen von privaten Einwendern und Abwägungsvorschläge**

### 1) Einwender 1, Vermerk des Bauamts der Stadt Dinklage vom 17.04.2018

„Am gestrigen Tage, 16.04.2018, sprach Herr .....im Bauamt vor. Herr .....  
Ist Eigentümer der freien Grundstücke am Wendepplatz des verlängerten Riedenwegs  
(Flurstücke 286/3 und 285/2).

Er erklärte, dass er diese Grundstücke mit einem Doppelhaus bebauen wolle. Dies sei  
aufgrund der vorgesehenen Baugrenzen kaum möglich.

Herr.....bittet darum, den Bauteppich auf dem Flurstück 286/3 zu vergrößern.“

#### Abwägungsvorschlag:

Die Baugrenze im Planentwurf (5 m) wurde aus dem bestandskräftigen B-Plan Nr. 37  
übernommen.

Der Anregung wird entsprochen: Die Baugrenze wird in diesem Bereich auf 3 m  
reduziert.

### 2) Einwender 2, Vermerk des Bauamtes der Stadt Dinklage vom 08.05.2018

„Am heutigen Tage sprach Herr Friedenstraße, hier vor.

Er sprach sich dafür aus, in den Wohnstraßen statt einer Firsthöhe von 9 m eine  
Gebäudehöhe von höchstens 8 m festzusetzen.

Grund: Bei einer Höhe von 9 m sei ein zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem  
Staffelgeschoss mit Flachdach möglich. Dies sollte unbedingt verhindert werden.“

#### Abwägungsvorschlag:

Der Anregung wird nicht entsprochen. Die höchstzulässige Firsthöhe von 9 m entspricht der  
Festsetzung in den neuen Wohngebieten von Dinklage. Zudem ist in Nr. 5 der textlichen  
Festsetzungen geregelt, dass Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig  
sind.

### 3) Einwender 3, Schreiben vom 18.05.2018

Wir spezifizieren die Einwendungen unserer Mandantin nochmals wie folgt:

Unsere Mandantin grenzt unmittelbar südlich mit dem Betrieb an den Bereich an, für den die Neuauf-  
steigung zur Verdrichtung vorgesehen ist. Die Neuaufsteigung des Bebauungsplans sollten die Befänge  
unserer Mandantin zur Sicherung der Entwicklung des Betriebes berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund ist zunächst einmal darauf hinzuweisen, dass die Gefahr besteht, dass sich das  
Mischgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet hin entwickelt. Zu hinterfragen ist, warum das Misch-  
gebiet zugunsten des WA 2-Gebietes verkleinert werden soll und das auch noch in einem Bereich, der  
gewerblich genutzt wird. Der bisher im südöstlichen Bereich gelegene Gewerbebetrieb (Tischlerei)  
wird teilweise aus dem Mischgebiet herausgenommen. Um der Gefahr einer Entstehung eines fakti-  
schen allgemeinen Wohngebiets zu begegnen, wird vorgeschlagen, sowohl den unmittelbar südwest-  
lich der Friedensstraße gelegenen Gewerbebetrieb sowie den unmittelbar südöstlich der Friedensstraße  
gelegenen Gewerbebetrieb in die Mischgebietsplanung mitaufzunehmen. Darüber hinaus sollte sicher- ..

gestellt werden, dass die Genehmigungsbehörde im Rahmen der Genehmigungstätigkeit darauf achtet, dass sich das Baugebiet nicht weiter zu einem faktischen Wohngebiet hin entwickelt. Die Genehmigung für Wohnbauvorhaben in diesem Bereich sollten so maßvoll und rüchhaltend erteilt werden, dass diese Gefahr nicht besteht. Außerdem wird angeregt, in den MI 1-Gebieten die Zahl der zulässigen Wohnanlagen, wie im MI 2-Gebiet auf zwei Wohneinheiten zu beschränken.

In der im Entwurf vorgelegten Form beinhaltet die Planung die Gefahr, dass die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes unseres Mandanten eingeschränkt werden, soweit nicht durch Planungsinstrumente die Entwicklung des MI-Gebietes zu einem faktischen Wohngebiet verhindert wird.

Wir beantragen, den Entwurf des Bebauungsplans zur Sicherung der seit langem im Gebiet selbst und angrenzend vorhandene Betriebe im vorgetragenen Sinne zu ergänzen bzw. zu ändern und uns das Ergebnis der Abwägung der für unsere Mandantin erhobenen Einwendungen mitzuteilen.

#### Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird zum Teil entsprochen: Die Abgrenzung des Mischgebietes wird entsprechend des Ursprungsplans geändert, so dass der im südöstlichen Bereich gelegene Gewerbebetrieb vollständig im Mischgebiet liegt. Die angesprochenen Betriebe südlich der Friedenstraße liegen hingegen nicht im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37, sondern im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Samskamp“ sind dort bereits als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Bereich der Friedenstraße ist seit Jahrzehnten mit Wohnhäusern bebaut und deshalb faktisch ein Wohngebiet; einige Häuser sind genauso alt oder älter als die hier ansässigen Landhandelsunternehmen. Durch die laut Planung vorgesehene Reduzierung der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Gebäude wird dem Wunsch der Firma entsprochen, eine Begrenzung der weiteren Wohnbebauung vorzunehmen.

Die Zulassung von 4 Wohneinheiten je Gebäude an den Sammelstraßen Holthausstraße und Sanderstraße entspricht dem Verdichtungskonzept der Stadt Dinklage und soll nicht geändert werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der noch bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 37 keinerlei Einschränkungen hinsichtlich der Ausweitung der Wohnbebauung enthält. Die geplante Neuaufstellung enthält hingegen Grenzen in Bezug auf Gebäudehöhen, Zahl der Wohneinheiten und Versiegelungsgrad (Anwendung der neuen BauNVO). Eine Einschränkung der Betriebe im Vergleich zu der seit 1982 bestandskräftigen Planung erfolgt somit in keiner Weise.

4)

Einwender

4, Schreiben vom 22.05.2018

zunächst nochmals vielen Dank für die Eingangsbestätigung unseres Schreibens vom 21.01.2018 mit der Wertung als Anregung im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Wir bitten darum, alle dort beantragten Punkte weiter in vollem Umfang zu berücksichtigen, soweit dies möglich ist.

Ebenfalls bedanken wir uns über den Erlass der Veränderungssperre vom 19.05.2018 zur Rechtssicherung des benannten Bebauungsplanes.

Wie in unserer Stellungnahme vom 21.01.2018 beantragt und im heutigen Telefonat mit Herrn Bauamtsleiter Busch erörtert, beantragen wir mindestens zu den westlich im Mischgebiet 1 angrenzenden Grundstücken 347/1 (Töpfel) u. 346/1 (Plagge) eine Baugrenze, durch die der gesetzliche Mindestabstand von 3,0 auf 5,0 Meter erweitert wird, da sich zu dieser Seite unser gesamter Lebensbereich (Küche, Wintergarten über 2 Stockwerke mit dem Hauptaufenthalts- und Wohnbereich, Wohnzimmer mit Terrasse) öffnet und der Abstand zur Grundstücksgrenze wenig Freifläche bietet.

Ohne diese Baugrenze würde sich für uns die im BPlan auf Seite 5, Abs. 1 benannte Problematik ergeben, zumal nach der im Bebauungsplan genannten Änderung der Nds. Bauordnung (Senkung des Grenzabstandes von Wohngebäuden von 1 h auf ½ h) bei einer rückwärtigen Bebauung der benannten Grundstücke (Wohn/Gewerbemischgebiet) die Möglichkeit bestünde, die gesetzlich vorgeschriebenen 3 m Grenzabstand durch Balkone auch noch um 1/3 in unsere Richtung zu überschreiten. Zu dieser Befürchtung wurde mir von Herrn Bauamtsleiter Busch bedeutet, dass dies nur mit unserem vorherigen Einverständnis möglich sei, bei Garagen und ähnlichen Gebäuden allerdings zulässig wäre.

Die im Plan eingezeichnete hintere Baugrenze Richtung der Straße Hugenkotten ist für uns nicht erforderlich, da eine geräumige Gartenfläche zur Grundstücksgrenze vorhanden ist. Sollte die Baugrenze seitens der Stadt Dinklage nicht für eine Zuwegungsmöglichkeit der evtl. rückwärtig entstehenden Grundstücke geplant sein, beantragen wir, diese aus dem Bebauungsplan zu entfernen.

Über eine für uns positive Entscheidung wären wir sehr dankbar.

Als Anmerkung zum Umweltschutz möchten wir mitteilen, dass in unserem Garten Fledermäuse umherfliegen, allerdings wissen wir nicht, um welche Art es sich dabei handelt und wo genau sie ansässig sind.

Schreiben vom 21.01.2018

Der erste Teil des Schreibens vom 21.01.2018 enthält Fragen zum Bebauungsplanentwurf, die durch den anschl. erstellten und ausgelegten Entwurf bereits beantwortet sind.

Der 2. Teil enthält die bereits oben erwähnte Anregung des Einwenders zur Ausweisung einer hinteren Baugrenze im Abstand von 5 m auf den westlich angrenzenden Grundstücken an der Holthausstraße.

Zusätzlich wurde in diesem Schreiben folgender Wunsch vorgebracht:

Im Sinne der Nachverdichtung würde unser Grundstück mit knapp 2.000 qm großemäßig eine Teilung zulassen. Derzeit befinden sich hier drei Wohneinheiten und eine vierte könnte noch ausgebaut werden. Aus diesem Grund beantragen wir für unser Grundstück ebenfalls die Festsetzung von max. 4 Wohneinheiten, anstatt der im „neuen“ BPlan ersichtlichen 2 Wohneinheiten.

Abwägungsvorschlag:

Da auf den betroffenen Grundstücken an der Holthausstraße in der Örtlichkeit ein Wohnhaus bis auf 4 m an die Grenze heranrückt, wäre eine hintere Baugrenze von 5 m für die Nachbargrundstücke unverhältnismäßig. Außerdem wäre die beantragte Baugrenze beidseitig einzutragen; d. h. auch auf dem Grundstück des Einwenders, da nicht eine Seite einseitig belastet werden darf.

Da diese Baugrenze nicht im ausgelegten Planentwurf enthalten war, konnten sich die Grundstücksnachbarn bisher nicht dazu äußern. Dazu müsste ihnen jetzt vor einer Änderung des Planes Gelegenheit gegeben werden.

Eine Baugrenze mit 2 x 4 m wird hier eingetragen, wenn beide Seiten hiermit einverstanden sind.

Die hintere Baugrenze zu den Grundstücken "Hugenkotten" dient der Wahrung eines angemessenen Abstandes zwischen möglichen neuen Gebäuden in den Gärten der Grundstücke an der Friedenstraße und der Straße „Hugenkotten“ und damit der gegenseitigen Rücksichtnahme. Kein anderer Anlieger beider Straßen hat diese Baugrenze in Frage gestellt. Sie soll im Plan verbleiben.

Hinsichtlich der festgestellten Fledermäuse ist bereits ein textlicher Hinweis in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes enthalten, wonach abzubrechende Gebäude und zu fallende Bäume vorab auf Nisthöhlen zu untersuchen sind und bei festgestelltem Fledermausbesatz das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

Die maximale Zahl der Wohneinheiten bezieht sich jeweils auf ein Gebäude. Auf dem Grundstück des Einwenders sind ohne Weiteres 4 Wohneinheiten – aufgeteilt in zwei Gebäuden – möglich.

#### 5) Einwender 5, Schreiben vom 24.05.2018

am 23.01.2018 wurde durch den Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung/ Verwaltungsausschuss die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Holthausstraße, Riedenweg“ beschlossen.

Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 14.04.2018 in der Oldenburgischen Volkszeitung unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 23.04.2018 bis 24.05.2018.

**Im Anschluss an die mündliche Stellungnahme in der Ausschuss-Sitzung vom 23.01.2018 und Bezug nehmend auf die amtliche Bekanntmachung erhebe ich folgende Einwendungen und beantrage:**

- 1.) Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen für die Friedenstraße (MI 2 bzw. WA 2) auf höchstens vier Wohnungen je Einzelhaus und höchstens zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte festzusetzen.**
- 2.) Hilfsweise, die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen für die Friedenstraße im Mischgebiet (MI 2) auf höchstens vier Wohnungen je Einzelhaus und höchstens zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte und im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) auf höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus und höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte festzusetzen.**

#### **Begründung**

Ich bin Vermieter des an der Friedenstraße 6 belegenen Einfamilienhauses. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt ca. 1980 m<sup>2</sup>.

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 vom 15.05.1982 enthält für den Siedlungsbereich der Friedenstraße u.a. folgende Festsetzungen gemäß BauNVO:

- Art: Mischgebiet (MI) für den vorderen Bereich der Grundstücke, Allgemeines Wohngebiet (WA) für den hinteren Bereich der Grundstücke.
- Maß: max. zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8
- Offene Bauweise
- Keine Begrenzung der max. Bauhöhe oder der max. zulässigen Wohneinheiten
- Keine Vorgabe hinsichtlich der äußerlichen Erscheinungsform als Einfamilien- bzw. Doppelhaus.

Demgegenüber möchte die Stadt Dinklage im Rahmen der Neuaufstellung nach § 13a BauGB folgende Festsetzungen ändern bzw. neu aufnehmen:

- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Begrenzung der maximalen Bauhöhe auf 9,00m
- Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf zwei Wohneinheiten, eine Wohnnutzung oberhalb des zweiten Vollgeschosses soll nicht möglich sein.

Es wird zunächst begrüßt, dass die Stadt Dinklage eine (ohnehin bereits stattfindende) Nachverdichtung in den bestehenden Siedlungsbereichen im Stadtzentrum ermöglichen bzw. beibehalten möchte. Begrüßenswert ist auch, dass die Stadt Dinklage gleichzeitig der Entstehung unmaßstäblicher Gebäude entgegenwirken möchte.

Es ist insoweit nicht zu beanstanden, wenn die Stadt Dinklage vor diesem Hintergrund sowohl eine Begrenzung der Bauhöhe auf 9 m, als auch gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO die Art der zulässigen Errichtungsweise von baulichen Anlagen auf Einzel- und Doppelhäuser festsetzen möchte.

Die im Planentwurf vorgenommenen neuen Festsetzungen stellen jedoch auch einen erheblichen Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht nach Art. 14 Abs. 1 GG dar und sind dementsprechend verhältnismäßig auszugestalten. Zudem müssen die Festsetzungen auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG genügen.

Schließlich sind auch die in § 1 Abs. (6) BauGB genannten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Hinsichtlich der beabsichtigten textlichen Festsetzung, dass im Bereich der Friedenstraße sowohl im Teilbereich Mischgebiet (MI 2) als auch im Teilbereich Allgemeines Wohngebiet (WA 2) künftig lediglich nur noch zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaus zulässig sein sollen, obwohl dort bisher überhaupt keine Begrenzung besteht, werden diese Anforderungen jedoch nicht gewahrt:

1. Anlass und Ziel der Planung ist gemäß der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 die Ermöglichung einer moderaten Nachverdichtung (vgl. S. 3 ff.).

Als wesentliche Motive und Ziele werden einerseits die hohe Nachfrage nach Bauflächen in Dinklage, insbesondere Baumöglichkeiten „in zweiter Reihe“ – auch durch die in den Siedlungsgebieten lebende Kindergeneration – und andererseits die Verhinderung der Entstehung unmaßstäblicher Gebäude in gewachsenen Siedlungsbereichen angeführt.

In diesem Zusammenhang führt die Begründung auch die existierende Bodenknappheit, steigende Grundstückspreise, den gestiegenen Bedarf an kleineren Wohnungen sowie deren Energieeffizienz und Barrierefreiheit an.

Auch der mit großen Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen einhergehende erhöhte Stellplatzbedarf und die mit der Entstehung von großen Wohngebäuden verringerte Belichtung und Besonnung werden genannt.

Auch soll sich die Neuaufstellung in die deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016 einfügen.

2. Dem Ziel der Verhinderung der Entstehung unmaßstäblicher Gebäude (insbes. eine Wohnnutzung, welche über zwei Vollgeschosse hinausgeht) und den oben beschriebenen Folgeerscheinungen wird mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 für den Teilbereich der Friedenstraße bereits dadurch ausreichend Rechnung getragen, dass die bauliche Höhe auf 9 m begrenzt werden soll und zukünftig lediglich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig sein soll. Auch eine Wohnnutzung oberhalb des zweiten Vollgeschosses soll ausweislich der Begründung ausgeschlossen werden. Schließlich werden auch die Baugrenzen angepasst.

Die Festsetzung, dass je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sein sollen, ist hingegen weder geeignet noch angemessen, um den genannten Zielen der Planung Rechnung zu tragen. Dies gilt insbesondere für den vorderen Teilbereich, welcher auch weiterhin als Mischgebiet (MI 2) ausgewiesen ist.

- a) Dazu ist zunächst festzustellen, dass in Teilbereichen der Friedenstraße bereits heute Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohneinheiten existieren.
- b) Auch sind Gewerbebetriebe an der Friedenstraße ansässig. Die künftige Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben mit entsprechend hohem Stellplatzbedarf, bspw. für Mitarbeiter und Kunden, ist im Teilbereich MI 2 auch nach der Neuaufstellung möglich.
- c) Weiterhin ist ein nicht unerheblicher Teil der an der Friedenstraße belegenen Einzelhäuser bereits heute nicht mehr von der Eltern- und/ oder Kindergeneration bewohnt, sondern wird vermietet. Diese Entwicklung wird sich in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter fortsetzen.
- d) Die Grundstücksgrößen sind für heutige innerstädtische Verhältnisse sehr großzügig bemessen und dürften nahezu vollständig in einem Größenbereich zwischen 2000 m<sup>2</sup> und 1000 m<sup>2</sup> (aufgrund von Grundstücksteilungen) zu verorten sein, so dass Gebäude mit bis zu vier Wohneinheiten aufgrund der weiteren hinzutretenden Festsetzungen (Höhenbegrenzung 9 m, nur Einzel- und Doppelhäuser, keine Wohnnutzung oberhalb des zweiten Vollgeschosses) auch nicht als „unmaßstäblich“ erscheinen werden. Die in der Begründung vereinzelt erwähnten Konflikte hinsichtlich ausreichender Belichtung und Besonnung bzw. Sichtschutz können hier tatsächlich nicht eintreten.

Im Übrigen trägt der Entwurf des Bebauungsplans diesen Konflikten ebenfalls bereits durch die Höhenbegrenzung, dem Ausschluss der Wohnnutzung oberhalb des 2. Vollgeschosses und den teilweise überarbeiteten Grenzabständen ausreichend Rechnung.

Des Weiteren muss es für die eigene und fremde Wohnnutzung der Gebäude möglich bleiben, Mehrgenerationenhäuser zu errichten, was ebenfalls ein aktuelles Ziel der Bundespolitik ist und die Zulässigkeit von mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude erfordert<sup>1</sup>.

Auch die **zentrale Lage** der Grundstücke mit fußläufiger Anbindung an Bushaltestelle und Verbrauchermärkte ist im Hinblick auf die städtebaulich gewünschte bodenschonende Nachverdichtung besonders zu berücksichtigen (Stichwort „Nachhaltigkeitsstrategie 2016“, welche i.Ü. entgegen der Begründung des Entwurfs gerade nicht auf die Flächennutzung im Außenbereich beschränkt ist).

- e) Hinsichtlich der „**Unmaßstäblichkeit**“ und der **ausreichenden Belichtung und Besonnung** ist zudem zu konstatieren, dass im unmittelbar an die Friedenstraße **angrenzenden Gewerbegebiet** (Bebauungsplan Nr. 5 „Samskamp“, 6. Änderung) bereits seit langer Zeit **Gebäudehöhen von 30 m bzw. 35 m** in geschlossener Bauweise zulässig sind. Die Stadt Dinklage hat noch im Jahr 2015 der Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 zugestimmt, welche die Errichtung von Gebäuden mit einer Höhe von 26,20 m bzw. 35,20 m ermöglicht.

Es dürfte den Ratsmitgliedern insoweit bekannt sein, dass die Festsetzungen von den ansässigen Gewerbebetrieben insbesondere in den vergangenen Jahren voll ausgeschöpft worden sind. In einem Fall hat die Stadt Dinklage sogar einem Dispens zugestimmt, so dass ein **Gebäude mit über 36 m** Höhe entstehen konnte. Auch wenn es sich dabei vorliegend um einen anderen Planbereich handelt, können diese hohen Gebäude in unmittelbarer Nähe bei der hier vorliegenden Gemengelage für die Beurteilung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 jedenfalls für den Teilbereich der Friedenstraße nicht außer Betracht bleiben.

Durch den **Schattenwurf der bereits bestehenden gewerblich genutzten Gebäude** im angrenzenden Planbereich und unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen sowie der Tatsache, dass an der Friedenstraße nur eine einseitige Bebauung mit sich öffnenden Baukörpern hin zum angrenzenden gewerblich genutzten Planbereich besteht, würden selbst Gebäudehöhen von über 9 m und erst recht eine Anzahl von max. vier Wohneinheiten je Gebäude jedenfalls auf den vorderen Grundstücksteilen der Friedenstraße nicht ins Gewicht fallen und es würde auch keine Verschlechterung der **Wohn- und Arbeitsverhältnisse** eintreten. Im Hinblick auf eine **geordnete Stadtentwicklung** bzw. deren **Erscheinungsbild** gilt dasselbe. Insbesondere vor diesem Hintergrund ist eine abgestufte Bebauung im Planbereich, welche im Bereich der Friedenstraße zumindest im Mischgebiet vier Wohneinheiten je Gebäude ermöglicht, geboten (vgl. auch den oben gestellten Hilfsantrag).

- f) Wie bereits oben unter lit. c) beschrieben, ist ein nicht unerheblicher Teil der Bestandsgebäude auf der Friedenstraße bereits heute vermietet. Dieser Trend wird sich in der Zukunft aller Voraussicht nach verstärken, so dass auch die Interessen derjenigen (wachsenden) Anzahl an Grundstückseigentümern Rechnung zu tragen ist, welche **Bestandsgebäude nicht selbst bewohnen, sondern vermieten bzw. neu zu errichtende Gebäude als Renditeobjekte herstellen möchten**.

Insbesondere bei den aktuell bereits vermieteten Häusern dürfte es sich überwiegend um ältere Gebäude handeln, welche den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz und Barrierefreiheit überwiegend nicht mehr gerecht werden.

Sowohl bei der **Sanierung von vermieteten Bestandsbauten** als auch bei der **Errichtung neuer Gebäude** ist daher auf die **wirtschaftliche Tragfähigkeit solcher Maßnahmen** Rücksicht zu nehmen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die **Bauherstellungskosten** aufgrund

---

<sup>1</sup> Förderrichtlinie Bundesprogramm Mehrgenerationenhaus, abrufbar unter: <http://www.mehrgenerationenhaeuser.de/programm/bundesprogramm-mehrgenerationenhaus/foerderrichtlinie/>.

von Angebotsknappheit und gestiegenen gesetzlichen Rahmenbedingungen heute trotz niedriger Zinsen **erheblich gestiegen** sind.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Stück würde die wirtschaftliche Tragfähigkeit damit im Einzelfall erheblich gefährden.

- g) Auch dürfte die Anhebung auf vier Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaus im Hinblick auf die **Ressource Boden und allgemeine Belange des Umweltschutzes keine Auswirkungen** haben.

Nach den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 37 bleibt es bei einer Grundflächenzahl von **0,4**. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 1980 m<sup>2</sup> (Friedenstraße 6) entspricht dies einer **überbaubaren Grundstücksfläche von 792 m<sup>2</sup>**.

Diese darf durch die Herstellung von Garagen, Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen gemäß den weiteren Festsetzungen des Entwurfs nochmals um bis zu 50% überschritten werden. Die Begründung zum Entwurf geht von einer Versiegelungsquote von ca. 60% aus.

Es ist damit im Hinblick auf die **Versiegelungsdichte unerheblich**, ob sich ein Grundstückseigentümer für die Errichtung **eines Gebäudes mit bis zu vier Wohneinheiten** oder die Errichtung von **zwei oder mehreren Gebäuden mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten** entscheidet. Es ist nicht auszuschließen, dass ein größeres Gebäude mit mehr Wohneinheiten sogar zu weniger Bodenversiegelung als mehrere Gebäude mit weniger Wohneinheiten führt.

Diese Gestaltungsfreiheit muss aber (vor allem auch wegen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit) dem Bauherren vorbehalten bleiben.

- h) Schließlich ist die Anhebung der maximal zulässigen Wohneinheiten auch unter **Gleichbehandlungsaspekten** geboten.

Dies ist bereits deshalb der Fall, da im gesamten Plangebiet wie auch auf der Friedenstraße bereits heute Wohngebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten existieren.

Auch sehen **aktuelle Beschlüsse bzw. Entwürfe** zu anderen Neuaufstellungen und Änderungen von Bebauungsplänen **zumindest in Mischgebieten teilweise mehr als zwei Wohneinheiten** vor. Konkret etwa im Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gartenstraße“.

Noch in derselben **Ausschusssitzung**, in welcher der Rat die Neuaufstellung des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans Nr. 37 „Holthausstraße, Riedenweg“ beschlossen hat (23.01.2018), wurde zu **Tagesordnungspunkt 6** die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Plaggenreihe“ beschlossen, mit welcher die **Begrenzung der Wohneinheiten** von aktuell zwei Stück je Gebäude für eine Bauzeile **aufgehoben** werden soll, um einem Antrag folgend dort bis zu vier Wohneinheiten zuzulassen.

Bei **Tagesordnungspunkt 8** (Bebauungsplan Nr. 28 „Ovelgönne“) hat sich der Rat in derselben Ausschusssitzung hingegen dafür ausgesprochen, die Angelegenheit an die Fraktionen zu verweisen, um ein **ganzheitliches Konzept** hinsichtlich der zulässigen Zahl der Wohneinheiten für die Stadt Dinklage festzulegen.

Insgesamt liegt damit – den eigenen Ausführungen des Rates vom 23.01.2018 folgend – gerade noch kein ganzheitliches Konzept für die Bemessung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten innerhalb des Stadtgebiets vor. Die Begrenzung werden heute mehr oder weniger willkürlich festgelegt. Gleichwohl existieren aktuell geänderte oder neu aufgestellte Bebauungspläne, welche so-

gar bei wesentlich geringeren Grundstücksgrößen bis zu vier Wohneinheiten je Gebäude zulassen.

Im Übrigen schließe ich mich den Einwendungen von Anja und Ludger Baumann vom 21.01.2018 an, welche für ihr Grundstück ebenfalls die Erhöhung der maximal zulässigen Wohneinheiten von zwei auf vier beantragt haben.

Für eine Berücksichtigung meines Antrags im Verfahren wäre ich Ihnen sehr dankbar.

### Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen des Einwenders werden zur Kenntnis genommen. Einziger Änderungswunsch ist die Erhöhung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude für die Grundstücke an der Friedenstraße von den nun vorgesehenen 2 auf 4.

Der Anregung des Einwenders wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude entspricht dem Wunsch der meisten Anwohner der Friedenstraße. Dieser Wunsch war unter anderem ausschlaggebend für den Beschluss der Ratsgremien, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 zu ändern bzw. neu zu fassen.

Die vorhandene Baustruktur und der Charakter dieses Einfamilienhausgebietes soll auch nach dem Willen der Stadt Dinklage erhalten bleiben. Die Festsetzung entspricht dem zur Zeit in den Ratsgremien diskutierten Verdichtungskonzept, wonach in derartigen Anliegerstraßen grds. nur Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zugelassen werden sollen. Wenn kein Bebauungsplan bestehen würde, müssten sich neue Gebäude gem. § 34 BauGB nach Art und Maß in die vorhandene Bebauung einfügen. Auch nach dieser Vorschrift wären hier größere Mehrfamilienhäuser unzulässig.

Grundsätzlich ist zwar der schonende Umgang mit Grund und Boden durch den Bau von Häusern mit vielen Wohnungen zu begrüßen. Durch diese Art der Bebauung kommt es aber gerade in gewachsenen Einfamilienhausgebieten zu Problemen: Die Mehrfamilienhäuser fügen sich in die vorhandene Siedlungs- und Baustruktur nicht ein. Es gibt Konflikte zwischen den alteingesessenen Siedlungsbewohnern und den oft wechselnden Mietparteien. So fehlt es in der Regel an ausreichend Parkplätzen, so dass die Siedlungsstraßen zugeparkt werden. Viele Bewohner fühlen sich durch die großen Nachbargebäude eingeengt.

Durch eine geordnete moderate Nachverdichtung soll einem Teil der aus diesem Wohngebiet stammenden Kindergeneration die Möglichkeit gegeben werden, nach Gründung einer Familie weiterhin in diesem Gebiet zu wohnen und sich hier wohlfühlen. So wird einer Überalterung der Siedlung vorgebeugt und bestehende soziale Strukturen werden gestärkt und langfristig gesichert.

Die Stadt Dinklage gibt insofern den Bedürfnissen der hier wohnenden Dinklager Vorrang vor den wirtschaftlichen Interessen auswärtiger Investoren. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass in Dinklage gegenwärtig Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sehr gesucht sind. Auch diese lassen sich derzeit gewinnbringend verkaufen oder vermieten.

Die Stadt Dinklage sieht die Möglichkeit der Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben an der Friedenstraße im Gegensatz zum Einwender durchaus positiv. Es handelt sich um ein Mischgebiet in Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet; die Entstehung eines reinen Wohngebietes ist nicht beabsichtigt und würde möglicherweise zu erhöhten Schutzansprüchen gegenüber der benachbarten Betriebe führen.

Weiterhin weist die Stadt darauf hin, dass die einzelnen Grundstücksgrößen für die Bauleitplanung nicht entscheidend sind. Den Eigentümern bleibt freigestellt, mehrere Gebäude auf den Grundstücken zu errichten – unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände. Dabei kann Mehrgenerationenwohnen durchaus auch in benachbarten Gebäuden stattfinden.

Zu den weiteren Anmerkungen des Einwenders werden folgende Punkte klar gestellt:

- Die Höhen im benachbarten Gewerbegebiet sind für diesen Bebauungsplanbereich nicht ausschlaggebend und berechtigen nicht dazu, ebenfalls in die Höhe zu bauen. Neue Gebäude sind vielmehr auf die vorhandenen Höhen auf den Nachbargrundstücken an der Nordseite der Friedenstraße auszurichten.
- Bei den angeführten Änderungen der B-Pläne „Gartenstraße“ und „Plaggenriehe“ ging es um Grundstücke, die direkt an einer Landesstraße liegen. Diese Pläne sind deshalb nicht vergleichbar mit dem B-Plan Nr. 37.
- Der angesprochene Anlieger (Einwender 4) beantragt nicht 4 Wohneinheiten für sein Wohngebäude, sondern eine vierte Wohneinheit für sein Grundstück. Dies bleibt auch nach der Bebauungsplanänderung möglich.

Einwender 6 (Schreiben vom 24.05.2018)

Namens und Kraft Vollmacht meiner Mandantin trage ich deshalb folgende Anregung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 vor:

**Die vorgesehene Festsetzung für das MI 1 mit einer Beschränkung auf vier Wohneinheiten zu ändern und die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37 (alt) enthaltene Festsetzung für das MI unverändert im MI 1 zu belassen.**

**Begründung:**

Meine Mandantin ist Eigentümerin des Grundstückes Friedenstraße 1, Flurstück 39/1, der Flur 22. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 (alt). Nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan findet sich die Festsetzung MI;II; GRZ 0,4 und GFZ 0,8. Im nunmehr ausgelegten neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 37 ist das bisherige Mischgebiet aufgeteilt in MI 1 und MI 2. Für das Gebiet MI 1 findet sich nunmehr die Einschränkung abweichend von der bisher gültigen Festsetzung nach Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer Beschränkung auf 4 Wohneinheiten bei einer Gebäudehöhe von 9 m.

Diese Einschränkungen stehen einer geplanten Bebauung des Grundstückes meiner Mandantin entgegen. Nach den bisherigen Festsetzungen wäre die Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten zulässig. Durch die Festsetzungen im jetzt vorgesehenen Plan wird insbesondere mit der Beschränkung auf 4 Wohneinheiten das zur Genehmigung beantragte Vorhaben verhindert.

Mit dem jetzt ausgelegten Bebauungsplanentwurf soll durch die künftigen Festsetzungen die Nachverdichtung bestimmter Flächen eingegrenzt werden. Nach den in der Presse verlautbarten Motiven aus den Reihen der Ratsmitglieder wird ersichtlich, dass einer Entwicklung entgegen gesteuert werden soll, um benachbarte Wohngebiete vor einer unangemessenen Nachverdichtung zu schützen.

Dies mag zwar eine nachvollziehbare und aner kennenswerte Motivation für die nunmehr vorgenommenen Einschränkungen im Planentwurf sein. Mit dieser Argumentation wird jedoch der tatsächlichen Entwicklung auf benachbarten Grundstücken nicht hinreichend Rechnung getragen. Hinzu kommt weiter, dass es sich hier um straßenseitig angeordnete Grundstücke handelt, in deren unmittelbarer Nachbarschaft bereits Gewerbe- und Wohnimmobilien errichtet wurden, in die sich auch das geplante Vorhaben der Antragstellerin mit acht Wohneinheiten einfügen

würde. Dazu verweise ich auf die in der Anlage beigefügten Lichtbilder über kürzlich oder in der Vergangenheit genehmigte Vorhaben, insbesondere bezüglich des Objektes Holthausstraße Nr. 9 (Flurstück 315/1), das sich im vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet 1 findet, in dem ebenfalls eine Beschränkung auf 4 Wohneinheiten festgesetzt werden soll. Tatsächlich ist der Bereich WA1 schon durch die tatsächliche Entwicklung nicht mehr entsprechend zu steuern. Auf dem Flurstück 315/1 wurde vor geraumer Zeit ein Bauvorhaben mit 6 Wohneinheiten errichtet. Gegenüberliegend zum Grundstück meiner Mandantschaft befindet sich das vormalige Feuerwehrhaus auf dem Grundstück Friedenstraße 14, auf dem eine erhebliche Erweiterung der Bebauung genehmigt wurde. Zu diesem Zweck wurde der dort gültige Bebauungsplan seinerzeit gezielt entsprechend geändert, um die Erweiterung zu ermöglichen. Insgesamt sind in dem Objekt mindestens 10 Wohneinheiten und zusätzlich Gewerbeeinheiten genehmigt und ausgeführt worden.

Geprägt wird der hier betroffene Bereich darüber hinaus durch das Grundstück Quakenbrücker Straße 1, Flurstück 495/17, bei dem es sich ebenfalls um ein Wohn- und Geschäftshaus mit deutlich mehr Wohn- und Gewerbeeinheiten handelt.

Zur Veranschaulichung verweise ich auf die als

### **Anlage 1**

beigefügten Lichtbilder der betroffenen Objekte.

Auch angesichts der verlautbarten Motivation zur Änderung des Bebauungsplanes bzw. dessen Neuaufstellung ist aufgrund der konkret vorzufindenden Umstände nicht nachzuvollziehen, welche städtebauliche Steuerung hier noch einsetzen soll, zumal bereits im allgemeinen Wohngebiet in unmittelbar angrenzenden Grundstück Flurstück 315/1 die tatsächliche Entwicklung mit den nunmehr vorgesehenen Festsetzungen nicht in Einklang zu bringen ist.

Auch städtebaulich ist aufgrund der "Einrahmung" des MI 1-Gebietes durch die benachbarten, vorstehend näher bezeichneten Objekte nicht ersichtlich, warum ausgerechnet das Grundstück meiner Mandantschaft mit seiner besonderen Straßenrandlage derart in der baulichen Ausnutzung beschränkt werden soll.

Das geplante Vorhaben mit 8 Wohneinheiten würde sich vielmehr in den jetzigen Bestand einfügen.

Aufgrund der bereits tatsächlich eingesetzten Entwicklung sollte deshalb die nunmehr vorgesehene Festsetzung für das MI 1 entsprechend der eingangs gemachten Anregung verändert und die ursprünglichen Festsetzungen beibehalten werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Ausführungen des Einwenders werden zur Kenntnis genommen. Einziger Änderungswunsch ist, für die Grundstücke an der Holthausstraße keine Beschränkung der Gebäudehöhe und der Zahl der Wohneinheiten vorzunehmen.

Dieser Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung:

Das Grundstück des Einwenders grenzt nicht nur an die Holthausstraße, sondern im Osten an die Hausgrundstücke der Friedenstraße und damit an ein Gebiet, in dem nur Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden sind und auch künftig nur zulässig sein sollen. Die vorhandene Baustruktur und der Charakter dieses Einfamilienhausgebietes sollen erhalten bleiben. Das Gebiet soll vor unangemessener Nachverdichtung geschützt werden.

Grundsätzlich ist zwar der schonende Umgang mit Grund und Boden durch den Bau von Häusern mit vielen Wohnungen zu begrüßen. Durch diese Art der Bebauung kommt es aber gerade in gewachsenen Einfamilienhausgebieten zu Problemen. Die Mietparteien wechseln häufig, so dass keine verlässliche Nachbarschaft aufgebaut werden kann. In der Regel fehlt es an ausreichend Parkplätzen, so dass die Siedlungsstraßen zugeparkt werden. Viele Bewohner fühlen sich durch die großen Nachbargebäude eingeengt. Derzeitige Sonnenplätze liegen dann im Schatten.

Die Stadt Dinklage gibt insofern den Bedürfnissen der hier wohnenden Dinklager Vorrang vor den wirtschaftlichen Interessen auswärtiger Investoren. Im Übrigen war dem Einwender bzw. seinem Architekten bereits vor Erwerb des Grundstückes im Jahr 2017 bekannt, dass eine Änderung des Bebauungsplanes in Aufstellung ist, die eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude vorsieht; er wurde von der Stadtverwaltung explizit darauf hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie größere Wohnungen in Dinklage gegenwärtig sehr gefragt sind und sich ebenfalls gewinnbringend verkaufen oder vermieten lassen.

Die vom Einwender benannten Gebäude Quakenbrücker Straße 1 und Friedenstraße 14 sind unter den o. g. Gesichtspunkten nicht mit dem Grundstück des Einwenders vergleichbar, da in beiden Fällen auf den direkt angrenzenden Grundstücken keine Wohnhäuser vorhanden sind, deren Bewohner beeinträchtigt werden könnten.

Das Wohnhaus Holthausstraße 9 mit seinen 5 Wohneinheiten widerspricht in der Tat den Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37. Es passt vor allem wegen seiner Höhe nicht in die vorhandene Struktur des Gebiets. Dieses Gebäude ist nach den Festsetzungen des „alten“ Bebauungsplanes errichtet worden und genießt Bestandsschutz. Es ist aber gleichzeitig auch nach den „alten“ Grenzabstandsregelungen gebaut worden und hält einen Abstand von 1 h zu den Nachbargrundstücken ein. Neu zu errichtende Gebäude müssten hingegen lediglich einen Abstand von  $\frac{1}{2}$  h (i. d. R. 3 m) einhalten und würden damit die Nachbargrundstücke wesentlich mehr beeinträchtigen. Insofern ist auch dieses Gebäude nicht direkt mit neu beantragten Gebäuden vergleichbar. Die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 sind im Übrigen zukünftig auch für das Grundstück Holthausstraße 9 zu beachten (z. B. bei Erweiterungsabsichten).