

Betreff:**Bebauungsplan Nr. 37 "Holthausstraße, Riedenweg" - Neuaufstellung****Heilungsverfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB****a) Erneute Abwägung einer privaten Stellungnahme****b) Abwägung der Stellungnahme des Landkreises Vechta im Rahmen der durchgeführten erneuten Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB****c) Erneuter Satzungsbeschluss und erneute - rückwirkende Bekanntmachung -**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Verwaltungsausschuss	10.12.2018	nicht öffentlich
Stadtrat	18.12.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag:

- a) Die Stellungnahme der Firma Bröring vom 18.05.2018 wird wie in der Drucksache vorgeschlagen erneut abgewogen; die ursprüngliche Abwägung vom 25.09.2018 ist damit gegenstandslos. Alle anderen Abwägungen werden nicht geändert.
- b) Die im Rahmen der erneuten Beteiligung abgegebene Stellungnahme des Landkreises Vechta wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird wie in der Drucksache ausgeführt neu formuliert. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Holthausstraße, Riedenweg – Neuaufstellung wird entsprechend überarbeitet.
- c) Die im Rahmen des Heilungsverfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB vorgenommene geänderte Abwägung wird Teil des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 37 – Neuaufstellung. Die neu formulierte textliche Festsetzung Nr. 5 wird Teil der Planzeichnung und der Begründung dieses Bebauungsplanes.
Der Bebauungsplan Nr. 37 „Holthausstraße, Riedenweg“ – Neuaufstellung – wird mit der geänderten Planzeichnung und der geänderten Begründung erneut als Satzung beschlossen. Es wird ferner beschlossen, dass dieser Satzungsbeschluss zum Datum der ersten Bekanntmachung (20.10.2018) rückwirkend in Kraft gesetzt wird.

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Holthausstraße, Riedenweg“ – Neuaufstellung – wurde vom Rat der Stadt Dinklage am 25.09.2018 als Satzung beschlossen und am 20.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Da bei einer Abwägung und bei einer textlichen Festsetzung Fehler aufgetreten sind, ist ein Heilungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zum B-Plan Nr. 37 durchzuführen.

- a) Erneute Abwägung einer privaten Stellungnahme

Nach Satzungsbeschluss hat sich die Firma Bröring bei der Stadt Dinklage gemeldet und erklärt, dass der Inhalt der vom Rat vorgenommenen Abwägung zu ihrer Stellungnahme vom 18.05.2018 nicht richtig sei (s. hierzu Anlage zur Drucksache DS-18-0231, Einwender 3). Insbesondere wird Wert auf die Feststellung gelegt, dass das Landhandelsunternehmern Bröring bereits im Jahr 1907 am jetzigen Standort angesiedelt wurde; die Wohnhäuser und Gewerbebetriebe an der Friedenstraße aber erst ab 1920 hier entstanden sind. Das heutige Gewerbegebiet am Bahnhof sei früher als Industriegebiet ausgewiesen gewesen und später wegen der umliegenden Wohnbebauung zum Gewerbegebiet abgestuft worden. Weiter bittet die Firma Bröring, die Friedenstraße in der Abwägung nicht als „faktisches Wohngebiet“ zu bezeichnen; vielmehr müsse der Gebietscharakter der Friedenstraße als MI-Gebiet erhalten werden. Um dieses MI-Gebiet zu stärken, sollte nach ihrer Meinung auch der

Fliesenlegerbetrieb Willenborg südlich der Friedenstraße in das MI einbezogen werden.

Am 12.11.2018 fand ein Gespräch (= eingeschränkte Beteiligung) mit der Firma Bröring statt, bei dem vereinbart wurde, dass der genannte Abwägungsbeschluss in einem Heilungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend geändert wird.

Folgender Text wird für die erneute Abwägung der Stellungnahme Bröring vom 18.05.2018 vorgeschlagen:

„Der Anregung wird zum Teil entsprochen: Die Abgrenzung des Mischgebietes wird entsprechend des Ursprungsplans geändert, so dass der im südöstlichen Bereich gelegene Tischlereibetrieb vollständig im Mischgebiet liegt.

Das Mischgebiet (Fliesenlegerbetrieb) südlich der Friedenstraße wird in einem eigenen Planaufstellungsverfahren in den Bebauungsplan Nr. 37 integriert werden.

Das Landhandelsunternehmen Bröring ist im Jahr 1907 errichtet worden – deutlich von den ersten Häusern an der Friedenstraße. Das heutige Gewerbegebiet am ehemaligen Bahnhof war zunächst als Industriegebiet ausgewiesen und ist später wegen der umliegenden Wohnbebauung in ein Gewerbegebiet umgewandelt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 37 – Fassung von 1982 – enthält für das Mischgebiet und für das dahinter liegende Wohngebiet an der Friedenstraße keinerlei Einschränkungen hinsichtlich einer Ausweitung der Wohnbebauung. Die nun erfolgte Neuaufstellung des Bebauungsplanes enthält hingegen Grenzen in Bezug auf Gebäudehöhen, Zahl der Wohneinheiten und Versiegelungsgrad. Damit wird dem Wunsch der Firma entsprochen, eine Begrenzung der weiteren Wohnbebauung im Umfeld ihres Betriebes vorzunehmen“

- b) Abwägung der Stellungnahme des Landkreises Vechta im Rahmen der durchgeführten erneuten Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB

Als weiterer Punkt soll in dem o. g. Heilungsverfahren zur B-Plan-Neufassung die textliche Festsetzung Nr. 5 korrigiert werden: In dieser Festsetzung ist geregelt, dass Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig sind. Versehentlich wird in der Überschrift dieser Festsetzung wie auch in der Begründung von „Vollgeschossen“ gesprochen, so dass es hier zu Missverständnissen kommen kann.

Das Ziel der textl. Festsetzung Nr. 5 ergibt sich eindeutig aus der Begründung: Es soll die vorhandene Baustruktur und der Charakter des Wohngebietes erhalten und der Charakter einer dreigeschossigen Wohnbebauung vermieden werden. So soll verhindert werden, dass sich die Bewohner der Einfamilienhäuser von den Mietern in den Wohnungen in den Obergeschossen beobachtet fühlen. Städtebaulicher Wille ist somit, Wohnnutzungen im 3. Geschoss (nicht Vollgeschoss) auszuschließen. Zur Klarstellung sollte die textliche Festsetzung Nr. 5 wie folgt neu formuliert werden:

Nr. 5 Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses

In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses gem. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Als Geschoss gelten alle oberirdischen Geschosse, die die Voraussetzungen des § 2 Abs. 6 NBauO erfüllen (Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche)

Die Begründung zum B-Plan Nr. 37 ist entsprechend anzupassen.

Gem. § 4 a Abs. 3 BauGB ist für eine derartige Planänderung eine erneute Beteiligung erforderlich. Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sondern lediglich die Klarstellung einer missverständlichen Formulierung erfolgt, kann diese Beteiligung auf die von der Änderung betroffenen Stellen beschränkt werden.

Da von der Korrektur lediglich der Landkreis Vechta als Bauplanungs- und – ordnungsbehörde betroffen ist, wurde dieser mit Schreiben vom 27.11.2018 zu der geänderten Festsetzung beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die Stellungnahme des Landkreises steht noch aus und wird in der VA-Sitzung vorgestellt werden

Anlagen