

## Niederschrift

### Arbeitskreis Nachverdichtung – Ergebnisprotokoll

Datum: 21.06.2019  
Uhrzeit: 15:00 Uhr bis ca. 16:50 Uhr  
Ort: Sitzungszimmer des Rathauses

#### Teilnehmer:

Frau Elisabeth Voet	Ratsfrau
Herr Markus Blömer	Ratsherr
Herr Wulf Schwarte	Ratsherr
Herr Matthias Windhaus	Ratsherr
Herr Joseph Behrens	Ratsherr
Herr Carl Heinz Putthoff	Vertreter des Bürgermeisters
Herr Karsten Vagelpohl	Stadt Dinklage
Der Unterzeichner	Stadt Dinklage

#### Tagesordnung

- 1. Bebauungsplan Nr. 53.1 „Wiesenweg“, 1. Änderung**
- 2. Neues Baugebiet Nr. 105 „Höner Kirchweg“**
- 3. Wettbewerb: Bezahlbarer Wohnraum**

#### TOP 1

##### **Bebauungsplan Nr. 53.1 „Wiesenweg“, 1. Änderung**

Der Unterzeichner stellt kurz die planungsrechtliche Situation des Bebauungsplanes sowie den Verfahrensstand dar (Satzungsbeschluss im Rat 25.06.19). Des Weiteren weist er darauf hin, dass keinerlei Anregungen von den dort wohnenden Anliegern eingegangen seien.

Im Anschluss daran stellt er den aktuellen Planungsstand für die Grundstücke Miro und Fadil Yöyen da. – Für die Wiesenweg 36, 38 und 40 gibt es z.Z. noch keinen Bauantrag. Möglich erste Entwürfe (2 mal 2 WE – Gebäude aneinandergesetzt) sind der Anlage zu entnehmen.

Der Arbeitskreis sieht den aneinandergesetzten Gebäudeentwurf kritisch. Nach eingehender Diskussion wird folgende Empfehlung für die Beratung im Rat am 25.06.19 gegeben:

Der Bebauungsplanentwurf soll durch eine grundstücksbezogene Festsetzung ergänzt werden, die pro 250 m<sup>2</sup> max. eine Wohneinheit zulässt. Auf atypische Situationen sowie eine besondere Härte soll mit Ausnahmen bzw. Befreiungen reagiert werden.

Die in Rede stehenden rückwärtigen Grundstücke des Herrn Fadil Yöyen (Wiesenweg 38 und 40) wären dann jeweils mit 1 WE bebaubar.

Sollte Herr Fadil Yöyen zwei *freistehende* Gebäude mit 2 WE errichten wollen, sollte dies über eine Befreiung genehmigt werden.

## **TOP 2**

### **Neues Baugebiet Nr. 105 „Höner Kirchweg“**

Herr Blömer führt aus, diese Angelegenheit nach der letzten Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung erneut im Arbeitskreis zu besprechen zu wollen; der in der Fachausschusssitzung vorgestellte Aufteilungsvorschlag sei dem Arbeitskreis nicht bekannt und die Standortfrage bzgl. der Reihenhausbebauung nicht abschließend erörtert worden.

Herr Vagelpohl legt dem Arbeitskreis hierzu eine überarbeitete Fassung des Aufteilungsvorschlages für das Baugebiet Nr. 105 „Höner Kirchweg“ vor. Er führt weiter aus, dass in der letzten Sitzung des Arbeitskreises s. E. Einvernehmen bestand, als Grundstück für die Reihenhausbebauung eine Fläche angrenzend an der Bebauung „Höveler Ring“ vorzusehen. Die derzeitige Größe sei nicht verbindlich und lasse die Errichtung von mind. 10 Reihenhauscheiben vor. Eine Teilung des entstehenden Gebäuderiegels durch eine Wegeverbindung sei möglich.

Der Vorschlag von Herrn Behrens, im nordwestlichen Bereich eine Wegeverbindung zur nördlichen Entwicklungsfläche (unter der 110 kV-Leitung) wird aufgenommen.

## **TOP 3**

### **Wettbewerb: Bezahlbarer Wohnraum**

Zum geplanten Investorenwettbewerb wird ausgeführt, dass ein erneutes Gespräch mit der Stadt Vechta u. a. hinsichtlich des Interesses an den Reihenhausgrundstücken erfolgt sei. Danach kamen auf eine Reihenhauscheibe nur 1,5 Bewerber. Nach den damaligen Ausführungen war man von deutlich größerem Interesse ausgegangen.

Ferner wurde von der Stadt Vechta ausgeführt, dass man den Wettbewerb insgesamt als positiv bewerte. Man erhalte eine Reihe von unterschiedlichen und tollen Konzepten durch ein anonymisiertes Verfahren. Weshalb das Interesse an den Grundstücken/Häusern so gering ausfiel, könne man nicht konkret beurteilen. Man vermute jedoch, dass die Lage des Gebietes ausschlaggebend war. Das Baugebiet Telbrake liege recht weit außerhalb.

Man wolle an entsprechenden Wettbewerben festhalten, zukünftig jedoch in erster Linie Wettbewerbe für Bebauungen zur Vermietung und nicht zur Selbstnutzung ausloben.

Das Verfahren in Vechta habe neben der Problematik der Grunderwerbssteuer auch andere rechtliche Probleme mit sich gebracht, die man nicht erwartet habe. So sei z. B. das Kopplungsverbot nicht berücksichtigt worden, nach dem der Erwerber eines Grundstückes vertraglich nicht dazu verpflichtet werden darf, eine bestimmte Architektenleistung in Anspruch zu nehmen.

Herr Vagelpohl führte weiter aus, dass er Kontakt mit der Architektenkammer aufgenommen und über die Wettbewerbsform des für Dinklage vorgesehenen Projekts diskutiert habe. Die Kammer habe bestätigt, dass es sich bei dem Wettbewerb in Dinklage um einen Investorenwettbewerb handle. Der klassische Architektenwettbewerb sehe vor, dass die Architekten ihre Entwürfe einreichen, der Auslober einen Sieger auswähle und der Architekt ggf. den Auftrag erhält, das Gebäude zu planen und zu errichten. Die Platzierten erhalten i. d. R. einen Preis/Anerkennung, der einen Teil der Architektenleistungen abdecke. Auch die Architektenkammer habe auf das Kopplungsverbot hingewiesen. Im Rahmen eines Investorenwettbewerbs könne man auch die Vorstellungen der Stadt (Vergabe der Grundstücke durch Stadt/Selbstnutzung) berücksichtigen.

Die Architektenkammer hält die Begleitung eines Wettbewerbs durch ein entsprechendes Fachbüro für sinnvoll. Diese Auffassung wird auch von der Verwaltung vertreten.

Fraglich sei, ob man die geplante Reihenhausbebauung zur Selbstnutzung weiter verfolgen wolle.

Es wird die Auffassung vertreten, dass man die Entfernung in Vechta – Baugebiet Telbrake zum Stadtkern - mit der in Dinklage vergleichen könne; auch die Nachfrage nach Baugrundstücken in Vechta sei hoch.

In diesem Zusammenhang geht Herr Vagelpohl auf die Bewerberliste in Dinklage ein. Von insgesamt rd. 470 Aschreiben an die Bewerber seien rd. 235 Rückmeldungen bei der Stadt Dinklage eingegangen, mit denen ein Interesse an einem Baugrundstück bekundet werden musste um auf der Bewerberliste zu bleiben (unabhängig vom Baugebiet). Unter den 235 Rückmeldungen seien rd. 150 Bewerber, die kein eigenes Haus oder Grundstück haben.

Der Arbeitskreis ist einvernehmlich der Auffassung, eine Reihenhausbebauung auf Grundlage „Vermietung“ zu prüfen. Der geplante Investorenwettbewerb solle im Blick behalten werden.

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises wird auf September 2019 terminiert.

Dinklage, den 24.06.2019

Busch

## Anlagen

### Grundlagen des Nachverdichtungskonzepts der Stadt Dinklage und der Stadt Vechta (als Vergleichsbeispiel) Arbeitskreis 24.01.19

	<b>Dinklage</b>	<b>Vechta</b>
<b>Zielkonzept</b>	Erstellung eines raumbezogenen Nachverdichtungskonzeptes (nachbarschaftsverträglich)	Erstellung eines raumbezogenen Nachverdichtungskonzeptes (nachbarschaftsverträglich)
<b>Identifikation von Handlungsräumen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung aller Bebauungspläne</li> <li>• Herausarbeitung von <b>vier</b> Verdichtungsbereichen</li> <li>• Abgleich mit der verkehrlichen Erschließung sowie der urbanen Funktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung aller Bebauungspläne</li> <li>• Herausarbeitung von <b>fünf</b> (2 Untergruppen) Verdichtungsbereichen</li> <li>• Abgleich mit der verkehrlichen Erschließung sowie der urbanen Funktion</li> </ul>
<b>Verdichtungs-zonen Zielkonzept</b>	Hohe Verdichtung: 1. Innenstadt Höhere Verdichtung: 2. Gemeindeverbindungsstraßen Moderate Verdichtung: 3. Innerörtliche Durchgangsstraßen Schutz vorhandener Wohnstrukturen: 4. Anliegerquartiere	Hohe Verdichtung: 1. Innenstadt Höhere Verdichtung: 2. Ausfallstraßen/Innerstädtischer Ring Moderate Verdichtung: 3. Umring des äußeren Stadtrings Schutz vorhandener Wohnstrukturen: 4. Äußere Siedlungsbereiche 5. Randlagen
<b>Verdichtungs-zonen Festsetzungen im B-Plan</b>	1. Keine Begrenzung 2. 6WE/Wohngebäude 3. 4WE/Wohngebäude 4. 2WE/Wohngebäude	1. Keine Begrenzung 2. 6-10WE/WG 3. 4-6WE/WG 4. 2WE/WG 5. 2WE/WG
<b>Weitere Steuerungsmöglichkeiten</b> -Höhenentwicklung -Abstandsflächen -Wohnen im OG -Grundstücksbezogene Steuerung zur Vermeidung kleiner Wohnungen mit negativen Wirkungen	9 m Zone 3+4 1 h in Zone 3+4 Ausgeschlossen in 3+4 -	- - - 1. Keine Steuerung 2. Pro100qm/1WE max.8-10 3. Pro150qm/1WE max.4-6 4. Pro200qm/1WE max.2 5. Pro400qm/1WE max.2