

**Betreff:****Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.1 "Holtbrüggen II" - 4. Änderung -**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung	15.09.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	21.09.2020	nicht öffentlich

**Beschlussvorschlag**

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.1 „Holtbrüggen II“ – 4. Änderung – wird abgelehnt, da hiervon nur ein oder zwei Vorhaben betroffen wären. Der Aufwand für diese Bebauungsplanänderung wäre gegenüber dem Erfolg (2 statt 3 Wohnungen) unverhältnismäßig hoch..

**Begründung**

Anders als in den meisten Dinklager Bebauungsplänen setzt der Bebauungsplan Nr. 41.1 „Holtbrüggen II“ – 4. Änderung (Dechant-Ribbers-Straße und Dr.-Neteler-Straße) aus dem Jahr 2001 nicht fest, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Aus diesem Grund sind in diesem Baugebiet auch Hausgruppen und Reihenhäuser zulässig – allerdings aufgrund der Grundstücksgrößen nur sehr begrenzt.

Zur Zahl der Wohneinheiten setzt der Bebauungsplan Nr. 41.1 – 4. Änderung - in der textlichen Festsetzung Nr. 6 fest, dass je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig sind. Je Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppenabschnitt ist nach dieser Festsetzung maximal eine Wohnung zulässig.

Im vergangenen Jahr ist auf einem Grundstück in diesem Gebiet ein Reihenhaus mit drei Wohnungen genehmigt worden (= 1 Wohnung je Hausgruppenabschnitt).

Ein Anlieger dieses Wohngebietes ist damit nicht einverstanden, da bei Verkauf der Grundstücke zugesagt worden sei, dass hier nur Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Er befürchtet, dass ein weiteres freies Grundstück ebenfalls mit einem Reihenhaus bebaut werden könnte.

Er stellt den Antrag, den Bebauungsplan Nr. 41.1 – 4. Änderung – so zu ändern, dass keine Reihenhäuser zulässig sind.

Hierzu weist die Verwaltung darauf hin, dass sowohl im Bebauungsplan Nr. 41.1 – 4. Änderung - (textliche Festsetzung Nr. 6) als auch in der Begründung ausdrücklich von „Hausgruppenabschnitt“ die Rede ist. Diese Festsetzung ist vom Rat der Stadt Dinklage im Jahr 2001 zusammen mit einer Änderung der Bauweise (offene Bauweise statt abweichende Bauweise) so beschlossen worden. Daraus lässt sich erkennen, dass bewusst keine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser erfolgen sollte.

Außerdem würde sich die jetzt beantragte B-Plan-Änderung lediglich auf ein oder zwei noch freie Grundstücke beschränken. Aufgrund der Grundstücksgrößen wären Reihenhäuser mit mehr als 3 Wohnungen hier ohnehin nicht möglich.

Die Verwaltung hält drei kleinere Wohnungen auf den verbliebenen Grundstücken in diesem Baugebiet für durchaus vertretbar. Ein Änderungsverfahren mit öffentlicher Auslegung zur Verhinderung eines weiteren Reihenhauses sieht sie als unverhältnismäßig an.

## **Finanzielle Auswirkung**

Anlagen