

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 51 "Holtesch I" - 4. Änderung;
hier: Annahme des Vorentwurfs für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung	25.02.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	15.03.2021	nicht öffentlich

Beschlussvorschlag

Der vorgelegte Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Holtesch I“ wird einschl. Vorentwurf der Begründung angenommen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch Auslage der Vorentwürfe im Bauamt sowie durch Bereitstellung im Internet erfolgen. Außerdem sind die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Begründung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 29.09.2020 auf Antrag eines Anliegers beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 51 „Holtesch I“ im Bereich nördlich der Steinfelder Straße zu ändern. Laut Beschluss soll dabei die Festsetzung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ in „Mischgebiet“ geändert werden, um hier eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Hierzu wurde nun ein erster Vorentwurf als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erstellt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wird dann auch mit Landkreis und Gewerbeaufsichtsamt geklärt werden, ob das vorgelegte schalltechnische Gutachten zum Nachweis der Verträglichkeit eines Mischgebietes an dieser Stelle ausreicht oder ob ggfs. weitere Gutachten einzuholen sind. Auf jeden Fall gilt es, die benachbarten und gegenüberliegenden Gewerbebetriebe vor Auflagen und Einschränkungen zu schützen.

Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung sieht ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 vor. Nicht abschließend geklärt ist derzeit die Frage, ob und wie im Bebauungsplan eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude sowie der Firsthöhe erfolgen soll.

Der Arbeitskreis Nachverdichtung hat seinerzeit vorgeschlagen, für den Bereich direkt an der Steinfelder Straße Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten ohne Höhenbegrenzung zuzulassen; im rückwärtigen Bereich sollten aber nur Ein- und Zweifamilienhäuser bis 9 m Höhe zugelassen werden. Dies entspricht den Festsetzungen an anderen Ausfallstraßen in Dinklage (Sanderstraße, Quakenbrücker Straße). In diesem Fall ist aber eine Atypik festzustellen, da das Areal im rückwärtigen Bereich durch eine Grünanlage/Wall von der nördlich angrenzenden Wohnbebauung abgegrenzt wird.

Der Antragsteller hat inzwischen erklärt, dass er seinen Antrag auf Bebauungsplanänderung zurückziehen werde, wenn er nicht mindestens zwei Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohneinheiten auf seinem Grundstück bauen könne.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, in den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Holtesch I“ eine Begrenzung auf 6 Wohneinheiten und 12 m Höhe aufzunehmen – unabhängig von erster oder zweiter Reihe. Sollten zu diesen Festsetzungen

bei der frühzeitigen Beteiligung gravierende Bedenken erhoben werden, können diese Festsetzungen im Planentwurf für die öffentliche Auslegung noch abgeändert werden...

Finanzielle Auswirkung

Keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz