



**STADT  
DINKLAGE**

**LANDKREIS VECHTA**

**Bebauungsplan Nr. 56.3  
"Van der Wal", 2. Änderung**

**mit örtlichen Bauvorschriften**

## **Begründung**

**(Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

Projektnummer: 221140  
Datum: 2023-06-27

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass, -erfordernis und ziele .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Abwägung .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>5</b>
5.1	Regionalplan .....	5
5.2	Flächennutzungsplan .....	5
5.3	Bebauungsplan .....	6
<b>6</b>	<b>Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>6</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Stellung baulicher Anlagen .....	9
6.4	Garagen .....	10
6.5	Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
6.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	10
6.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen .....	10
6.8	Örtliche Bauvorschriften .....	11
<b>7</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>12</b>
7.1	Verkehrliche Erschließung .....	12
7.2	Technische Erschließung .....	13
<b>8</b>	<b>Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Abschließende Erläuterungen .....</b>	<b>14</b>
9.1	Aktuell gültiger Bebauungsplan .....	14
9.2	Hochwasserschutz .....	14
9.3	Gewässer .....	15
9.4	Altlasten .....	15
9.5	Denkmalschutz .....	16
9.6	Bodenordnung und Realisierung .....	16
9.7	Erschließungskosten .....	16
<b>10</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....</b>	<b>17</b>

## ANLAGEN

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW; 2022-11-17)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Stadt Dinklage, Am Markt 1, 49413 Dinklage (Telefon: +49 4443 899-0 / E-Mail: dinklage@dinklage.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

---

### **Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2023-06-27

Proj.-Nr.: 221140

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

## 1 Planungsanlass, -erfordernis und ziele

Es bestehen konkrete Bauabsichten eines privaten Vorhabenennehmers, am westlichen Rand des Stadtkerns von Dinklage auf den brach gefallenen Flächen der ehemaligen Weberei Van der Wal an der Langen Straße nach vollständigem Abbruch der vorhandenen Bausubstanz ein gemischt genutztes Urbanes Gebiet aus Wohnen, kleinen Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zu entwickeln.

Diese konkreten Bauabsichten sehen vor, die künftige Bebauung um Wohnhöfe zu gruppieren. Da diese konkreten Bau- und Investitionsabsichten nach den Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans Nr. 56.3 „Van der Wal“ nicht genehmigungsfähig sind, ist diese (selbstständige = alle Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans werden abgelöst) Änderung des Bebauungsplans vorgesehen.

Im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplans soll auch das Kerngebiet an der Clemens-August-Straße in ein Urbanes Gebiet umgewidmet werden, um entsprechend der bestehenden Nutzung auch des innerörtlichen Wohnens im Erdgeschoss zu ermöglichen. Mit demselben Planungsziel soll auch das Kerngebiet an der Langen Straße auf eine Bautiefe reduziert und der straßenabseitige Bereich ebenfalls in ein Urbanes Gebiet umgewidmet werden.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 30.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Diese (selbstständige) Änderung des Bebauungsplans Nr. 56.3 „Van der Wal“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die Planung der Wiedernutzbarmachung ehemals gewerblich genutzter Flächen im Innenbereich der Stadt Dinklage dient und einem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen wird. Insofern ist diese Planung als Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt: Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren wird hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Vor diesem Hintergrund hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage in der Sitzung am 20.03.2023 dem Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit der Begründung hat vom 24.04.2023 bis 25.05.2023 öffentlich ausgelegen. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Von dieser Möglichkeit ist seitens der Öffentlichkeit kein Gebrauch gemacht worden.

Die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig eingeholt worden. In Folge dieser förmlichen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die überbaubare Grundstücksfläche im Süden entlang der Dinkel um 4,0 m zurückgenommen und das Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsträgers der Dinkel bis zum westlichen Rand des Plangebiets verlängert worden.

Eine erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB war allerdings entbehrlich, da durch die o.g. Änderungen nicht die Grundzüge der Planung berührt wurden, diese Änderungen den Anregungen einzelner Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprachen und der betroffene Grundstückseigentümer sein Einverständnis mitgeteilt hatte. Es war zudem nicht ersichtlich, dass andere Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange in ihrem öffentlichen Aufgabenbereich oder die Öffentlichkeit in anderer Form durch diese Änderungen berührt wurden.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Dinklage in der Sitzung am 27.06.2023 den Satzungsbeschluss gefasst.

### **3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung ist Teil der Gemarkung Dinklage, Flur 23 und umfasst die Flurstücke 65/8 (teilw.), 67/2, 71/6 (teilw.), 71/8, 75/1, 77/1, 77/6, 77/7, 77/8, 78/6, 78/7, 79/2, 80/1, 80/12, 80/18, 129/11 und 875/75.

## **4 Bestandssituation**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtkerns von Dinklage, wird begrenzt durch die Lange Straße im Norden, die Clemens-August-Straße im Osten, die Dinkel im Süden und gemischter Bebauung aus Wohn- und Geschäftsgebäude an der Langen Straße und großflächigem Einzelhandelsbetrieb (Möbel-Discounter) an der Webergasse im Westen, ist vollständig bebaut sowie weitgehend eben und umfasst eine Fläche zur Größe von rund 1,44 ha.

Der Stadtkern von Dinklage zwischen der katholischen St. Catharina-Kirche und dem Rathaus mit einer Vielzahl an Geschäfts- und Dienstleistungsbetrieben, sozialen und kulturellen Einrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften und der öffentlichen Verwaltung ist über die Lange Straße auf kurzem Wege erreichbar. Auch eine Grundschule, die Oberschule, die Volkshochschule, Kindertagesstätten, das Kardinal-von-Galen-Haus (Förderschule mit Internat), mehrere (großflächige) Lebensmittelmärkte und der Friedhof St. Catharina liegen in fußläufiger Entfernung.

Innerhalb des Plangebiets liegt eine gemischte Nutzungsstruktur aus ambulantem Kranken- und Altenpflegedienst, Gaststätten, einer Vergnügungsstätte (Spielhalle), Gebäuden für freie Berufe (Physio- und Trauma-Therapiepraxen und Versicherungsagentur) und einem Wohngebäude vor. Die rückwärtigen Flächen liegen dagegen brach. Die bestehenden Gewerbehallen schließen unmittelbar an den Möbeldiscounter an. Der hohe Schornstein stellt hier eine Landmarke dar.

Die Bebauungsstruktur an der Langen Straße ist durch eine giebelständige Gebäudestellung, offene bzw. halboffene Bauweise mit geneigten Dächern und zwei bis drei Vollgeschossen geprägt. An der Clemens-August-Straße liegt eine offene Bauweise mit geneigten Dächern und ein bis zwei Vollgeschossen vor.

## **5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

### **5.1 Regionalplan**

Das Plangebiet ist in der wirksamen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Vechta vollständig als Zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen.

### **5.2 Flächennutzungsplan**

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Dinklage an der Langen Straße (MK und MU-1) sowie an der Clemens-August-Straße (MU-2) als gemischte Baufläche und im rückwärtigen Bereich (MU-3.1 und MU-3.2) als Sonderbaufläche „Möbel“ ausgewiesen. Da im Bebauungsplan die Festsetzung eines Urbanen Gebiets vorgesehen ist, wird der Flächennutzungsplan im Bereich der Sonderbauflä-

che „Möbel“ im Wege der Berichtigung angepasst. Die künftige Darstellung als gemischte Baufläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da unmittelbar an eben-solche Bauflächen angeschlossen wird.

### **5.3 Bebauungsplan**

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 56.3 „Van der Wal“ vor (Ursprungsplan), der die ehemals rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 56.1 "Ostendorfstraße – Südteil" und Nr. 56.2 "Van der Wal" vollständig abgelöst hat und im Juni 1998 rechtsverbindlich geworden ist.

Dieser Bebauungsplan setzt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Kerngebiete, Sonstige Sondergebiete (Möbel) und Mischgebiete fest und ist für die Mischgebietsflächen (MI-1) im Rahmen einer vereinfachten (unselbstständigen) 1. Änderung angepasst worden (Textsatzung rechtsverbindlich seit Mai 1999).

Für das Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung ist im Ursprungsplan entlang der Clemens-August-Straße und der Langen Straße in einer Bautiefe als Kerngebiet mit Ausnutzungsziffern von 0,8 (Grundflächenzahl), 1,6 (Geschossflächenzahl) und Baufensterausweisungen fest.

An der Langen Straße sind die überbaubaren Grundstücksflächen straßenseitig durch Baulinien und ansonsten durch Baugrenzen vorgegeben; der Umfang der Baufensterausweisung richtet sich hier nach den vorhandenen Hauptanlagen. Die Gebäude sind hier in geschlossener Bauweise, giebelständig und mit II-III-Vollgeschossen zu errichten und dürfen eine Höhe von 43 m über NN nicht überschreiten (Oberkante baulicher Anlagen).

An der Clemens-August-Straße sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich durch Baugrenzen vorgegeben. Die Gebäude sind hier mit höchstens II-Vollgeschossen zu errichten.

Zudem werden Flächen in diese Bebauungsplanänderung einbezogen, die im Ursprungsplan als Sonstiges Sondergebiet (Möbel) mit Ausnutzungsziffern von 0,8 (Grundflächenzahl) und I bzw. II-Vollgeschossen (Höchstgrenze) festgesetzt sind.

## **6 Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

An der Lagen Straße wird in einer Bautiefe das Kerngebiet aus dem aktuell geltenden Bebauungsplan übernommen. Zur Förderung der Wohnnutzung im Stadtzentrum sind Wohnungen dabei ab dem ersten Obergeschoss weiterhin allgemein zulässig.

An der Clemens-August-Straße sowie im rückwärtigen Bereich werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen entsprechend der städtebaulichen Planungsziele nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet festgesetzt.

Im Hinblick auf die Zielsetzung einer Attraktivierung des Stadtkerns würden Tankstellen störend wirken; sie können hier daher wie im aktuell gültigen Bebauungsplan auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Vergnügungsstätten werden wie im aktuell gültigen Bebauungsplan ausgeschlossen, um eine Verdrängung bestehender traditioneller Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus dem zentralen Hauptgeschäfts- und Innerortsbereich durch solche finanzstarken Nutzungen zu vermeiden. Vergnügungsstätten können höhere Mieten zahlen, da diese Nutzungen nicht an Ländenschlusszeiten gebunden sind und andererseits bestimmte Einzelpersonen diesen Einrichtungen ein besonderes Interesse entgegenbringen, also dass, was die sozialen Probleme ausmacht.

Im Falle der (vermehrten) Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Discotheken, Peepshows, Sex-Shops oder Swinger-Clubs wird die Gefahr eines Trading-Down-Prozesses gesehen, da diese Nutzungen zumeist rund um die Uhr stattfinden, das städtebauliche negativ Erscheinungsbild beeinflussen, zu anderweitigen Leerständen führen können und somit insgesamt ein Kippen des Gebietscharakters befürchten lassen.

Im Stadtgebiet von Dinklage stehen im Übrigen ausreichende Flächen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bereit. Die vorhandene Spielhalle an der Straßenkreuzung Lange Straße/Clemens-August-Straße genießt Bestandsschutz.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 folgt im Kerngebiet der Festsetzung des aktuell gültigen Bebauungsplans und im Urbanen Gebiet dem Orientierungswert für die Obergrenze aus der BauNVO, um auch weiterhin eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung zu ermöglichen.

Mit den Höchstmaßen zur Firsthöhe (FH) sowie ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse kann vermieden werden, dass Gebäude künftig untypisch hoch aus dem Siedlungsgefüge herausragen und damit das Ortsbild stören. Auch Nachbarschaftskonflikte werden damit weitgehend minimiert:

Die Höchstmaße zur Firsthöhe und ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse sind in Würdigung der aktuell gültigen Festsetzungen sowie der Bestandsituation mit bis zu drei Vollgeschossen an der Langen Straße (MK und MU-1) und bis zu zwei Vollgeschossen an der Clemens-August-Straße (MU-2) festgesetzt (jeweils nebst darüberliegendem nicht Vollgeschoss als Dachgeschoss). Unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländehöhe – zwischen 27 und 28 m über NHN – können hier Gebäude mit Firsthöhen über dem Gelände von rund 15 m im MK und MU-1 sowie von 12 m im MU-2 realisiert werden.



Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung soll im rückwärtigen Teil des Urbanen Gebiets – MU-3.1 und MU-3.2 – eine Reduktion der Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Erhöhung der Wohnfläche durch eine höhere Zahl an Vollgeschossen ermöglicht werden.

Da im MU-3.1 eine Bebauung mit bis zu vier Vollgeschosse – nebst darüberliegendem nicht Vollgeschoss (Dach- oder Staffelgeschoss) – als städtebaulich verträglich angesehen wird, können hier Gebäudehöhen von rund 21 m realisiert werden.

Im Übergang zur Bebauung an der Clemens-August-Straße (MU-2) mit zulässigen Firsthöhen von 12 m wird (nur) eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen – nebst darüberliegendem nicht Vollgeschoss (Dach- oder Staffelgeschoss) – als städtebaulich verträglich angesehen. Daher können hier Gebäudehöhen von rund 18 m realisiert werden.

Unzumutbare Beeinträchtigungen für die östlich angrenzende Wohnbebauung an der Clemens-August-Straße (= MU-2) sind durch diese Gebäude- und Wandhöhen im MU-3.2 nicht zu erwarten: Erstens sind im MU-3.2 die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten und zweitens werden die geplanten Gebäude im MU-3.2 nicht derartig übermächtig sein, dass die Gebäude an der Clemens-August-Straße im MU-2 nicht mehr als eigene Anlagen ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen werden können. Auch die Gartenbereiche auf der Westseite der Gebäude im MU-2 werden nicht unzumutbar abgeriegelt, da auch nach Verwirklichung des Vorhabens im MU-3.2 eine Sonnen- und Lichtzufuhr aus Richtung Südosten und Süden weiterhin gewährleistet ist.

Durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann vermieden werden, dass innerhalb der höchstzulässigen Gebäudehöhen eine unverträglich hohe Anzahl an Geschossfläche errichtet wird.

Die zulässige Kubatur einer Bebauung soll mit Blick auf das Ortsbild durch ergänzende Festsetzung eines Höchstmaßes zur Traufenhöhe (TH) enger begrenzt; nach einschlägiger Rechtsprechung ist die Traufenhöhe auch im Falle der Errichtung eines Flachdachs – zulässig im MU-1, MU-3.1 und MU-3.2 – als Höchstmaß für die Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes maßgebend (Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss verkündet am 22.08.2006, Aktenzeichen: 3 M 73/06).

In den straßenseitigen Bereichen (MK, MU-1 und MU-2) orientieren sich diese Höchstmaße an den Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans. Um zu vermeiden, dass an der Langen Straße ortsunüblich niedrige Gebäude errichtet werden, wird im Kerngebiet ergänzend ein Mindestmaß zur Traufenhöhe sowie zur Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im rückwärtigen Teil des Urbanen Gebiets (MU-3.1 und MU-3.2) sind die Höchstmaße für die Traufenhöhe so festgesetzt, dass eine Bebauung mit vier bzw. drei Vollgeschossen zuzüglich Dach- bzw. Staffelgeschoss möglich ist.

## **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Stellung baulicher Anlagen**

### **Überbaubare Grundstücksflächen (Baulinien und Baugrenzen)**

Entlang der Clemens-August-Straße und der Langen Straße sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des städtebaulichen Planungsziels zur Ermöglichung einer möglichst optimalen baulichen Ausnutzung (auch auf den besonders tiefen Baugrundstücken an der Langen Straße) und zur Erzeugung einer städtebaulichen Dichte am Rand des Stadtzentrums durch weitreichende Baufenster festgesetzt. Zur Clemens-August-Straße sowie zu den rückwärtigen und teilweise auch seitlichen Grundstücksgrenzen halten die überbaubaren Grundstücksflächen wie im aktuell gültigen Bebauungsplan einen gewissen Abstand ein, um ein unmittelbares Heranbauen durch Hauptgebäude weiterhin zu vermeiden.

Da an der Langen Straße die historische Gebäudeflucht erhalten werden soll, ist wie im aktuell gültigen Bebauungsplan eine (straßenseitige) Baulinie festgesetzt.

Auf den Flächen der ehemaligen Weberei (MU-3.1 und MU-3.2) sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass zum angrenzenden Möbeldiscounter ein Abstand eingehalten wird und (kleine) Wohnhöfe von Bebauung frei bleiben.

Die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen wird dadurch gefördert, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Gleichzeitig können so die oberirdisch entstehenden Freiflächen den Bewohnern des Gebietes zur Erholung dienen. Zum Schutz der Nachbarbelange ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Um den Bauherren weitergehende Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen, dürfen geringfügige Vor- und Rücksprünge von der Baulinie und Vorsprünge von den Baugrenzen von bis zu 0,7 m wie im aktuell gültigen Bebauungsplan zugelassen werden, sofern auf ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite und auf untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangsbereiche, Eingangsüberdachungen, Balkone, Erker sowie einzelne Räume beschränkt sind.

### **Bauweise**

Im Kerngebiet an der Langen Straße wird von der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise im aktuell gültigen Bebauungsplan abgesehen, da hier die ehemals nicht vollständig geschlossene Bebauung mit Traufgassen oder schmalen Grundstückszufahrten weitgehend verschwunden ist und die jüngsten Neubauten mit seitlichen Grenzabstand errichtet worden sind.

Im MU-2 an der Clemens-August-Straße wird analog zum aktuell gültigen Bebauungsplan von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen, da die vorhandene Bebauung weder der offenen noch der geschlossenen Bauweise zugeordnet werden kann.

Bei einer Bebauung im rückwärtigen Bereich (MU-3.1 und MU-3.2) gilt eine abweichende Bauweise, da hier in Nachbarschaft zu dem Gebäude des Möbeldiscounters auch Gebäudelängen von mehr als 50 m als städtebaulich verträglich angesehen werden. Zum Schutz der Nachbarn

sind die Gebäude allerdings wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

### **Stellung baulicher Anlagen**

Da die Gebäude an der Langen Straße mit Blick auf das (historische) Ortsbild auch weiterhin giebelständig errichtet werden sollen, ist im Kerngebiet die Stellung baulicher Anlagen vorgegeben.

## **6.4 Garagen**

An der Langen Straße soll durch Gebäude mit mindestens zwei Vollgeschossen geprägte Ortsbild nicht durch Garagen gestört werden. Daher sind Garagen im Kerngebiet ausgeschlossen.

## **6.5 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gartenanlagen sind zur Förderung der Biodiversität insektenfreundlich ohne Schotterungen zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Gartenflächen sind zum Schutz des Bodens ferner wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

## **6.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Das Geh- und Leitungsrecht zwischen der Langen Straße und der Umfahrt des Möbeldiscounters folgt den eingetragenen Grunddienstbarkeiten und hält einen öffentlichen Durchgang von der Webergasse zur Langenstraße weiterhin frei von Nebenanlagen.

Entlang der Dinkel ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsträgers festgesetzt, damit hier stets für diesen eine Zugänglichkeit besteht.

## **6.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen**

Größere Stellplatzanlagen für Pkw sind durch Baumpflanzungen sinnvoll zu gliedern, um den Aufheizeffekt zu reduzieren und die innere Durchgrünung zu fördern, denn diese Anlagen heizen sich ohne Beschattung selbst bei Verwendung wasserdurchlässiger Materialien besonders in den Sommermonaten auf und erwärmen so zusätzlich die Umgebungsluft. Daneben trägt eine Begrünung größerer Stellplatzanlagen durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität bei. Alternativ zu Baumpflanzungen besteht die Möglichkeit einer begrüneten Stellplatzüberdachung. Bei der Bemessung der zu pflanzenden Stellplatzbäume sind folglich die begrüneten überdachten Stellplätze nicht einzurechnen.

## 6.8 Örtliche Bauvorschriften

### Nur für Kerngebiet und MU-2

In den Ursprungsplan waren Örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden, die für den gesamten Stadtkern mit zum Teil vorgenommenen Modifizierungen zur Verwirklichung bestimmter städtebaulicher und baugestalterischer Absichten einheitlich gefasst sind. Durch die Übernahme dieser Örtlichen Bauvorschriften zu Dachgestaltung, Hausbreiten, Schaufenstern, Materialien sowie Nebenanlagen und Garagen wird der Gesamtcharakter der Festsetzungen im Stadtkernbereich hier fortgesetzt.

Diese Örtlichen Bauvorschriften sollen sich allerdings nur auf den Teil der Baugebiete entlang der Langen Straße (MK) und der Clemens-August-Straße beziehen (MU-2), da hier der eigentliche Regelungsbereich in Fortsetzung des Stadtkernbereiches zu sehen ist. Für den rückwärtigen Teil des Baugebiets (MU-1, MU-3.1 und MU-3.2) besteht dahingegen kein entsprechender Regelungsbedarf, da diese Flächen von den Straßenverkehrsflächen nicht einsehbar sein werden.

Die Dachlandschaft und das Ortsbild der Stadt werden im Straßenraum vorwiegend durch Gebäude mit geneigten Dächern geprägt. Die Stadt verfolgt die stadtgestalterische Konzeption, diese Ortsbildprägung auch künftig fortzusetzen.

Durch die Vorschrift zu den Hausbreiten wird ebenfalls der Erhaltung des kleinstädtischen Gepräges und der Kleinmaßstäblichkeit der Bebauung Rechnung getragen. Ein Neubau nach Abriss mehrerer Gebäude muss bei Zusammenlegung mehrerer Grundstücke die Hausbreiten der bisherigen Einzelhäuser wieder aufnehmen. Dieses soll auch in der Außengestaltung deutlich ablesbar sein.

Die Begrenzung der Größe von Schaufenstern mit einer Gliederung durch Pfeiler soll die Maßstäblichkeit des gesamten Gebäudes betonen und einen gestalterischen Zusammenhang von Erdgeschoß (Geschäftsnutzung) und Obergeschossen (Wohnnutzung) ermöglichen. Übergroße Schaufenster zerstören die Gestaltungseinheit. Damit wird der eigentlichen Intention der Straßenraumgestaltung entsprochen, in der die bauliche Anlage, nicht das Schaufenster, dominieren soll.

Weitgehend ursprüngliche Baumaterialien sollen die Außenflächen der Gebäude im Stadtkern in Nachbarschaft zur Kirche mit ihrem Ziegelmauerwerk prägen. Aus diesem Grunde sind Metallverkleidungen, Kunststoffe und Mauerwerksimitationen ausgeschlossen. Hiermit ist die Absicht verbunden, die teilweise zurückgedrängten Materialien wieder dominant werden zu lassen und die vorgenannten Materialien aus dem Straßenbild zurückzudrängen.

Soweit von den Straßenverkehrsflächen aus sichtbar, sollen sich Nebengebäude in Farbe und Materialverwendung dem Hauptgebäude anpassen. Damit wird ein gestalterischer Zusammenhang gewährleistet, der auch eine bauliche Zuordnung ermöglicht. Der untergeordnete Charakter von Nebengebäuden soll nicht auch noch durch eine vernachlässigende Gestaltung betont werden. Nebengebäude sind daher in Farbe und Materialverwendung dem Hauptgebäude anzupassen, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

## **Nur für MU-1, MU-3.1 und MU-3.2**

Im rückwärtigen Teil des Urbanen Gebiets, wo die Gebäude anders als in den straßenseitigen Bereichen nicht nur mit Sattel- und Walmdächern, sondern etwa auch mit Flach- oder Pultdächern zulässig sind, sollen Geschosse oberhalb des obersten Vollgeschosses aus ortsgestalterischen Gründen entweder als Dachgeschosse mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten oder als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens zwei Seiten um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, errichtet werden.

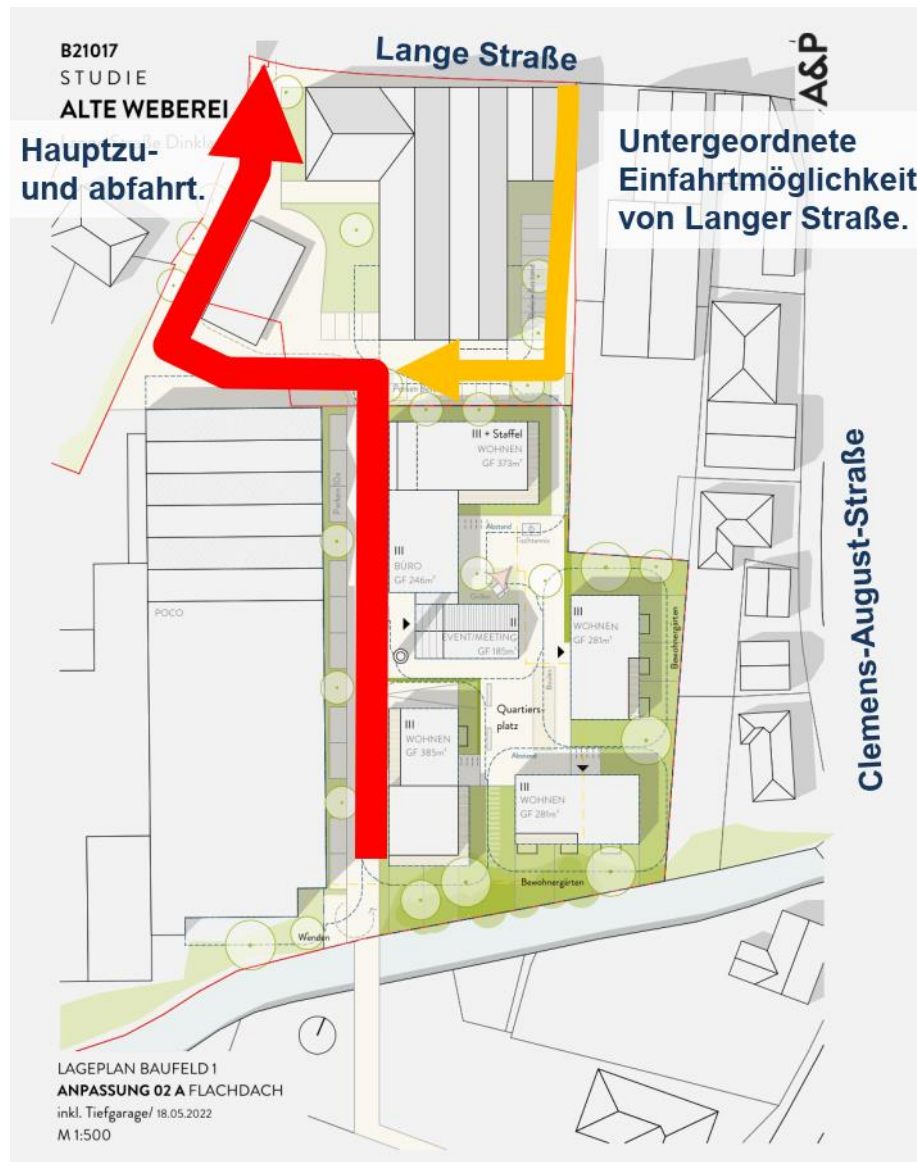
## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Haupterschließung des Plangebiets für Kfz erfolgt aus nördlicher Richtung von der Langen Straße über Flächen westlich der Sozialstation im Besitz des Bauherrn. Weitere ungeordnete Einfahrten für Kfz sollen aus nördlicher Richtung über Flächen des Grundstücks mit der Hausnummer 36 von der Langen Straße ermöglicht werden; auch diese Flächen befinden sich im Besitz des Bauherrn. Insofern stehen auch Not- und Rettungswege – z.B. für die Feuerwehr oder den Notarzt – in hinreichender Zahl zur Verfügung.

Der Bauherr geht davon aus, dass innerhalb der geplanten Bebauung im rückwärtigen Bereich (MU-3.1 und MU-3.2) etwa 50 Wohnungen entstehen. Dazu sind eine Event-/Meeting-Einrichtung sowie einzelne Büros geplant.

Bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 2.700 Kfz/24h auf der Langen Straße laut Erhebung der PGT Umwelt und Verkehr GmbH von 2019 zum Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dinklage und der Annahme, dass davon 10 % auf die Spitzenstunde entfallen (= also etwa 135 Kfz je Fahrtrichtung in der Spitzenstunde), sind hier aus verkehrsplannerischer Sicht voraussichtlich keine Probleme hinsichtlich der Leistungsfähigkeit durch den zu erwartenden Mehrverkehr zu erwarten.



## 7.2 Technische Erschließung

### Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

### Oberflächenentwässerung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind im aktuell gültigen Bebauungsplan bereits vollständig als Baugebiete festgesetzt. Da keine Erhöhung der Grundflächenzahl vorgesehen ist, tritt auch kein Mehrabfluss von Oberflächenwasser auf. Daher besteht kein Bedarf für weitergehende Maßnahmen.

### Schmutzwasserbeseitigung

Grundsätzliche Änderungen sind nicht vorgesehen; auch ist von keiner wesentlichen Erhöhung des Schmutzwasseraufkommens durch diese Planung auszugehen.



## **Vorbeugender Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich – unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

## **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

## **8 Belange des Umweltschutzes**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Da die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 ff BNatSchG auch hier zu beachten sind, ist allerdings ergänzend ein umweltplanerischer Fachbeitrag erstellt worden.

Dieser umweltplanerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Gegenüber dem aktuell gültigen Bebauungsplan wird keine nennenswerte Neuversiegelung ermöglicht.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Bauzeiten zur Baufeldräumung sowie eine Gebäudekontrolle vor Abriss obligatorisch zu berücksichtigen. Faunistische Bereiche besonderer Bedeutung, essentielle Funktionsbereiche oder Vorkommen seltener, stenoper oder gefährdeter Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Dinklage zu dem Ergebnis, dass die Belange des Umweltschutzes ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

## **9 Abschließende Erläuterungen**

### **9.1 Aktuell gültiger Bebauungsplan**

Im Geltungsbereich dieser (selbstständigen) Bebauungsplanänderung treten alle aktuell gültigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 56.3 "Van der Wal" außer Kraft.

### **9.2 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG, noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 WHG noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Daten zu Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen sind bei öffentlichen Stellen derzeit nicht verfügbar.

### 9.3 Gewässer

Am südlichen Plangebietsrand verläuft das Fließgewässer "21.2 Dinkel". Es handelt sich dabei um ein Gewässer II. Ordnung gemäß Verzeichnis des Unterhaltungsverbandes Nr. 98 "Hase-Wasseracht".

Um für dieses Fließgewässer eine angemessene Pflege zu gewährleisten, wird auf seiner Nordseite eine mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Unterhaltungsträgers zu belastende Fläche festgesetzt.

Gemäß § 6 der Gewässerunterhaltungssatzung des Gewässers Nr. 21.2 „Dinkel“ (II. Ordnung) der Hase-Wasseracht ist die Errichtung baulicher Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10,00 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern II. Ordnung nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung der Hase-Wasseracht.

### 9.4 Altlasten

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster als Altstandort geführt. Kleinräumige Bodenverunreinigungen sowie schadstoffbelastete Gebäudeteile können in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden. Alle Böden und Abbruchmaterialien, die die Baustelle verlassen, sind vorher nach der Ersatzbaustoffverordnung untersuchen und einstufen zu lassen. Der Beginn von Abbruch- und Rückbaumaßnahmen sind der Unteren Bodenschutzbehörde mind. 5 Werktage vorab mitzuteilen.

Im Plangebiet befindet sich das Gelände der ehemaligen Weberei Van-der-Wal. Die in der westlichen Hälfte der ehemaligen Betriebsanlage befindlichen Hallen sind im Jahre 1963 gebaut worden und wurden lediglich als Lager genutzt. Die Betriebsteile, in denen eventuell mit Schadstoffen umgegangen wurde (Färberei, Nassappretur, Spülerei) befinden sich in der alten Halle weiter nördlich.

Die Stadt Dinklage hat im Laufe des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 56.2 in Abstimmung mit dem Landkreis Vechta und dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall (StAWA) Cloppenburg geprüft, ob ggf. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im ehemaligen Fabrikgelände beeinträchtigt sind. Hierzu wurden folgende Gutachten (siehe Anlagen) erstellt:

- Historische Erkundung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Van-der-Wal (GKW-Ingenieure, Cloppenburg, vom 02.06.1995)
- Orientierende Untersuchung zur Einschätzung von Boden- und Wasserkontaminationen auf dem ehemaligen Firmengelände "Van-der-Wal" (IGO, Oldenburg, vom 15.09.1995)

Zur Nutzung des Geländes für Gewerbe oder zum Wohnen wird im Gutachten der Firma IGO, Oldenburg empfohlen, folgende Nutzungseinschränkungen einzuhalten, bis nähere Untersuchungsergebnisse vorliegen:



1. Nutzungsverbot für das Graben- und das Grundwasser zur Gartenbewässerung und insbesondere als Trinkwasser.
2. Kontakt zum Grund- wie auch zum Grabenwasser meiden.
3. Im Falle von Baumaßnahmen (Unterkellerungen etc.) ist der Bodenaushub auf Schadstoffbelastungen zu überprüfen.

Dieser Empfehlung hat sich das Staatl. Amt für Wasser und Abfall angeschlossen. Aus den Empfehlungen der Gutachter ergibt sich, dass weitere Untersuchungen, auch des Gewässers, erforderlich sind, um letztendlich Klarheit über die Belastung der einzelnen Austragungspfade Boden, Wasser und Luft zu erhalten (siehe Punkt 8 des Gutachtens IGO v. 15.09. 1995).

Bis zum Vorliegen weiterer Untersuchungsergebnisse gelten die vorgenannten Nutzungsbeschränkungen. Den Empfehlungen des Gutachters mit Einhaltung der Nutzungsbeschränkungen ist allerdings auch zu entnehmen, dass kein akuter Handlungsbedarf im Hinblick auf weitere Nutzungsbeschränkungen besteht; insoweit muss daraus geschlossen werden, dass die festgestellten Kontaminationen der hier beabsichtigten Nutzungen unter Beachtung der genannten Nutzungsbeschränkungen nicht entgegenstehen.

Eine Durchsetzung der Nutzungsbeschränkungen über die Bauleitplanung ist wegen fehlender Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan nicht möglich. Die Beschränkungen müssen vielmehr (unabhängig vom Bebauungsplan) anders durchgesetzt werden (in Form von Auflagen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens oder im Rahmen von Vereinbarungen, z.B. im Rahmen von Grundstückskaufverträgen etc.).

## **9.5 Denkmalschutz**

Weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näherer Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

## **9.6 Bodenordnung und Realisierung**

Der Vorhabenträger kann über alle erforderlichen Flächen verfügen; bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung nicht erforderlich.

## **9.7 Erschließungskosten**

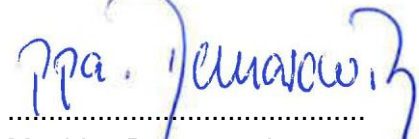
Die Erschließungskosten werden vollumfänglich durch den Vorhabenträger getragen, der diese Bebauungsplanänderung beantragt hatte.

## 10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Diese Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Dinklage ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2023-06-27

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**



.....  
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56.3 „Van der Wal“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 27.06.2023 zugrunde gelegen.

Dinklage, den .....

.....  
Der Bürgermeister