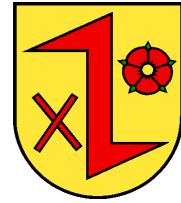


Stadt Dinklage

Landkreis Vechta



Begründung

Bebauungsplan Nr. 17 „Gartenstraße“

Ergänzung zur 1. Änderung

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Verfahren gem. § 13 BauGB





Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Geltungsbereich	3
1.3 Anlass und Ziel der Planung	3
1.4 Verfahren	4
1.5 Örtliche Situation	5
1.6 Planungsrahmenbedingungen	5
2. Inhalt und Zweck der Planung.....	6
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung – Zu berücksichtigende Belange	8
4. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	9
5. Daten zum Verfahrensablauf.....	11

1. Einleitung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen dieser Bebauungsplanänderung sind:

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG 2010)
- Baugesetzbuch (BauGB, 1. Teil)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Nieders. Ausführungsgesetz zum BNatSchG
- Nieders. Bauordnung (NBauO)

in der jeweils geltenden Fassung.

1.2 Geltungsbereich

Am 07.04.2007 wurde der Bebauungsplan Nr. 17 „Gartenstraße“ – 1. Änderung – rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17 aus dem Jahr 1971 und stellt somit eine Neufassung dieses Bebauungsplanes dar. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich des Stadtzentrums von Dinklage östlich der L 861 „Drostestraße“ und umfasst eine Größe von ca. 2,77 ha.

Die vorliegende „Ergänzung zur 1. Änderung“ des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung (= Neufassung) – mit Ausnahme einer 25 m tiefen Bauzeile parallel zur Drostestraße. Der Geltungsbereich der Ergänzung ist rd. 2,3 ha groß. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Die Ergänzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird aufgestellt, um zu verhindern, dass im Bereich „Gartenstraße“ und „An den Gärten“ unmaßstäbliche Gebäude entstehen, die sich nicht in die vorhandene Baustruktur (Ein- und Zweifamilienhäuser) einfügen. Hierzu werden neue

textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes werden gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

1.4 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage (VA) hat in seiner Sitzung am 28.04.2014 den Aufstellungsbeschluss für eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gartenstraße“ gefasst. Ziel dieser Änderung ist laut Beschluss die Begrenzung der Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf zwei (mit Ausnahme einer Bauzeile direkt an der Drostestraße). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.05.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Am 22.08.2016 hat der Verwaltungsausschuss (aufgrund eines vorliegenden Bauantrags) abweichend vom Beschluss von 2014 beschlossen, dass für die Grundstücke des Mischgebietes an der Drostestraße künftig folgende Festsetzung gelten soll: Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 6 WE je Gebäude festgesetzt. Oberhalb des II. Vollgeschosses sind keine Aufenthaltsräume zulässig (Firsthöhe max. 9 m). Dieser Beschluss wurde vom Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 21.02.2017 nochmals bestätigt.

Die Ergänzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gartenstraße“ wurde im Verfahren zunächst 2. Änderung genannt. Sie wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da durch diese Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Hinderungsgründe nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 entgegenstehen.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 22.08.2016 den Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung (Planzeichnung und Begründung) angenommen und die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.01.2018 bis zum 16.02.2018.

Parallel dazu hatten die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

1.5 Örtliche Situation

Der Geltungsbereich der Ergänzung zur 1. Änderung umfasst die Flächen südlich der Straße „An den Gärten“ und beidseitig der Gartenstraße; mit Ausnahme einer 25 m breiten Bauzeile parallel zur Drostestraße.

Auf der Grundlage des seit 1971 bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Gartenstraße“ wurde dieses Plangebiet nordwestlich des Ortskerns von Dinklage und östlich der Drostestraße in den 70er bis 80er Jahren zu einem großen Teil mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Einzelne Baulücken befinden sich noch an der Drostestraße und an der Straße „An den Gärten“. Sämtliche Freiflächen in den Allgemeinen Wohngebieten sind als Hausgärten angelegt; das Gebiet ist vollständig erschlossen.

Da die Drostestraße in den 80er Jahren von einer Gemeindestraße zu einer Landesstraße umgestuft wurde, setzt die 1. Änderung des B-Planes Nr. 17 entlang dieser Straße ein Mischgebiet mit einer höheren Ausnutzung als im übrigen Plangebiet fest. Hier sind inzwischen mehrere Mehrfamilien- und Geschäftshäuser entstanden. Dies ist an dieser übergeordneten Straße auch durchaus gewollt. Die vorliegende Ergänzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten betrifft daher nicht die Grundstücke, die direkt an der Drostestraße liegen (25 m Bereich).

Die neuen textlichen Festsetzungen sollen hingegen für Baumaßnahmen an der Drostestraße „in 2. Reihe“ sehr wohl gelten, da auf die benachbarten Wohnhäuser und Gärten an der Gartenstraße und an der Straße „An den Gärten“ Rücksicht genommen werden soll.

Ein in den letzten Jahren an der Drostestraße in „zweiter Reihe“ entstandenes Mehrfamilienhaus (hinter dem Wohnhaus Drostestraße 7) fügt sich in diese Struktur nicht ein – genießt aber Bestandsschutz.

1.6 Planungsrahmenbedingungen

Die Darstellungen der Stadt Dinklage im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt; dem Geltungsbereich sind in diesen Plänen keine flächenhaften oder sonstigen Darstellungen zugeordnet.

Die Festsetzung der Nutzungsart in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 entspricht den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage; an dieser Festsetzung wird in der Ergänzung des Bebauungsplanes unverändert festgehalten (WA bzw. MI).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Gartenstraße“ – 1. Änderung – aus dem Jahr 2007 setzt das Plangebiet im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise fest. Alle Grundstücke sind zweigeschossig bebaubar. Eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten bzw. eine Höhenbegrenzung ist bisher nicht ausgewiesen.

Der westliche Geltungsbereich der 1. B-Plan-Änderung ist als Mischgebiet mit einer höheren GRZ und GFZ ausgewiesen; auch hier gibt es bisher keine Begrenzungen hinsichtlich der Höhe bzw. der Zahl der Wohneinheiten.

2. Inhalt und Zweck der Planung

Einzigster Regelungsinhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gartenstraße“ ist die Aufnahme folgender zusätzlicher textlicher Festsetzungen Nr. 6 und 7 in den Bebauungsplan:

„6. Firsthöhe“

Die max. Firsthöhe im Änderungsbereich wird auf 9 m festgesetzt. Oberhalb des 2. Vollgeschosses sind keine Aufenthaltsräume zulässig.

„7. Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen“

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes sind je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte sind höchstens 3 Wohnungen zulässig.“

Diese neuen Festsetzungen dienen folgendem Anliegen: In den letzten Jahren ist wegen der niedrigen Zinsen für Sparguthaben einerseits und für Baukredite andererseits der Trend erkennbar, dass ortsansässige wie auch ortsfremde Investoren als „Geldanlage“ in Dinklage Grundstücke kaufen, um dort große Wohngebäude mit möglichst vielen Miet- oder

Eigentumswohnungen zu bauen. Weitere Gründe für den Trend zu immer größeren Gebäuden sind die Bodenknappheit, die ständig steigenden Grundstückspreise, der steigende Bedarf an kleineren Wohnungen sowie die heute geforderte Energieeffizienz und Barrierefreiheit von Wohnungen.

Da im Jahr 2012 die Nds. Bauordnung geändert und der Grenzabstand von Wohngebäuden von 1 h auf $\frac{1}{2}$ h gesenkt wurde, sind derartig „hohe“ Bauvorhaben jetzt – im Gegensatz zur alten Regelung - auch auf relativ schmalen „Einfamilienhaus-Grundstücken“ in bestehenden Baugebieten möglich.

Selbst der Abbruch alter Wohnhäuser „rechnet“ sich für den Investor. Teilweise werden auch mehrere Grundstücke mit Altgebäuden zusammengefasst, um einen neuen massiven Baukörper zu realisieren.

Grundsätzlich ist der schonende Umgang mit Grund und Boden durch den Bau von mehrgeschossigen Häusern mit vielen Wohnungen zu begrüßen. Durch diese neue Art der Bebauung kommt es aber gerade in gewachsenen Einfamilienhausgebieten zunehmend zu Problemen: Die unmaßstäblichen, meist 2 $\frac{1}{2}$ -geschossigen Mehrfamilienhäuser fügen sich in die vorhandene Siedlungs- und Baustruktur nicht ein. Es gibt Konflikte zwischen den alteingesessenen Siedlungsbewohnern und den oft wechselnden Mietparteien. So fehlt es in der Regel an ausreichend Stellplätzen, so dass die Siedlungsstraßen „zugeparkt“ werden. Die Mieter der Wohnungen in den Obergeschossen schauen unweigerlich auf die Terrassen ihrer Grundstücksnachbarn „herunter“, die sich wiederum beobachtet fühlen. Bisherige „Sonnenplätze“ liegen jetzt im Schatten. Viele Bewohner fühlen sich durch die großen Nachbargebäude eingeengt.

Die vorliegende Ergänzung zum Bebauungsplan wird aufgestellt, um derartige Konflikte unter den Bewohnern zu vermeiden und die vorhandene Baustruktur des Einfamilienhausgebietes zu erhalten. Durch die Höhenbegrenzung auf 9 m bleibt eine zweigeschossige Bauweise in Erscheinung eines Ein- oder Zweifamilienhauses aber überall realisierbar. Im Bereich des Mischgebietes in Nähe zur Landesstraße hält die Stadt Dinklage die Schaffung von bis zu 6 Wohnungen je Gebäude für noch vertretbar; aber auch hier soll einer unpassenden Höhenentwicklung durch Festsetzung einer Firsthöhe Einhalt geboten werden.

Die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2007 geschaffenen Baumöglichkeiten in zweiter Reihe (= Aufhebung der hinteren Baugrenzen) sollen nicht eingeschränkt werden. Unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine

Bebauung in Hinterlage weiterhin möglich bleiben – wenn auch mit den genannten Einschränkungen hinsichtlich Höhe und max. Zahl der Wohneinheiten.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung, zu berücksichtigende Belange

Die Ergänzung des Bebauungsplanes dient in erster Linie der Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten und beinhaltet keine grundsätzlichen Veränderungen am Ursprungsplan. Lediglich Fehlentwicklungen durch unmaßstäbliche Gebäude soll vorgebeugt werden, um die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen sowie ergänzende städtebauliche Gesichtspunkte des § 136 Abs. 3 BauGB weiterhin in gleichem Maße zu gewährleisten.

Gemäß § 1 (7) sind bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind insbesondere folgende in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange berührt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Den genannten Belangen trägt die Bebauungsplanänderung in besonderem Maße Rechnung, da sie zum Erhalt des Charakters des Einfamilienhausgebietes beiträgt. Demgegenüber steht das Interesse von Investoren, wirtschaftlich interessante größere Gebäude mit mehreren Wohnungen zu errichten sowie der aktuelle Bedarf an zusätzlichem Wohnraum.

Bei alledem ist zu berücksichtigen, dass die genannten Investoren in der Regel nicht selbst in dem Wohngebiet leben.

Die Stadt Dinklage gibt den Bedürfnissen der hier – teilweise seit Jahrzehnten - lebenden Bevölkerung den Vorrang vor den Interessen Außenstehender. Durch eine geordnete moderate Nachverdichtung soll ein Teil der in diesem gewachsenen Wohngebiet lebenden „Kindergeneration“ auch nach Gründung einer Familie die Möglichkeit erhalten, weiterhin in diesem Gebiet zu wohnen und sich hier wohlfühlen. So wird einer Überalterung der Siedlung vorgebeugt und – teilweise – die Pflege der Elterngeneration sichergestellt. Bestehende soziale Strukturen werden gestärkt und langfristig gesichert.

Eine Beeinträchtigung weiterer Belange wird durch die Aufnahme der zwei zusätzlichen textlichen Festsetzungen nicht hervorgerufen. So liegen keine abwägungsrelevanten Beeinträchtigungen von Umwelt- und Naturschutzbelangen, des Orts- und Landschaftsbildes oder von Belangen des Artenschutzes vor. Belange der Ver- und Entsorgung und des Verkehrs werden durch die B-Plan-Änderung nicht berührt, da sich das Gebiet als voll erschlossen darstellt und diesbezüglich keinerlei Änderungen vorgesehen sind. Belange des Denkmalschutzes, des Hochwasserschutzes und des Erholungswertes sind ebenfalls nicht betroffen.

Die Bebauungsplanänderung ist damit inhaltlich und planungsrechtlich begründet.

4. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

4.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes haben 3 Eigentümer von Grundstücken im Mischgebiet an der Drostestraße Einwände erhoben. Sie sind mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten und der Gebäudehöhen für einen Teilbereich ihrer Grundstücke nicht einverstanden und verweisen auf bestehende Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft.

Hierzu wird zunächst auf die Ausführungen zu den Gründen der erfolgten Beschränkungen in dieser Begründung hingewiesen. Wie bereits unter Punkt 1.5 ausgeführt, fügt sich das benannte Mehrfamilienhaus Drostestraße 7 a nicht in die vorhandene Struktur ein, genießt aber Bestandsschutz. Dieses Gebäude hat in der Einfamilienhaus-Nachbarschaft zu sehr viel Unmut geführt und stellt letztlich den Grund für die nun vorliegende Bebauungsplan-Ergänzung dar, mit dem Ziel, eine solche Entwicklung künftig zu verhindern.

Das Mehrfamilienhaus Drostestraße 5 wurde durch die Aufhebung der hinteren Baugrenzen 2007 ermöglicht. Es ist jedoch noch vor der Änderung der NBauO gebaut worden und hält die damals vorgegebenen Grenzabstände (1 H) zu den benachbarten Wohngrundstücken ein.

Im Sinne der Gleichbehandlung mit diesem Gebäude hat der Rat der Stadt Dinklage im Rahmen der Abwägung der o. g. privaten Eingaben beschlossen, den § 6 der textlichen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen wie folgt zu ergänzen:

„Ausnahmen von dieser Regelung sind im Mischgebiet möglich für Gebäude, die einen Grenzabstand von mindestens 1 H zu den Grundstücksgrenzen im benachbarten Allgemeinen Wohngebiet einhalten.“

Ansonsten hat der Rat seinen Willen zum Schutz der Bedürfnisse der hier lebenden Bevölkerung bekräftigt; die vorgesehenen Festsetzungen und der hiervon betroffene Bereich sollen nicht weiter abgeschwächt werden.

4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat lediglich der Landkreis Vechta Anregungen vorgebracht. Der Landkreis weist darauf hin, dass mit Blick auf die Rechtsklarheit und Eindeutigkeit von Festsetzungen eines Bebauungsplanes nur diejenigen Festsetzungen in den Plan aufzunehmen sind, die neu hinzukommen. Er empfiehlt, die Planänderung entsprechend als „Ergänzung des Bebauungsplanes“ zu bezeichnen.

Der Rat hat beschlossen, dieser Anregung zu folgen und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 fortan mit „Ergänzung zur 1. Änderung“ zu bezeichnen sowie die Planzeichnung entsprechend zu ändern.

Außerdem wird auf Anregung des Landkreises zusätzlich ein Hinweis zum Artenschutzrecht aufgenommen.



5. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den VA	28.04.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	14.05.2014
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	22.08.2016
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	06.01.2018
Öffentliche Auslegung vom 15.01.2018 bis zum 16.02.2018	
Satzungsbeschluss durch den Rat	26.06.2018

Dinklage, den

Bürgermeister