Stadt Diepholz
Der Bürgermeister

SV/FD3/007/2017 Sitzungsvorlage
öffentlich

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Kapellenweg/B51"
- Verfahren nach § 13 a BauGB
a) Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen
b) Satzungsbeschluss

Federführend: FD 3 Bauen		Datum: Verfasser:	02.02.2017 Schwarze, Stephan
Produkt: 51100	Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen		
Datum	Gremium		
22.02.2017 06.03.2017 09.03.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umwelt Verwaltungsausschuss Rat der Stadt Diepholz		

Beschlussvorschlag:
a) Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen:
Die von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend den Beschlussvorschlägen der im Anhang beigefügten Abwägung berücksichtigt bzw. zurückgewiesen. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

b) Satzungsbeschluss:
Aufgrund der §§ 1 (3), 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) beschließt der Rat der Stadt Diepholz unter Berücksichtigung der getroffenen Entscheidungen zu a) die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Kapellenweg / B 51“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie der dazu ergangenen Begründung. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Sachverhalt:
Der Planentwurf hat mit der Begründung vom 16.10.2015 bis 16.11.2015 öffentlich ausgelegen; die Behörden sind beteiligt worden. Zu den vorgebrachten Stellungnahmen, Hinweisen und Anregungen sind Abwägungsvorschläge (s. Anlage) erarbeitet worden.

Um die Ansiedlung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe auf den bislang als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan angepasst werden. Eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 59 soll als Mischgebietsfläche ausgewiesen werden. Die aktuelle Ausweisung als Gewerbegebietsfläche bleibt teilweise erhalten, wird allerdings bezüglich der zulässigen Nutzungen angepasst. Ziel ist es, nur noch das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zuzulassen, um so ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen zu sichern.

Im Zuge der Auslegung sind vom nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetrieb Bedenken geäußert worden. Es wird durch die geplante Ausweisung eines Mischgebietes eine Einschränkung des bestehenden Gewerbebetriebes befürchtet. Der auf

dem Betriebsgelände vorherrschende erhebliche Kraftfahrzeugverkehr vertrage sich nicht mit der in Mischgebieten möglichen Wohnnutzung.
Um die vorgetragenen Bedenken rechtssicher abwägen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese ist zu dem Ergebnis gekommen, dass alle Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden. Lediglich im nördlichsten Bereich des Plangebietes verbleibt nachts eine geringfügige Überschreitung des zulässigen Maximalpegels. Aus diesem Grunde ist es aus gutachterlicher Sicht erforderlich, in dem Bereich der Ausfahrt für die nächtliche Pannenhilfe des nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebes eine Vergrößerung der geplanten nicht überbaubaren Fläche von 5 m auf 8 m in Richtung Südwesten vorzunehmen.

Unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme ist aus Sicht der Verwaltung darüber hinaus eine Vergrößerung der nicht überbaubaren Fläche um 5 m auf der gesamten Länge der Geschwister-Scholl-Straße in Richtung Südwesten ratsam. Diese über dem erforderlichen Maß hinausgehende zusätzliche Verbreiterung der nicht überbaubaren Fläche wird aus schallgutachterlicher Sicht unterstützt.

Die zuvor genannten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen die nächtliche Kraftstoffanlieferung des nordöstlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebes außer Betracht. Diese Anlieferungen überschreiten bereits im Ist-Zustand (d.h. bei Nichtdurchführung der in Rede stehenden Bauleitplanung) die gültigen nächtlichen Immissionsrichtwerte.

In der Ratssitzung am 29.09.2016 wurde der Abwägungs- und Satzungsbeschluss vertagt. Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, eine Änderung der Festsetzungen zur Dachneigung, zum Schallschutz und zur Lage der schutzbedürftigen Räume zu prüfen sowie eine weitere Stellungnahme des nordöstlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebes einzuholen.

- Dachneigung
Da der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Kapellenweg/B51“ eine Fläche von weniger als 1 ha umfasst, die derzeitige und vom Bestandsschutz umfasste Gebäudestruktur keine Dachneigung aufweist und die nähere Umgebung hinsichtlich der Dachform heterogen ist, ist eine Streichung der im Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Kapellenweg/B512“ vorgesehenen örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 aus städtebaulicher Sicht vertretbar. In der Fassung zum Satzungsbeschluss ist daher die entsprechende Festsetzung gestrichen worden.

- Schallschutz/Lage der schutzbedürftigen Räume
Nach nochmaliger Rücksprache mit dem Schallgutachter bleibt festzuhalten, dass weitere Schallschutzmaßnahmen aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich sind. Alle derzeit gültigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Kapellweg/B51“ eingehalten.
Festsetzungen in Bebauungsplänen dürfen nur aus städtebaulichen Gründen (§ 9 BauGB) erfolgen. Da für weiteren Schallschutz kein gutachterliches Erfordernis gegeben ist, ist die Aufnahme von zusätzlichen Festsetzungen zum Schallschutz auch unter dem Gesichtspunkt der Abwägung zwischen den Interessen des Grundstückseigentümers und den Interessen des nordöstlich des Plangebietes liegenden gewerblichen Betriebes rechtlich nicht möglich.

Selbst für den Fall, dass zusätzliche Festsetzungen zum Schallschutz möglich wären, sind nach Rücksprache mit dem Schallgutachter keine sinnvollen, zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen denkbar.
Eine Errichtung von Lärmschutzwänden auf dem Grundstück an der Geschwister-Scholl-Straße wäre bei geplanter zweigeschossiger Bebauung in einer Höhe von ca. 5 m notwendig. Da auch der Kfz-Betrieb im Plangebiet Immissionen in ähnlicher (aber geringerer) Höhe wie der Betrieb nordöstlich des Plangebietes abgibt, wäre konsequenterweise auf der Mischgebietsfläche 2 eine Schallschutzwand zu beiden Betrieben aufzustellen. Damit ist das

Grundstück nahezu nicht zu vermarkten. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Lösung ebenfalls nicht akzeptabel.
Eine Festsetzung der Anordnung der schutzbedürftigen Räume ist durch die Lage der beiden Gewerbebetriebe ebenfalls nicht sinnvoll. Lediglich in dem Zeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr brächte eine derartige Festsetzung Vorteile für den Betrieb nordöstlich des Plangebietes, da von dem Kfz-Betrieb im Plangebiet in dieser Zeit keine Immissionen ausgehen. Allerdings ist bei einer Mischnutzung davon auszugehen, dass im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung und im Obergeschoss eine Wohnnutzung angestrebt wird. Eine Anordnung sämtlicher schutzbedürftiger Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und sonstige Aufenthaltsräume) im Obergeschoss zum Kfz-Betrieb im Plangebiet hin, ist praktisch nicht möglich.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Situation für den Betrieb nordöstlich des Plangebietes bei Durchführung und Nichtdurchführung der hier in Rede stehenden Bauleitplanung als gleichwertig zu definieren ist. Eine Einschränkung ist objektiv nicht vorhanden. Das vorhandene Mischgebiet an der Geschwister-Scholl-Straße nordwestlich des Plangebietes verhindert eine Erweiterung des Gewerbebetriebes bereits heute (zulässiger Schallwert tagsüber 60 dB(A); gutachterlich festgestellter Wert tagsüber 59 dB(A)).

- Stellungnahme des nordöstlich des Plangebietes liegenden Betriebes
Die Bevollmächtigten des Betriebes nordöstlich des Plangebietes wurden vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nochmals zur beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes um Stellungnahme gebeten. Der Gewerbebetrieb hat daraufhin mitgeteilt, dass die in der Ratssitzung am 29.09.2016 vereinbarten Beschlüsse von ihm unterstützt werden. Weitere konkrete Angaben erfolgten nicht, so dass sich für die erforderliche Abwägung keine neuen Erkenntnisse ergeben.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Kapellenweg/B51“ erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).

Anlagen:
- Abwägungsvorschläge
- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- Begründung (ist in Session eingestellt)

gez. Dr. Schulze
Bürgermeister