

# Stadt Diepholz

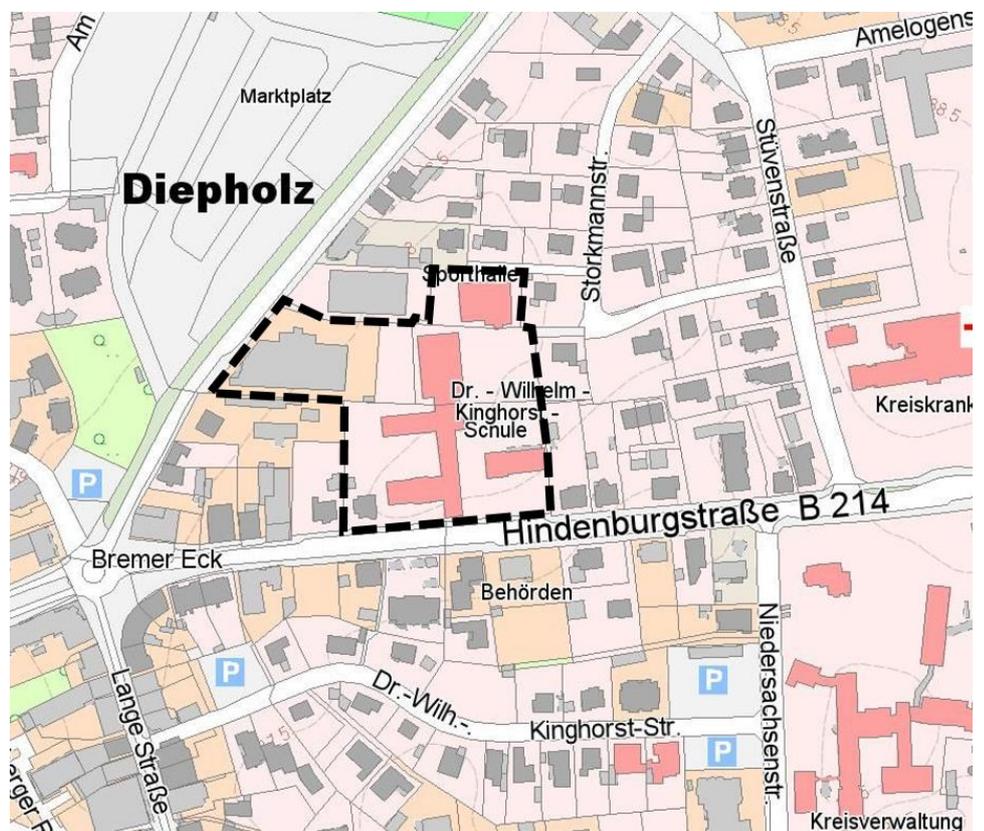
Landkreis Diepholz



## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 100 „Schulstandort Hindenburgstraße“

Verfahren nach § 13a BauGB



Kartengrundlage: LGLN 2017

Unterlagen für den Satzungsbeschluss

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* Fax 0441-74211

<b>Begründung .....</b>	<b>2</b>
1 Anlass und Ziel der Planung .....	2
2 Planungsgrundlagen .....	3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange .....	7
3.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	8
3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) .....	9
3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) .....	9
3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	11
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) .....	11
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB) .....	12
3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	12
3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB) .....	16
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	17
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB) .....	19
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr.11 BauGB) .....	20
3.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr.12 BauGB).....	20
3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr.13 BauGB) .....	21
4 Inhalte des Bebauungsplans .....	21
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	21
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick.....	22
4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	22
5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	23

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Am Schulstandort *Hindenburgstraße* sind zwei Schulen ansässig: die städtische Grundschule An der Hindenburgstraße, sowie die Dr.-Kingshorst-Schule, eine vom Landkreis betriebene Förderschule mit dem Schwerpunkt Lernen. Beide Bildungseinrichtungen sind langjährig am Standort in der nördlichen Innenstadt ansässig. Der Schulstandort ist ein wichtiger Bestandteil des gesamtstädtischen Bildungsangebots. Auf dem Schulgelände finden sich weiterhin zwei Sporthallen, die neben dem Schulbetrieb auch für den Vereinssport genutzt werden.

Der Schulstandort wird über die *Hindenburgstraße* erschlossen. Die Zugänge für den Fuß- und Radverkehr und die Haltestellen für Schulbusse liegen hier. Auch die individuelle Anreise mit dem PKW (Bring- und Abholfahrten von Eltern) findet über diese Straße statt. Zum morgendlichen Schulbeginn sowie zu den Endzeiten kommt es so zu erhöhten Verkehrsbelastungen. Insbesondere durch den hohen Anteil des Individualverkehrs entstehen dabei immer wieder Gefährdungslagen, insbesondere für jüngere Schüler.

Die Stadt plant seit längerem den Umbau der *Hindenburgstraße* vom Kreuzungspunkt *Bremer Eck* bis zur *Rudolfstraße*. Ein Ausbautentwurf liegt vor. Unter anderem ist eine Umgestaltung des Straßenraums auf Höhe des Schulgebäudes vorgesehen. Der Bushaldebereich soll neu organisiert werden, aber auch einige der dortigen Parkbuchten wegfallen.

Im Zuge dessen wird auch eine Verbesserung der morgendlichen Bringverkehre angestrebt. Im südlichen Bereich des Schulgrundstücks stehen hierfür keine Flächen zur Verfügung. Im Gegensatz zu den anderen städtischen Schulstandorten befindet sich der Standort *Hindenburgstraße* aufgrund seiner zentrumsnahen Lage in einer dicht bebauten Umgebung ohne größere Freiflächen. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nur auf dem Schulgelände, das jedoch annähernd vollständig

in baulicher Nutzung ist. Die Stadt überplant daher zur langfristigen Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele ein bislang noch in gewerblicher Nutzung befindliches Grundstück, das derzeit dem unbeplanten Innenbereich zuzuzählen ist. Dieses grenzt rückwärtig an das heutige Schulgelände an, wird über die Straße *Auf dem Esch* erschlossen und ist daher für eine Erweiterung in besonderer Weise geeignet.

Die Stadt möchte mit der Planung frühzeitig die Absicht dokumentieren, den Schulstandort räumlich zu erweitern. Ziel ist, eine Ausweitung des Schulgeländes bis an die Straße *Auf dem Esch* herzustellen, um insbesondere die Stellplatzsituation zu beordnen. Der bestehende Gewerbebetrieb genießt dabei weiterhin Bestandsschutz und kann auch bei geändertem Planungsrecht seinen Betrieb fortführen. Gleichzeitig schafft die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Schulgrundstücks zum Zweck einer zukunftsorientierten und bedarfsangemessenen Weiterentwicklung des Standorts.

**Ziel**

Ziel der Planung ist, den Schulstandort *Hindenburgstraße* langfristig und zukunftsorientiert planungsrechtlich zu sichern. Hierzu wird neben der bereits bestehenden Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche (Schule) des heutigen Schulgeländes eine weitere Teilfläche in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Stadt dokumentiert hiermit eine eindeutige, öffentliche Nutzungsabsicht der bislang überwiegend gewerblich genutzten Fläche. Um langfristig eine gute, bauliche Nutzung des Areals zu ermöglichen, werden die bestehenden Baugrenzen auch auf die neue Fläche erweitert. Die Maße der baulichen Nutzung werden übernommen bzw. geringfügig angepasst.

**Planerfordernis**

Der bislang gültige Bebauungsplan aus dem Jahr 1977, Nr. 32 „Hindenburgstraße“, setzt das Schulgrundstück bereits als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) fest. Die westliche Erweiterungsfläche liegt außerhalb dieses Geltungsbereichs und wird von keinem Bebauungsplan erfasst. Sie ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist hier im Einzelfall nach dem Einfügungsgebot zu beurteilen. Um die beabsichtigte Erweiterung des Schulgrundstücks planungsrechtlich eindeutig zu fassen und für die Öffentlichkeit sowie die Grundstückseigentümer und -nachbarn klar zu definieren, in welchem Rahmen Entwicklungen zulässig sind, wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Die städtebaulichen Ziele der Stadt können so bestmöglich umgesetzt werden. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs schließt die bestehenden, bereits als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen des Schulstandorts mit ein. Ziel ist, einen einheitlichen und dem aktuellen Planungsrecht entsprechenden Bebauungsplan für das gesamte Areal zu fassen und diesen nicht auf mehrere Teilpläne und -änderungen zu verteilen. Aufgrund der Größe der überplanten Fläche und der Lage im Innenbereich wird ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

## 2 Planungsgrundlagen

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Schulstandort Hindenburgstraße“ beschlossen.

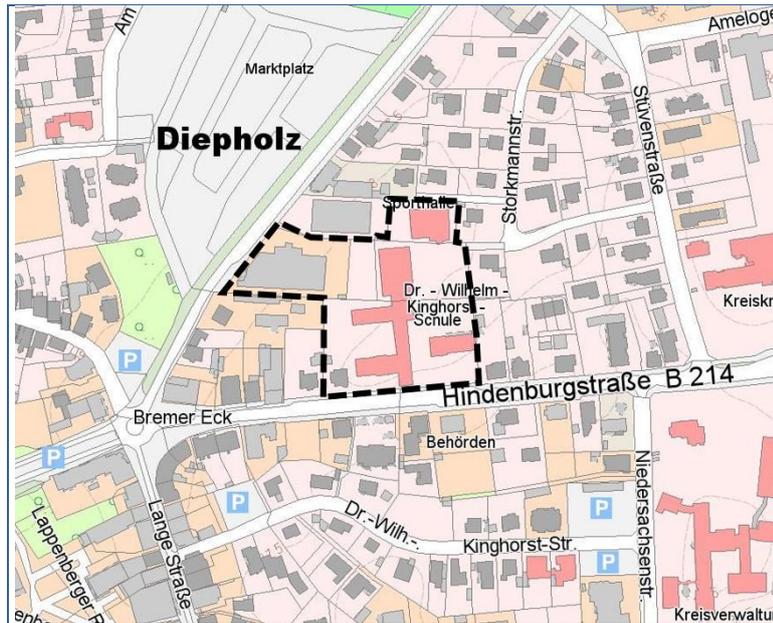
**Lage und Größe**

Das Plangebiet liegt nördlich der *Hindenburgstraße* und umfasst ein Areal mit einer Größe von ca. 15.650 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Grundschule An der Hindenburgstraße und die Dr.-Wilhelm-Kinghorst-Schule (Förderschule) mit zwei Sporthallen. Auf einer westlichen Teilfläche, die bis an die Straße *Auf dem Esch* heranreicht, ist ein Heimtextilienmarkt ansässig.

- Im Norden wird das Plangebiet durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 96/3, 95/59 und 95/62 begrenzt;
- Im Osten begrenzen die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 95/7, 99/3, 99/4, 98/6, 100/8 das Plangebiet;
- Die südliche Plangebietsgrenze bilden die nördlichen Parzellengrenzen der *Hindenburgstraße*, Flurstücks-Nr. 91/3 und 134/11;
- Im Westen ist das Plangebiet durch die östlichen bzw. nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 101/3 und 98/8, sowie der Straßenverkehrsparzelle *Auf dem Esch*, Flurstücks-Nr. 124/1 begrenzt.

Abb 1 Abgrenzung des Plangebiets

Geltungsbereich



Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 12, Gemarkung Diepholz umfasst:

96/4, 99/2, 99/6, 99/7, 99/8, 100/15.

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Er dient der Nachverdichtung eines bereits bebauten Bereichs zur Sicherung des Schulstandorts an der *Hindenburgstraße*. In Ergänzung zu den bestehenden Schulflächen soll eine weitere Teilfläche als Fläche für den Gemeinbedarf gesichert werden, um räumliche Erweiterungsperspektiven (insbesondere für eine Verbesserung der Parkplatzsituation) vorzuhalten.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Es wird mit der Planung eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, wobei die Grundflächen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000m<sup>2</sup> fest. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit insgesamt 15.650 m<sup>2</sup> ist ein Versiegelungsgrad bis zu 80% möglich, was 12.520 m<sup>2</sup> Grundfläche entspricht. Kumulative Aspekte mit anderen Bebauungsplänen liegen nicht vor.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind (§ 13a (1) letzter Absatz).

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten (§ 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Es werden keine Vorhaben zugelassen, von denen besondere Gefährdungen oder eine erhöhte Unfallgefahr ausgehen.

- Mit der Planung soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen werden (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Die Maßnahme dient der Sicherung und dem Ausbau des Schulstandorts an der *Hindenburgstraße*. Hierdurch wird nicht nur zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen, sondern auch ein wesentlicher Beitrag zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben geleistet (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Entsprechend den Ergebnissen der obigen Prüfung ist die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig.

#### Land (LRÖP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)**<sup>1</sup> bestimmt, dass „die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden“ sollen. Durch die Weiterentwicklung des bestehenden Schulstandortes und dessen planungsrechtlicher Sicherung wird dieser Forderung entsprochen. Weitere Bestimmungen des LRÖP stehen der Planung nicht entgegen.

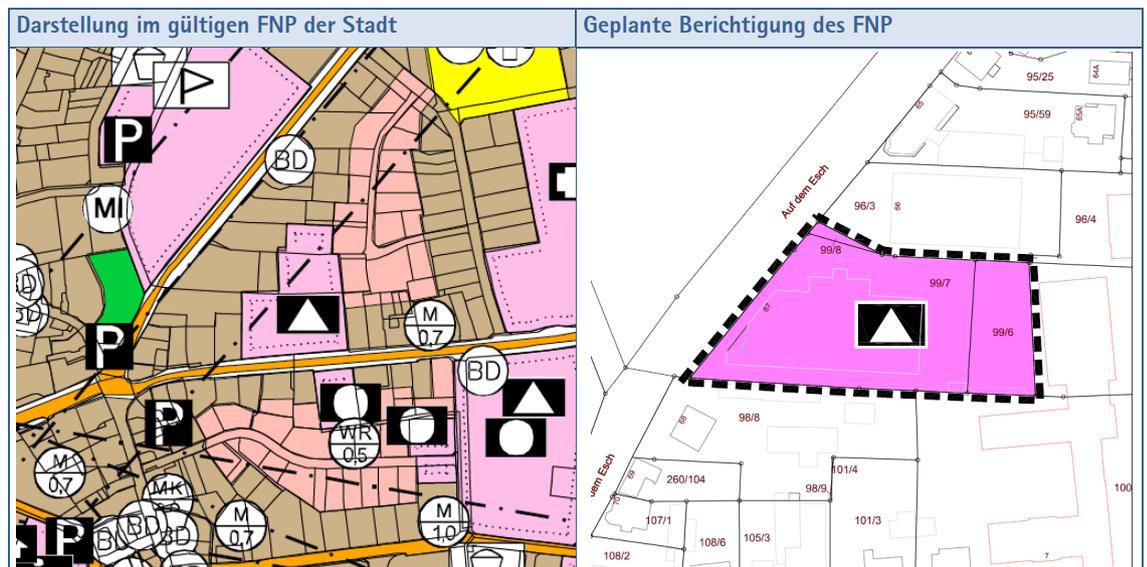
#### Kreis (RRÖP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP)**<sup>2</sup> des Landkreises Diepholz weist Diepholz als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und der „besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ aus. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Ein ausreichend dimensioniertes Schulangebot ist als Maßnahme der Daseinsvorsorge für ein Mittelzentrum von hoher Bedeutung. Die Aussagen des RRÖP werden berücksichtigt.

#### Stadt (FNP) / Berichtigung

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Diepholz stellt das Schulgelände als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) dar, die an die Straße *Auf dem Esch* angrenzende Fläche als gemischte Baufläche. Die umliegenden Bereiche sind zu überwiegenden Teilen als gemischte Bauflächen dargestellt, die den größeren Straßen abgewandten Flächen zum Teil auch als Wohnbauflächen.

Abb 2 Flächennutzungsplanung der Stadt Diepholz



Die Planaufstellung kann zu weiten Teilen in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans erfolgen. Lediglich eine Teilfläche (rd. 4.220 m<sup>2</sup>) wird in eine „Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)“ überführt. Es handelt sich um den bislang als gemischte Baufläche ausgewiesenen Bereich an der Straße *Auf dem Esch*. Derzeit ist dieser noch in gewerblicher Nutzung, eine Teilfläche am östlichen Gebietsrand wird als Sportplatz der angrenzenden Schulsporthalle

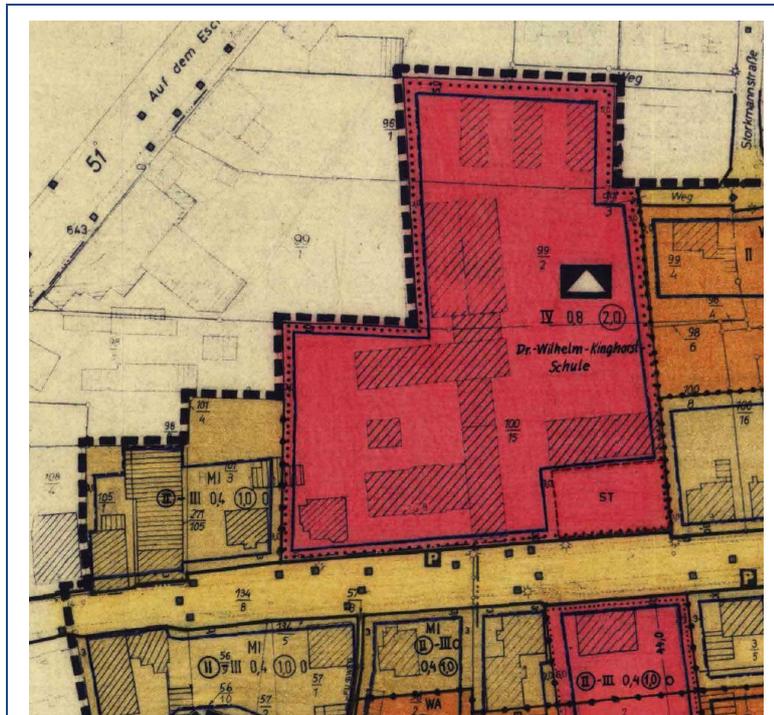
1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP), in der Fassung vom 26.09.2017 Kap. 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Ziel 02.  
2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016

genutzt. Ein eigenständiges Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig. Da das Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden, da die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets hierdurch nicht beeinträchtigt wird (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).

#### Gültiges Baurecht

Derzeit wird das gültige Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 32 „Hindenburgstraße“, aus dem Jahr 1977 bestimmt.

Abb 3 B-Plan Nr. 32 „Hindenburgstraße“ (Ausschnitt)



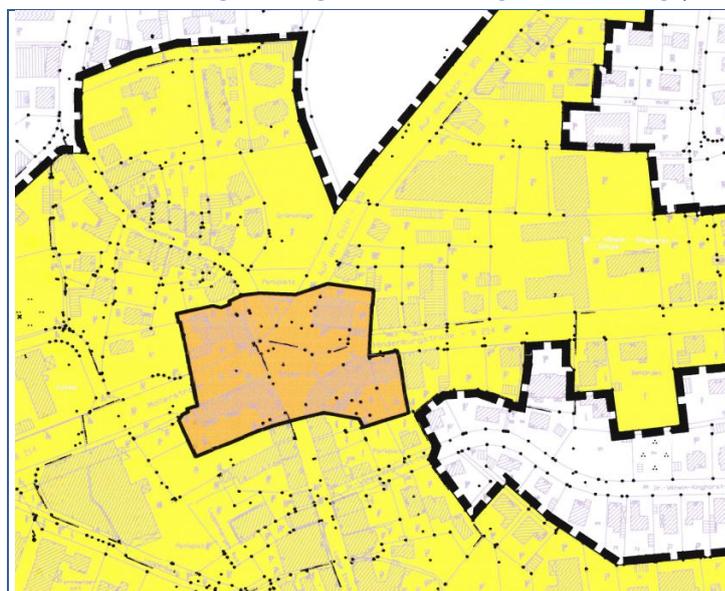
Der Schulstandort wird im B-Plan als **Fläche für den Gemeinbedarf** (Schule) gesichert. Zulässig sind **max. vier Vollgeschosse (IV)** bei einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8 und einer **Geschossflächenzahl (GFZ)** von 2,0. Die **Baugrenzen** halten einen Abstand von 3,0 Metern zu den umliegenden Grundstücken ein, im Norden zur dortigen Wohnbebauung 5,0 Meter. An der *Hindenburgstraße* ist eine Teilfläche von den Baugrenzen ausgenommen und als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Der Bereich des Grundstücks an der Straße *Auf dem Esch* ist derzeit nicht planungsrechtlich gesichert. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich derzeit noch nach § 34 BauGB.

#### Angrenzende Bebauungspläne

Wie der gesamte Innenstadtbereich der Stadt Diepholz wird das Plangebiet vom Bebauungsplan Nr. 49 „Vergnügungsstätten“ (2005) überlagert.

Abb 4 An das Plangebiet angrenzende /umliegende Bebauungspläne



Der B-Plan Nr. 49 „Vergnügungsstätten“ regelt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im zentralen Stadtgebiet. Es werden zwei Konzentrationszonen ausgewiesen, innerhalb derer Vergnügungsstätten zulässig sind. In den weiteren Bereichen des Geltungsbereichs werden diese hingegen ausgeschlossen.

Eine dieser Konzentrationszonen liegt in der Nähe des Plangebiets, im Umfeld des Kreuzungsbereichs *Bremer Eck*. Der B-Plan Nr. 100 berührt diesen Bereich jedoch nicht.

Südlich an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 32 grenzt der B-Plan Nr. 4, „Dr.-Wilh.-Kinghorst-Straße“, aus dem Jahr 1967 an. Entlang der namensgebenden Straße werden reine Wohngebiete (WR) festgesetzt, am östlichen Ende zudem Flächen für den Gemeinbedarf (Verwaltungsgebäude). Alle durch den B-Plan Nr. 4 erfassten Flächen liegen südlich der *Hindenburgstraße*. Auswirkungen auf bzw. durch den B-Plan Nr. 100 sind nicht zu erwarten.

Gegenüber der westlichen Teilfläche, die bis an die Straße *Auf dem Esch* heranreicht, sichert der B-Plan Nr. 11 „Marktplatz (Diepholz)“ (1969 / 1. Änderung 1986) die dortige Freifläche als Fläche für den Gemeinbedarf (Marktplatz). Auch die hier getroffenen Festsetzungen werden durch den B-Plan Nr. 100 nicht beeinträchtigt und wirken sich ihrerseits nicht negativ auf diesen aus.

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Der Schulstandort Hindenburgstraße liegt zentral im Diepholzer Stadtgebiet, nördlich der Innenstadt und östlich des Marktplatzes. Hier befinden sich die Grundschule An der Hindenburgstraße mit Ganztagsangebot mit derzeit neun Klassen und einem Schulkindergarten. Schulträger ist die Stadt Diepholz. Weiterhin ist hier mit der Dr.-Kinghorst-Schule eine Förderschule mit dem Schwerpunkt Lernen untergebracht, deren Träger der Landkreis Diepholz ist. Angegliedert finden sich zudem zwei kleinere Sporthallen, die außerhalb der Schulzeiten auch von Diepholzer Sportvereinen genutzt werden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist das Umfeld des Plangebiets durch vielfältige Nutzungsstrukturen geprägt. Südwestlich liegt mit der *Langen Straße* ein durch kleinteilige, gemischte Nutzungen geprägter Straßenzug in Verlängerung der Fußgängerzone. Nordwestlich des Plangebiets ist der Marktplatz der Stadt, im Osten liegt das Krankenhaus, südöstlich die Kreisverwaltung. Die Straße *Auf dem Esch* wird auf ihrer Ostseite durch gemischte Nutzungen geprägt. Innerhalb des Plangebiets ist dabei derzeit noch ein Heimtextilenmarkt ansässig.

Die *Hindenburgstraße* und *Auf dem Esch* sind ehemals überörtlich bedeutsame Verbindungen durch die Stadt, die in Folge des Baus der Ortsumgehung heute jedoch vornehmlich innerörtlichen Verkehren dienen.

Abb 5 Übersicht über die umliegenden Nutzungen



**Planung**

Der Plan sieht vor, in Angliederung an das bestehende Schulgelände an der *Hindenburgstraße* eine Erweiterung in Richtung Westen vorzunehmen. Im Bereich des heutigen Heimtextilienmarkts werden aus diesem Grund Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) festgesetzt.

Der bestehende Schulstandort weist mit dem B-Plan Nr. 32 bereits eine planungsrechtliche Sicherung auf. Um den gesamten Standort einheitlich in einem Plan zu fassen, wird dieser Bereich dennoch mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen werden übernommen und im Wesentlichen auch auf die neue Fläche übertragen. Mit dem Planvorhaben wird auch die bislang im Bereich des Schulstandorts anzuwendende BauNVO von 1968 auf die derzeit gültige Fassung (BauNVO 1990) aktualisiert.

**Berührte Belange**

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	Belange nicht berührt

### 3.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

**Immissionen / Verkehr**

Das Schulgelände liegt nördlich der *Hindenburgstraße*, die zusammen mit der *Mollerstraße* (westlich) und der *Sulinger Straße* (östlich) Teil einer das Stadtgebiet von Ost nach West querenden Trasse ist. Vor dem Bau der Umgehungsstraße stellte die *Hindenburgstraße* eine wichtige Hauptverkehrsachse dar (ehem. B 214), deren überörtliche Bedeutung jedoch im Zuge der veränderten Verkehrsführung deutlich minimiert wurde. Ein vergleichbarer Status kommt der Straße *Auf dem Esch* (ehem. B 51) zu, die am westlichen Rand des Plangebiets verläuft. In der aktualisierten Verkehrsuntersuchung der Stadt Diepholz aus dem Jahr 2017 wird für die *Hindenburgstraße* ein tägliches KFZ-Aufkommen von 6.150 Fahrzeugen, *Auf dem Esch* von 5.400 KFZ/24h angegeben<sup>3</sup>.

Im Bereich des bereits heute als Fläche für den Gemeinbedarf gesicherten Schulgeländes werden mit der Planung keine neuen Vorhaben ermöglicht, die eine erhebliche Veränderung des Immissionsverhaltens aus Sicht des Verkehrsauskommens erwarten lassen. In dem neu als Gemeinbedarf festgesetzten Bereich ist nach derzeitigem Planungsstand mit dem Entstehen neuer Stellplätze zu rechnen. Dies kann insbesondere zu Schulbeginn und -endzeiten zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Bislang ist auf den Flächen jedoch eine gewerbliche Nutzung (Heimtextilienmarkt) angeordnet, die ebenfalls Besucher- und Lieferverkehre generiert. Die benachbarten Lagen

3 Zacharias Verkehrsplanungen – Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias (September 2017): Stadt Diepholz – Nullfall 2017 und Verkehrsprognose für das Jahr 2030, Aktualisierung des Verkehrsmodells der Stadt Diepholz

sind nach § 34 BauGB als Mischgebiet zu bewerten, planungsrechtliche Festsetzungen bestehen nicht. Es ist infolge der langfristig angestrebten Nutzungsänderung nicht von erheblichen Veränderungen der Fahrtbewegungen auszugehen. Eine Erhöhung der Schülerzahlen oder weitere Maßnahmen zur Erweiterung des Schulbetriebs sind derzeit nicht vorgesehen, wenngleich sie grundsätzlich im Rahmen des Bebauungsplans möglich wären.

Hinweise auf das Entstehen neuer Belastungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden Grundstücke führen, liegen nicht vor. Da infolge der Planung keine wesentliche Veränderung der Verkehrszahlen zu erwarten ist, werden auf Ebene des Bebauungsplans keine Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich. Es ist von einer Neuorganisation der Parkplatzsituation auszugehen, die zu leichten Verschiebungen, aber nicht erheblichen Veränderungen der derzeitigen Emissionssituation führen kann.

Immissionen /  
Pausenhof

Von der Schule können insbesondere Emissionen durch die Nutzung des Pausenhofes (Kinderspiel) ausgehen. Diese konzentrieren sich auf kurze Zeitabschnitte insbesondere in den Vormittagsstunden und sind nutzungsbedingt nur innerhalb der Schulzeit sowie bei entsprechend gutem Wetter zu erwarten. Die aktuelle Rechtsprechung geht mehrheitlich davon aus, dass „Kinderlärm“ von Anwohnern hinzunehmen ist, da er eine selbstverständliche Begleit- und Ausdrucksform des kindlichen Lernens und Spielens darstellt. Eine Anwendung der ansonsten heranzuziehenden Orientierungs- und Grenzwerte für die umliegende Bebauung wird daher nicht vorgenommen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt. Mit der Planung werden keine neuen Emissionsquellen geschaffen, die zu erheblichen Veränderungen der Bestandsituation führen.

### 3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Eine Teilfläche (rd. 4.220 m<sup>2</sup>), die mit der Planaufstellung als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt wird, war bisher planungsrechtlich nicht gesichert und die Zulässigkeit von Vorhaben daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der umliegenden Nutzungen ist der Charakter eines Mischgebiets anzunehmen, in dem ggf. auch Wohnnutzungen zulässig sind.

Auf der überplanten Fläche findet langjährig eine gewerbliche Nutzung statt (rd. 3.350 m<sup>2</sup>). Weiterhin ist hier ein schon heute dem Schulgebäude zugehöriger Sportplatz angelegt. Eine Umnutzung der bestehenden Gewerbebauten zu Wohnzwecken ist aufgrund der baulichen Strukturen nicht wahrscheinlich, die Umsetzung von Wohnbauvorhaben nach Kenntnis der Stadt nicht geplant.

Die Planaufstellung löst damit in Bezug auf die Wohnbedürfnisse und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen keine Veränderung gegenüber der faktischen Bestandssituation aus. Die Belange werden nicht berührt.

### 3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Mit der Planung wird der Schulstandort Hindenburgstraße langfristig planungsrechtlich gesichert und auf einer Teilfläche erweitert. Mit den getroffenen Festsetzungen dokumentiert die Stadt ihre unveränderte Absicht, den Standort dauerhaft für Bildungszwecke zu sichern und nach Möglichkeit und Nachfrage potentiell auszubauen.

Grundeigentum

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den privaten Belangen gehört in hervorgehobener Weise das durch Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistete Eigentum<sup>4</sup>. Neben der Sub-

<sup>4</sup> zitiert in BVerwG, Urteil vom 6. 6. 2002 – 4 CN 6.01; OVG Münster mit Verweis auf BVerwG, Urteil vom 1. November 1974 – BVerwG 4 C 38.71 – BVerwGE 47, 144; Beschluss vom 18. Dezember 1987 – BVerwG 4 NB 4. 87 – NVwZ 1988, 727

stanz des Eigentums umfasst die grundgesetzliche Eigentumsgarantie auch die Beachtung des Gleichheitssatzes und des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit<sup>5</sup>.

Dies gilt unbeschadet des Umstands, dass Bebauungspläne keine enteignungsrechtliche Vorwirkung haben. Jedoch gestaltet der Bebauungsplan unmittelbar das Eigentum, indem er die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzung auf den Grundstücken regelt. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Grundeigentum bedürfen daher stets der Rechtfertigung durch entsprechend gewichtige Allgemeinwohlbelange.

Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche

- wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 24 (1) Nr.1 BauGB begründet,
- können Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche nach den §§ 39 ff. BauGB entstehen,
- und werden Nutzungsbeschränkungen nach § 32 BauGB ausgelöst.

Bei der Inanspruchnahme von Grundeigentum ist dem Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs (Verhältnismäßigkeitsprinzip) Geltung zu verschaffen. Es muss somit stets geprüft werden, ob es ein milderes Mittel gibt, dass zur Zweckerreichung geeignet ist und den Flächeneigentümer ggf. weniger belastet. Als milderes Mittel ist es stets anzusehen, wenn das Planvorhaben gleich gut auf Grundstücken der öffentlichen Hand verwirklicht werden kann.<sup>6</sup> Die Festsetzung des Grundstücks eines Privaten als Fläche für den Gemeinbedarf in einem Bebauungsplan kann deshalb abwägungsfehlerhaft sein, wenn dafür im Rahmen der planerischen Konzeption gleich geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen.<sup>7</sup>

Es wurde geprüft, ob es in Abwägung mit den betroffenen privaten Belangen der jetzigen Flächeneigentümer Standortalternativen im Eigentum der öffentlichen Hand für die geplanten öffentlichen Nutzungen bestehen. Auf dem Schulgelände oder daran angrenzend ist dies nicht der Fall.

Das Gelände selbst wird intensiv genutzt und ist zu weiten Teilen bebaut. Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen oder zur Umstrukturierung innerhalb des Grundstücks bestehen nicht. Eine Erweiterung (kleine Außensportfläche) wurde bereits außerhalb der bisher festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf vorgenommen. Auch alle angrenzenden Flächen sind in Nutzung; keine davon ist in Besitz der öffentlichen Hand. Ein Verzicht auf eine Flächenerweiterung stellt keine Planungsalternative dar, da zusätzlicher Raum benötigt wird. Besonders die Erschließungssituation („Elternvorfahrt“) erfordert eine zeitnahe, räumliche Lösung. In einer weiteren Entwicklungsperspektive können bauliche Erweiterungen erforderlich werden. Es ist städtebauliches Ziel der Stadt, ein ausreichendes Flächenangebot im schulnahen Umfeld planungsrechtlich zu sichern, um so eine langfristige Planungssicherheit zu schaffen.

Auch das Umfeld des Schulgeländes ist dicht bebaut, Freiflächen oder brach gefallene Nutzungen bestehen nicht. Eine Erweiterung des Schulgeländes kann ausschließlich in unmittelbarer Angliederung an die bestehenden Strukturen erfolgen. In Ermangelung städtischer Alternativen ist die überplante, private Fläche aus städtischer Sicht besonders geeignet. Durch ihre Lage an der Straße *Auf dem Esch* kann das Schulgelände zukünftig nicht nur aus Richtung Süden, über die *Hindenburgstraße*, erschlossen werden, sondern auch aus Richtung Westen. Dies bringt aus verkehrlicher Sicht Vorteile (siehe Kapitel 3.9).

Die Stadt bemüht sich, die Flächen parallel zur Planung bzw. im Falle einer Nutzungsaufgabe am freien Markt zu erwerben. Da jedoch eine Veräußerung an andere, private Erwerber die gebotenen Möglichkeiten der Weiterentwicklung des Schulstandorts deutlich einschränken würden, wird der Bebauungsplan auch aufgestellt, um bei einem späteren etwaigen Verkauf der Flächen das Vorkaufsrecht im Sinne der Öffentlichkeit zu sichern (§ 24 (1) Nr. 1 BauGB). Das Vorkaufsrecht kommt ausschließlich im Falle eines Flächenverkaufs zum Tragen. Die Weiterführung der derzeitigen Nutzung ist möglich, es besteht Bestandschutz. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist Teil der langfristigen Schulplanung der Stadt.

5 ebenda mit Verweis auf BVerwG, Urteil vom 16. Mai 1991 – BVerwG 4 C 17.90 – BVerwGE 88, 191

6 ebenda mit Verweis auf OVG Schleswig, Urteil vom 28. November 1995 – OVG 1 K 11/95

7 BVerwG, Urteil vom 6. 6. 2002 – 4 CN 6.01; OVG Münster

Dies entspricht dem Planungswillen der Stadt. Die bauleitplanerische Anforderlichkeit i. S. d. § 1 (3) S. 1 BauGB ist gegeben. Durch die geplante öffentliche kulturelle und soziale Einrichtung wird das Gemeinwohl gefördert. In Abwägung mit den übrigen Belangen wird durch die getroffenen Festsetzungen eine langfristige, zielgerichtete Nutzbarkeit der Grundstücksflächen ermöglicht, der ein hohes, öffentliches Interesse zukommt. Es wird explizit festgesetzt, dass die Nutzung sowohl des Schulgebäudes als auch der Sportanlagen zu außerschulischen Zwecken zulässig sind. Somit sind weiterhin soziale und kulturelle Nutzungen, wie etwa die Ausübung des Vereinssports auch außerhalb der üblichen Schulzeiten gesichert.

Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse werden in der Planung berücksichtigt.

### 3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Die Planung ermöglicht – neben der Sicherung des Bestands – eine Erweiterung des Schulstandorts Hindenburgstraße in Richtung *Auf dem Esch*. Ein bislang gewerblich genutztes Grundstück wird durch die Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf planungsrechtlich für eine zukünftige Nutzung als Teil des Schulgeländes vorbereitet.

Die Stadt plant parallel zum Bauleitplanverfahren die Umgestaltung der *Hindenburgstraße*. Es sollen u. a. verkehrssichernde Maßnahmen umgesetzt und die Haltestellensituation für den Schulbusverkehr verbessert werden. Hierbei ist auch mit dem Wegfall bestehender Stellplätze zu rechnen. Gleichzeitig besteht im Umfeld des Schulgeländes ein hoher Bedarf an insbesondere Kurzzeitstellplätzen, da viele Schüler mit dem PKW zur Schule gebracht bzw. von dieser abgeholt werden. Um hier in den Spitzenstunden keine Gefährdungssituationen entstehen zu lassen, müssen geeignete und verkehrlich gut gelegene Alternativflächen erschlossen werden (siehe Kapitel 3.9).

Das Umfeld des Schulgebäudes ist weitgehend bebaut. Es finden sich kleinteilige, gemischte Nutzungen bis hin zu Einfamilienhäusern, wie auch größere gewerbliche und öffentliche Nutzungen. Das Flächenangebot ist in dieser innerstädtischen Lage deutlich begrenzt. Größere Freiflächen bestehen nicht.

Mit der Planung sollen deshalb aus Sicht der Schulentwicklung günstig gelegene Flächen so gesichert werden, dass der öffentliche Zweck des Schulbetriebs langfristig gut und sicher an dem Standort erhalten werden kann. Durch das Heranreichen der Erweiterungsfläche bis an die Straße *Auf dem Esch* wird im Gegensatz zur bisherigen Erschließung eine Zugänglichkeit des Geländes auch aus Richtung Westen ermöglicht, was aus Sicht der Erschließung und Erreichbarkeit positiv zu bewerten ist.

Auch die Festsetzungen zur baulichen Nutzbarkeit des (nun erweiterten) Schulgrundstücks werden aus dem bestehenden B-Plan Nr. 32 übernommen. Sie entsprechen der tatsächlichen Flächennutzung am Schulstandort *Hindenburgstraße* und sind auch für eine zukünftige Weiterentwicklung ausreichend. Mit der festgesetzten Geschossigkeit von maximal III Vollgeschossen auf den neu hinzukommenden Flächen bleibt die zulässige bauliche Dichte sogar hinter der des Bestands (IV Vollgeschosse) zurück. Das Entstehen neuer, unpassender oder überdimensionierter Baukörper ist ausgeschlossen.

Die Planung trägt zu Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile bei und dient der Schaffung bzw. dem Erhalt eines modernen Schulstandorts. Damit stellt der Plan eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, die zum Erhalt, aber auch zur Anpassung und Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils beiträgt.

### 3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Baudenkmale sind im Geltungsbereich oder daran angrenzend nicht bekannt. Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

**Archäologische  
Denkmalpflege**

Das Gebiet ist weitgehend bebaut, jedoch können archäologische Funde bei weiterführenden oder neuen Bodenarbeiten nie ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis bezüglich der Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Mit Schreiben vom 04.12.2017 teilt das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Hannover, mit, dass die Belange der Archäologischen Denkmalpflege in der Planung ausreichend berücksichtigt werden. Das Benehmen nach § 20 Abs. 2 NDSchG ist hergestellt.

**Ortsbild**

Es werden keine Festsetzungen getroffen, die geeignet sind, einen negativen Einfluss auf das Ortsbild zu nehmen. Im Bereich des heutigen Schulgeländes bleiben die bestehenden Festsetzungen erhalten. Eine Teilfläche an der Straße *Auf dem Esch* wird in Folge der Planung erstmalig in einen Bebauungsplan aufgenommen. Hier sind zukünftig Schulnutzungen bei einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 2,0 und mit maximal III Vollgeschoss zulässig. Bereits heute befindet sich dieser Bereich in baulicher Nutzung durch einen eingeschossigen Gewerbebau. Die Fläche ist annähernd vollständig versiegelt. Auch die benachbarten Flächen sind mit gemischten Nutzungen bebaut.

Durch die Festsetzung der III-Geschossigkeit ist das Entstehen höherer Gebäude möglich, als es sich bislang im Bestand umgesetzt hat. In der Nachbarschaft (bestehendes Schulgrundstück, Bremer Eck) sind jedoch schon heute mehrere Baukörper vergleichbarer Dimensionen vorzufinden. Das Plangebiet ist der zentralen Siedlungslage der Stadt zuzuordnen. In dieser sind die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung angemessen und den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Konkrete bauliche Vorhaben sind zudem derzeit nicht beabsichtigt. Zunächst ist vom Entstehen von Stellplatz- und Schulhofflächen auszugehen. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben sich nicht.

### 3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Ein formal eigenständiger Umweltbericht ist infolge der Planaufstellung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu prüfen und abzuwägen. In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden.

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7a BauGB)

**Tiere / Pflanzen /  
Artenschutz**

Beim Geltungsbereich handelt es sich um ein stark überformtes Gebiet in der Stadt Diepholz, das fast vollständig in baulicher Nutzung ist. Nicht versiegelte Freiflächen finden sich ausschließlich auf dem Schulgrundstück, wo sie als Teil der Außen- und Schulhofflächen ebenfalls in intensiver Nutzung sind.

Abb 7 Luftbild der neu überplanten Flächen (LGLN 2017)



Die ökologischen Funktionen im sind infolge der baulichen Nutzung und bestehender Störungen (Pausenhof, Sportanlagen, Gebäude, *Hindenburgstraße / Auf dem Esch*) seit langem eingeschränkt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine neuen, erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vorbereitet oder ermöglicht. Der schon heute als Fläche für den Gemeinbedarf gesicherte Bereich erfährt in Bezug auf das Maß der städtebaulichen Nutzung keine Veränderung. Die Flächeninanspruchnahme kann hier unverändert erfolgen. Für die Teilfläche an der Straße *Auf dem Esch* werden erstmalig Festsetzungen getroffen. Die GRZ wird hier mit 0,8 festgelegt. Gegenüber der derzeit tatsächlich praktizierten Flächennutzung mit stellenweise fast 100% Versiegelung stellt dies sogar eine mögliche Verbesserung dar.

Als Maßnahme der Innenentwicklung leistet die Planung zudem einen Beitrag zum baurechtlich geforderten sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden.

**Artenschutz:** Es ist vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes im Plangebiet auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sollen Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen generell außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchgeführt werden. Soweit Baumfällungen oder weitreichende Beschneidungen vorgenommen werden, sollten die Bäume vor den Eingriffen auf ihre Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotential überprüft werden. Gebäude sollten bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten überprüft werden. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

Die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts (Tötungsverbot § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden insgesamt mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem zentralen Siedlungsbereich der Stadt **nicht berührt**.

#### Boden

Infolge der Planung sind durch Bebauung und Versiegelung keine weiteren Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Auf dem heutigen Schulgelände ist bereits heute eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die auch zukünftig beibehalten wird. Das bislang gewerblich genutzte Grundstück an der Straße *Auf dem Esch* weist zwar keine planungsrechtliche Sicherung auf, ist jedoch vollständig

überbaut und zu annähernd 100% versiegelt. Mit der Festsetzung von max. 80% zulässiger Versiegelung auch in diesem Bereich ist zukünftig von einem anteiligen Rückbau der bestehenden Versiegelung auszugehen, was sich ggf. sogar positiv auswirken kann.

**Fläche** Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Es werden lediglich solche Bereiche überplant, die bereits heute planungsrechtlich gesichert oder in faktischer Nutzung sind. Der Versiegelungsgrad wird im Wesentlichen aus dem Bestand übernommen. Es findet keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme statt.

**Wasser** Die Planung sieht eine Erweiterung des Schulgrundstücks in Form einer Fläche für den Gemeinbedarf vor. Hierbei wird ein Bereich von rund 4.420 m<sup>2</sup> erstmalig planungsrechtlich gesichert. Auch wenn in Folge dieser Planung nicht vom Entstehen zusätzlicher Versiegelung auszugehen ist, muss dennoch geprüft werden, wie Oberflächenwasser derzeit aus dem Gebiet abgeleitet wird. Eine Beschreibung der derzeitigen Situation sowie der vorgesehenen Maßnahmen finden sich in Kapitel 3.12.

**Luft / Klima** Infolge der Planaufstellung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet nicht zu erwarten.

**Landschaftsbild** Belange des Landschaftsbildes sind im innerstädtischen Umfeld nicht betroffen.

**Eingriff** Die Planaufstellung führt unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzungen nicht zum Entstehen eines Wertdefizits:

Abb 8 Bestand – Wertigkeiten vor geplantem Baurecht

Bestand – Biotoptyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
<b>Wertigkeit vorher</b>				
Fläche für Gemeinbedarf (Schule) (11.370 m <sup>2</sup> ) - GRZ 0,8 / 80 % versiegelt - unversiegelte Bereiche	X	0	9.096	0
	PZA	1,0	2.274	2.274
Unbeplanter Innenbereich (4.280 m <sup>2</sup> ) - Versiegelung (rd. 90%) - unversiegelte Bereiche	X	0	3.852	0
	PZA	1,0	428	428
<b>Summe</b>			<b>15.650 m<sup>2</sup></b>	<b>2.702</b>

Abb 9 Planung – Wertigkeit nach geplantem Baurecht

<b>Wertigkeit nachher</b>				
Fläche für Gemeinbedarf (15.650m <sup>2</sup> ) - GRZ 0,8 / 80 % versiegelt - unversiegelte Bereiche	X	0	12.520	0
	PZA	1,0	3.130	3.130
<b>Summe</b>			<b>15.650 m<sup>2</sup></b>	<b>3.130</b>

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages<sup>8</sup>.

Die derzeit noch dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnende Fläche weist eine fast vollständige Flächenversiegelung auf. Das gewerbliche genutzte Grundstück (rd. 3.410 m<sup>2</sup>) ist vollständig überbaut oder als Stellplatzfläche hergestellt. Eine weitere Teilfläche wird als kleiner Außensportplatz der benachbarten Turnhalle genutzt und weist ebenfalls eine weitgehende Versiegelung auf. Für die obenstehende Berechnung wird daher ein gemittelter Versiegelungsgrad von 90% angenommen.

8 Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013

Ziel der Planung ist es, den gesamten Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) mit einer GRZ von 0,8 festzusetzen. Zukünftig dürfen damit nur noch max. 80 % der Grundstücksflächen, einschließlich der Zufahrten, Parkplätze usw., überbaut werden. Dies entspricht innerhalb der bestehenden Gemeinbedarfsfläche dem Bestand und stellt für die neu hinzukommende Fläche sogar eine Verbesserung dar. Mittelfristig kann von der Entsiegelung von Flächen ausgegangen werden, wengleich durch die angestrebte Nutzung als Parkplatz weiterhin insgesamt von einem hohen Versiegelungsgrad der Flächen auszugehen ist. Rechnerisch ist dennoch eine leichte Verbesserung von +428 Wertpunkten zu erwarten.

Insgesamt sind die zu erwartenden Veränderungen der Schutzgüter infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 geringfügig. Im positiven Sinne schont die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung die Umwelt an anderer Stelle des Stadtgebietes.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung ggf. zu erwarten wären, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt (§ 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Wie die Kompensationsrechnung zeigt, wird mit den getroffenen Festsetzungen jedoch kein Wertdefizit ausgelöst. Die Belange der Umwelt werden berücksichtigt.

#### ■ Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 (6) Nr. 7 b BauGB)

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

#### ■ Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)

Durch das Planvorhaben werden keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen ausgelöst. Die hierzu vorgenommenen Abschätzungen werden im Kapitel 3.1 dargestellt. Beeinträchtigungen treten nicht auf.

#### ■ Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)

Ein Vorkommen besonders geschützter Sach- und Kulturgüter ist innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

#### ■ Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 (6) 7 e BauGB)

Mit der getroffenen Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) werden keine Nutzungen vorbereitet, die besondere Emissionen, Abfälle oder Abwässer erwarten lassen.

#### ■ Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es sind keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen worden, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen; z. B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie werden häufig auch ohne gesonderte Festsetzungen realisiert. Der Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

#### ■ Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)

Für die innerstädtische Fläche werden in den Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts keine besonderen Darstellungen getroffen.

- **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)**

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

- **Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)**

Mit den getroffenen Festsetzungen werden keine Vorhaben ermöglicht, die besondere Abfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen.

### **3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)**

- **Belange der Wirtschaft (§ 1(6) Nr. 8a BauGB)**

#### Wirtschaft

Das Plangebiet ist bereits heute überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf gesichert und steht für eine wirtschaftliche Nutzung nicht zur Verfügung. Nur eine Teilfläche im Westen wird bislang gewerblich genutzt. Auf einem Grundstück von rund 3.350m<sup>2</sup> befindet sich an der Straße *Auf dem Esch* ein Heimtextilienmarkt. Für das Grundstück besteht kein Bebauungsplan, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Das derzeitige Planungsrecht würde auch zukünftig eine dauerhafte gewerbliche Nutzung, bzw. im Falle einer Betriebsaufgabe eine gewerbliche Nachnutzung, der Fläche aller Voraussicht nach ermöglichen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 steht dem entgegen. Mit der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf werden die zukünftig zulässigen Nutzungen ausschließlich auf solche begrenzt, die dem Schulstandort zuzuordnen sind.

Es ist der Stadt Diepholz bewusst, dass durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf Nachteile für den Flächeneigentümer entstehen, da dieser das Grundstück am freien Markt so kaum mehr veräußern kann. Solange der Betrieb am Standort ansässig ist und das Grundstück nicht veräußert wird, besteht Bestandsschutz. Die Planung führt nicht dazu, dass die ansässigen Gewerbenutzungen aufgegeben werden müssen. Im Falle einer Betriebsaufgabe und bei einer Veräußerung des Grundstücks ist in jedem Fall gesichert, dass die Stadt das Grundstück übernimmt (siehe Kapitel 3.3). Es handelt sich lediglich um eine Sicherung für den Fall eines Nutzungs- und Besitzerwechsels. Die Stadt wird parallel versuchen, das Grundstück am freien Markt zu erwerben.

Die verbleibenden negativen Beeinträchtigungen der Wirtschaft bzw. der örtlichen Wirtschaftstreibenden – Wegfall einer innenstadtnahen Gewerbefläche sowie eine ggf. verminderte Wertigkeit des Grundstücks – werden in Abwägung aller Belange geringer gewichtet, als die Umsetzung des städtebaulichen Ziels. Die Sicherung der städtischen Schulstandorte ist von hohem, öffentlichen Interesse. Am Standort ist neben einer städtischen Grundschule auch eine vom Landkreis getragene Förderschule ansässig. Die Bedeutung des Schulstandorts ist damit als über die Stadtgrenzen hinausgehend zu beurteilen. Es stehen zudem in ausreichendem Umfang alternative gewerbliche Flächen in der Innenstadt zur Verfügung. Die Belange der Wirtschaft werden berücksichtigt.

- **Land- und Forstwirtschaft (§ 1(6) Nr. 8b BauGB)**

Die Belange werden in der innerstädtischen Lage nicht berührt.

#### ■ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1(6) Nr.8c BauGB)

Der Erhalt und die langfristige Sicherung des Schulstandorts Hindenburgstraße tragen zu einer Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei.

#### ■ Post- und Telekommunikationswesens (§ 1(6) Nr. 8d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

#### ■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1(6) Nr. 8e BauGB)

Technische Ver-  
und Entsorgung

Da das Plangebiet bereits genutzt wird, ist die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt. Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann weiterhin durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden:

- Die **Wasserversorgung** erfolgt durch die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH.
- Die **Stromversorgung** erfolgt durch das Niederspannungsnetz der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH.
- Die **Gasversorgung** erfolgt durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.
- Die **Müllentsorgung** erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH des Landkreises Diepholz.
- Die Abwässer werden zum zentralen Klärwerk der Stadt geleitet. Die Beseitigung des **Schmutzwassers** erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Diepholz. Es fällt kein besonders zu behandelndes Abwasser an. Es ist von ausreichend Kapazitätsreserven auszugehen.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei der weiteren Planung oder bei Bau- oder Erdarbeiten konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen.

#### ■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1(6) Nr. 8f BauGB)

Bodenschätze

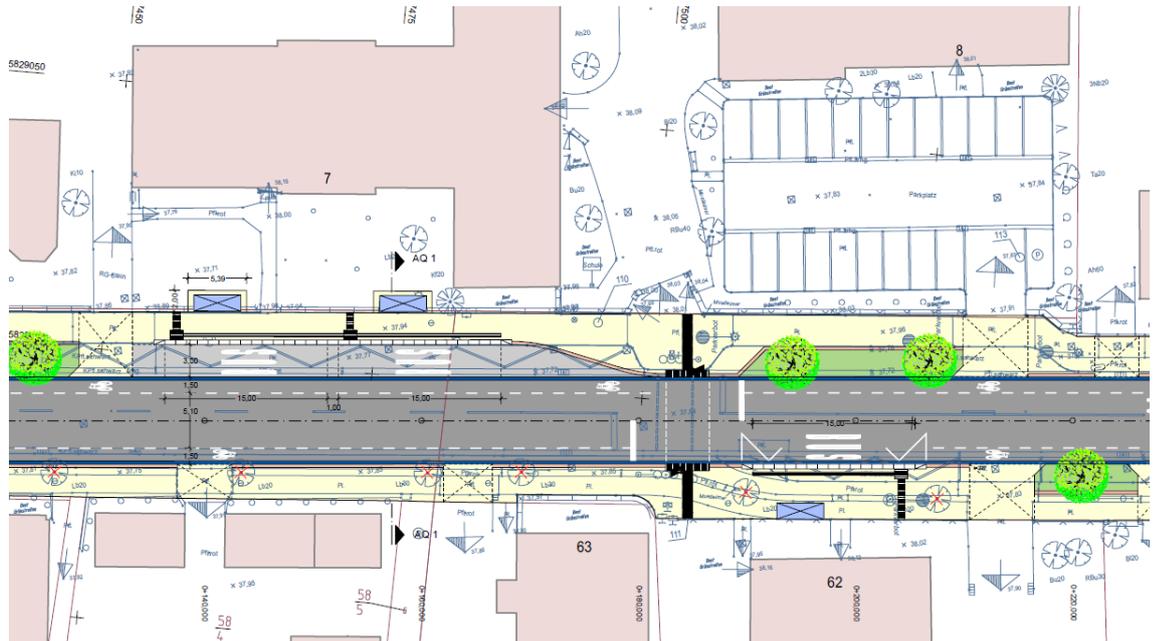
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Erlaubnisgebiets für den Abbau von Bodenschätzen. Es gehört zum Erlaubnisfeld „Ossenbeck“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen bei der Vermilion Energie Germany GmbH & Co. KG<sup>9</sup>. Beeinträchtigungen der bzw. durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

### 3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Erschließung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt parallel zur Planung des Umbaus der *Hindenburgstraße*. Auf der Strecke zwischen *Bremer Eck* bis zur *Rudolfstraße* soll u. a. aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Steigerung der Verkehrsqualität ein Umbau erfolgen, der auch die Flächen unmittelbar südlich des Schulgebäudes berührt. Hier ist eine Umgestaltung der Bushaltesituation vorgesehen. Zudem entfallen einige bisher an der *Hindenburgstraße* verfügbare Stellplätze. Die Umsetzung des Ausbaus der *Hindenburgstraße* soll nach derzeitigem Planungsstand 2020 beginnen. Voraussetzung ist die Bewilligung der Fördergelder zu diesem Zeitpunkt.

Abb 10 Geplante Umbaumaßnahmen an der *Hindenburgstraße* (Ausschnitt Entwurfsplanung, BPR Dipl.Ing. Bernd F. Künne & Partner, Beratende Ingenieure mbB, 1707.2017)

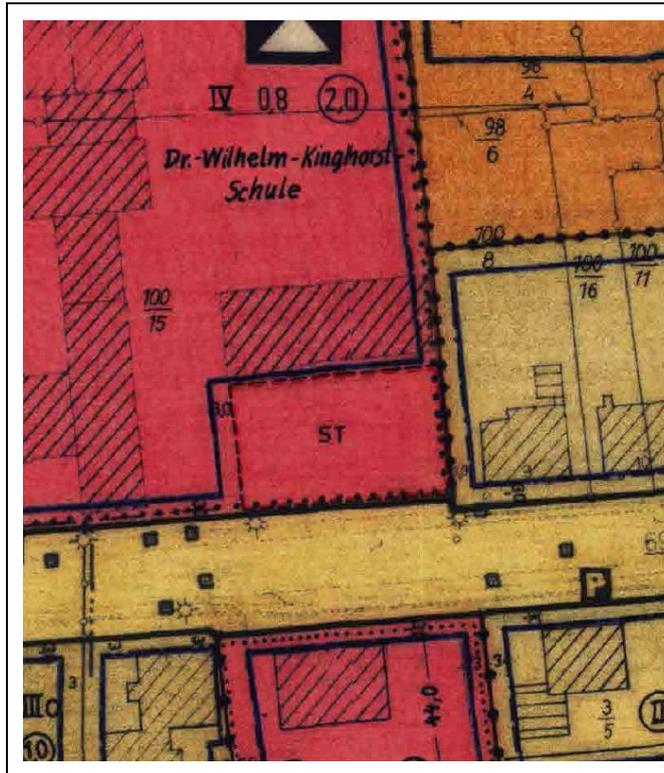


In diesem Zuge strebt die Stadt eine Veränderung der Stellplatzsituation für Hol- und Bringverkehre an. Zum morgendlichen Schulbeginn sowie nach Unterrichtsende wird eine Vielzahl von Bring- und Abholfahrten der Schüler unternommen. Gerade vor dem Schulgebäude stehen hierzu jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Durch den hier ebenfalls stattfindenden Busverkehr sowie die Konzentration vieler Verkehrsbewegungen auf begrenzte Zeiträume können Gefährdungssituationen für die Schüler entstehen.

Die planerische Erweiterung des Schulgeländes in Richtung Westen dient daher unter anderem als Möglichkeit, zusätzliche (Kurzzeit-)Stellplätze zu schaffen. Das Areal ist durch die Lage an der Straße *Auf dem Esch* geeignet, die verkehrliche Situation an der *Hindenburgstraße* zu entzerren. Eine sehr gute Erreichbarkeit bleibt gegeben. Die Fläche ist ausreichend dimensioniert, um einen Abhol- und Bringbereich („Elternvorfahrt“) außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums zu schaffen.

Die Planung wird keine erheblichen Veränderungen des Verkehrsaufkommens auslösen. Es ist weder mit einer Erhöhung der Schüler-, noch der Beschäftigtenzahlen zu rechnen. Auch wenn der westliche Bereich in Zukunft grundsätzlich eine Bebauung ermöglicht, liegen derzeit keine Pläne für eine Erweiterung der Schulen vor. Im Falle einer Erweiterung ist mit der festgesetzten Fläche von ausreichend Raum auszugehen, um z. B. weitere Stellplätze zu schaffen. Die Anbindung an das umliegende Verkehrsnetz wird durch neue Zufahrtsmöglichkeiten von aus Richtung *Auf dem Esch* verbessert.

Abb 11 Festsetzung eines Stellplatzbereichs im B-Plan Nr. 32



Ein bislang auf dem Schulgelände festgesetzter Stellplatz im Südosten wird zukünftig auf Ebene nicht weiter gesichert, sondern dem überbaubaren Grundstücksbereich zugeordnet. Es ist dennoch vom Erhalt der bestehenden Anlage auszugehen. Die Überplanung erfolgt, um eine grundsätzliche Nutzbarkeit des gesamten Schulgeländes zu ermöglichen. Dem steht die flächengenaue Festsetzung eines Stellplatzes entgegen. Es ist nicht erforderlich, diesen explizit an dieser Stelle zu erhalten. Bei Bedarf ist eine Verlegung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche jederzeit möglich. Es steht ausreichend Raum zur Verfügung, um im Bedarfsfall eine Neuordnung vorzunehmen. Die Stellplatzsituation wird sich in Folge der Überplanung nicht verschlechtern.

#### ÖPNV

Ein Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz besteht mit der Bushaltestelle auf Höhe der Schule. Eine Veränderung oder Aufhebung dieser wird mit der Planung nicht vorgesehen.

Anpassungen der Erschließung oder der Stellplatzsituation sind aufgrund der Planaufstellung nicht erforderlich. Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt. Mittelfristig sind in Folge der Planung und der beabsichtigten Umbaumaßnahmen an der *Hindenburgstraße* Verbesserungen zu erwarten.

### 3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

#### Flugplatz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzgebietes um den militärischen Flugplatz Diepholz gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1a LuftVG. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilt hierzu im Rahmen von Beteiligungsverfahren regelmäßig mit, dass in einer Entfernung von 1.300 bis 3.800 m zum Flughafen bis zu einer Bauhöhe von maximal 15 Metern über Grund die Belange der Bundeswehr nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet hält einen Abstand von ca. 3.050 m (gemessen ab dem östlichen Ende der Startbahn) zum Flughafen ein. Maximal zulässig ist die Ausbildung von vier Vollgeschossen. Dies entspricht dem bereits heute geltenden Planungsrecht. Die derzeitigen Gebäudehöhen betragen rd. 12,0 Meter, Erweiterungen, insbesondere Aufhöhungen der Gebäude, sind nicht geplant. Es werden somit keine Hinweise auf Beeinträchtigungen des Bauschutzgebiets erkannt und keine neuen Festsetzungen getroffen, die sich negativ auf dieses auswirken können.

Ein Hinweis auf das Bauschutzgebiet und die zu beachtende Höhenbeschränkung ist nachrichtlich in den Plan aufgenommen. Der Einsatz von Baukränen ist gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln einzureichen, was ebenfalls in der Planzeichnung nachrichtlich vermerkt wird. Die Belange werden nicht beeinträchtigt.

#### Rüstungsalasten

Mit Schreiben vom 21.11.2017 teilt das LGLN Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es werden Maßnahmen der Gefahrenerforschung vorgeschlagen. Dies kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen

kungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Im Vorfeld von Bau-maßnahmen werden ggf. eine Erkundung oder andere geeignete Maßnahmen beauftragt, um einen ausreichenden Schutz vor möglichen Kampfmittelfunden sicherzustellen. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltslasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

### 3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr.11 BauGB)

Das Plangebiet liegt nördlich der *Hindenburgstraße*, für die in den kommenden Jahren umfangreiche Umbaumaßnahmen vorgesehen werden. Angestrebt wird eine verbesserte und sicherere Verkehrsführung. Das Planvorhaben steht dem nicht entgegen. Vielmehr soll mit der Erweiterung der Schulflächen ermöglicht werden, die Stellplatzsituation bzw. den Hol- und Bringverkehr auf dem Schulgelände zu verbessern, was in enger Verbindung zu den geplanten Umbaumaßnahmen an der *Hindenburgstraße* steht.

Der überplante Gewerbe- und Einzelhandelsstandort (Heimtextilien) wird nicht dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Diepholz zugeordnet und ist nicht Teil eines anderweitig hervorzuhebenden Einzelhandelsstandorts<sup>10</sup>.

Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte stehen der Planung nicht entgegen.

### 3.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr.12 BauGB)

#### Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich. Belange des Hochwasserschutzes sind daher nicht gesondert zu berücksichtigen.

#### Oberflächen- entwässerung

Der Generalentwässerungsplan der Stadt Diepholz gibt eine Übersicht über den derzeit praktizierten und genehmigten Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser.

Das bisherige Schulgrundstück liegt im Bereich der Einleitungsstelle 36. Es darf Oberflächenwasser von 31,78% versiegelter Grundstücksfläche in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Erweiterungsflächen im Westen werden der Einleitungsstelle 30 zugeordnet. Aus der zugelassenen maximalen Einleitungsmenge von 681,0 l/s (bezogen auf eine Regenspende von 100 l/(sxha)) in das Gewässer „Landriede“ an der Einleitungsstelle 30 errechnet sich aus der Einzugsgebietsgröße von 28,26 ha ein Versiegelungsgrad von 24%, der derzeit für eine Einleitung in den Regenwasserkanal genehmigt ist.

Der tatsächliche Versiegelungsgrad der Grundstücke liegt deutlich über dem Wert von 31,78% bzw. 24 %. Gemäß der getroffenen Festsetzung von 0,8 dürfen bis zu 80% überbaut bzw. versiegelt werden. Bereits heute ist dieser Wert weitgehend ausgeschöpft, im Bereich der gewerblichen Nutzung sogar überschritten. Das Oberflächenwasser der Flächenanteile über der nach dem Generalentwässerungsplan zulässigen Einleitung ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Sofern dies nicht möglich ist, sind Maßnahmen der Regenrückhaltung und gedrosselten Einleitung in den Regenwasserkanal gemäß der genehmigten Menge vorzusehen. Dies kann beispielsweise über oberirdische Regenrückhaltebecken oder abgedichtete Füllkörperrigolen erfolgen, aus denen das Wasser z. B. über eine Pumpe begrenzt in den Kanal eingeleitet wird.

Die Belange der Oberflächenentwässerung werden bereits heute berücksichtigt. Die Planung sieht keine Festsetzungen vor, die zu Erhöhungen des Versiegelungsgrades führen. Es ist davon auszugehen, dass hinreichende technische Möglichkeiten bestehen, um eine sichere und genehmigungskonforme Ableitung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die Schulträger – der Landkreis Diepholz sowie die Stadt Diepholz – werden bei Umbau- und Erweiterungsvorhaben prüfen, welche Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung erforderlich und geeignet sind und diese frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abstimmen.

10 Zentrale Versorgungsbereiche in Diepholz und Diepholzer Liste – Einzelhandelsgutachten, Gesellschaft für Konsumforschung GfK, Mai/Nov. 2015

Die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes können berücksichtigt werden.

### 3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr.13 BauGB)

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

## 4 Inhalte des Bebauungsplans

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Fläche für den Gemeinbedarf

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden als **Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)** festgesetzt. Dies dient der Sicherung der Flächen für die Erfüllung von Aufgaben öffentlichen Interesses, hier dem Schulbetrieb, einschließlich der angegliederten Sporthallen. Eine außerschulische Nutzung der Anlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken wird ausdrücklich zugelassen, um etwa den in den Schulsporthallen stattfindenden Vereinssport zu berücksichtigen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8** festgesetzt. Dies entspricht dem auf dem bisherigen Schulgelände festgesetzten Wert, der auch auf die westliche Erweiterungsfläche übertragen wird. Der vergleichsweise hohe Versiegelungsgrad entspricht der tatsächlichen Nutzung des Schulgeländes durch Gebäude und Außenanlagen (Pausenhöfe, Sportflächen usw.). Im Erweiterungsbereich ist zudem eine Neuorganisation der Stellplatzsituation vorgesehen, die ebenfalls einen hohen Versiegelungsgrad erfordert. Die GRZ von 0,8 ermöglicht eine zukunftsorientierte, dem Bedarf entsprechende Nutzung des Geländes.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0** wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und auch auf die Erweiterungsfläche übertragen. Weiterhin bleibt so ein ausgewogenes Verhältnis zwischen zulässigen Bauvolumen und der Grundstücksgröße gegeben.

Die **maximal zulässige Geschossigkeit** bleibt im bereits heute planungsrechtlich gesicherten Bereich mit maximal **IV Vollgeschossen** erhalten. Auf der Erweiterungsfläche werden maximal **III Vollgeschosse** zugelassen. Bauliche Erweiterungen sind hier in näherer Zukunft nicht vorgesehen. Dennoch sollen diese im Bedarfsfall nicht ausgeschlossen werden. Mit maximal drei zulässigen Geschossen ist sichergestellt, dass im Bereich der Straße *Auf dem Esch* keine unpassend großen bzw. hohen Baukörper entstehen. Die Festsetzung bietet ausreichende Spielräume für schulische Nutzungen.

#### Bauweise, Bau- grenzen

Es wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. In dieser sind Gebäude entsprechend der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten. Die Gebäudelänge darf jedoch mehr als 50 Meter betragen. Bereits jetzt weisen die Bestandsgebäude Längen von mehr als 50 Metern auf. Durch die Ausweisung wird sichergestellt, dass auch zukünftig ggf. erforderliche Überschreitungen dieser Grenze zulässig sind und somit die Schulnutzungen bestmöglich innerhalb der Fläche realisiert werden können.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird durch die Ausweisung von **Baugrenzen** definiert. Gegenüber öffentliche Straßenverkehrsflächen wird ein Abstand von 3,0 m eingehalten, in den rückwärtigen Bereichen, zur Bebauung an der *Storckmannstraße*, werden die bislang festgesetzten 5,0 Meter zur Wahrung des Nachbarschaftsschutzes übernommen. Auch entlang der Straße *Auf dem Esch* bleiben die Baugrenzen 5,0 m zurück, um einem zu dichten Heranrücken an den Verkehrsraum vorzubeugen. Die bislang festgesetzte Stellplatzfläche an der *Hindenburgstraße* wird in die Baugrenzen aufgenommen. Stellplätze werden zukünftig nicht mehr räumlich genau im Plangebiet festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine gute Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks erzielt, die ggf. für den Schulbetrieb erforderliche, zukünftige Anpassungen ohne weiteren Planungsaufwand umsetzbar macht.

## 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

### § 1 Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)

Der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Zweckbestimmung „Schule“ zugewiesen. Eine außerschulische Nutzung der Anlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken ist zulässig (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB).

### § 2 Abweichende Bauweise

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50,00 m betragen (§ 22 (4) BauNVO).

## 4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

### Nachrichtliche Übernahmen

**Bodenschätze** – Das Gebiet gehört zum **Erlaubnisfeld „Ossenbeck“** für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Vermilion Energie Germany GmbH & Co. KG.

**Flugsicherheit** – Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzgebiets des militärischen Flughafens Diepholz. Die Bauunterlagen von Gebäuden, die eine Höhe von 15 Metern überschreiten, sowie der Einsatz von Kränen sind daher frühzeitig mit dem Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org), abzustimmen.

### Hinweise

**Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover – unverzüglich gemeldet werden (§ 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**Altlasten** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

**Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

**Leitungsschutz** – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf von Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

**Teilaufhebung** – Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Regelungen in den entsprechenden Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 32 „Hindenburgstraße“ (1977) außer Kraft gesetzt.

**Informationsgrundlagen** – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Diepholz im Rathaus, Fachbereich Gestaltung der Umwelt, eingesehen werden.

## Rechtsgrundlagen

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) geändert worden ist.

## 5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

## Übersichtsdaten

<b>Größe des Plangebietes insgesamt (gerundet)</b>	<b>Ca. 15.650 m<sup>2</sup></b>
Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“	15.650 m <sup>2</sup>

## Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt für § 13 a BauGB	Grundlage
06.11.2017	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
entfällt nach § 13a BauGB	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
entfällt nach § 13a BauGB	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
06.11.2017	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
14.11.-20.12.2017	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

## Durchführung der Planungen

Es geht um die baurechtliche Beordnung eines bereits bebauten, innerstädtischen Bereichs. In Abhängigkeit von der noch bestehenden, gewerblichen Nutzung ist davon auszugehen, dass die geplanten Baumaßnahmen (insbesondere die Einrichtung zusätzlicher Stellplatzflächen) zeitnah umgesetzt werden.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Planverfasser
Stadt Diepholz, den	Bürgermeister

-----