



SV/FD3/044/2018 Sitzungsvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 94 "Groweg" - Verfahrensänderung von einem Angebotsbebauungsplan zu einem Vorhaben- und Erschließungsbebauungsplan - Entwurfsbeschluss und erneute öffentliche Auslegung

Federführend: FD 3 Bauen	Datum: Verfasser:	01.08.2018 Becker, Stefanie
Produkt: 51100	Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen	
Datum	Gremium	
15.08.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umwelt	
27.08.2018	Verwaltungsausschuss	

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt die Verfahrensänderung von einem Angebotsbebauungsplan zu einem Vorhaben- und Erschließungsbebauungsplan gemäß §12 Baugesetzbuch (BauGB) und beschließt das Verfahren wieder aufzunehmen.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem angepassten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 „Groweg“ zu und beschließt, den Planentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats erneut auszulegen. Den Trägern öffentlicher Belange (TöB) wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sachverhalt:

Zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur wurde am 09.03.2015 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 94 „Groweg“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.07.2015 bis einschließlich 21.08.2015 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Informationsveranstaltung am 15.09.2015 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.11.2016 bis 05.12.2016 statt.

Am 30.03.2017 wurden der Stadt Diepholz vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz die weiteren Verfahrensschritte zur Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 94 „Groweg“ gemäß § 14 Raumordnungsgesetz untersagt.

Die 73.Änderung des Flächennutzungsplanes weist im Plangebiet ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ aus.

Die Stadt Diepholz hat am 05.07.2018 einen Antrag des Investors „Familia-Handelsmarkt Kiel GmbH & Co.KG“ zur Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß §12 Abs. 2 BauGB erhalten. Mit dem Antrag wurde eine veränderte Planung vorgelegt, die den rechtlichen Anforderungen aller beteiligten Stellen Rechnung tragen soll. Eine Überarbeitung wurde nach der raumordnerischen Untersagung vom 30.03.2017 insbesondere in folgenden Punkten überarbeitet:

1. Änderung von einem Angebotsbebauungsplan in einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
2. Herausnahme des SO 2 für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel
3. Reduzierung der Verkaufsfläche im SO 1 von 3.700 m² auf 3.220m²
4. Begrenzung der aperiodischen Sortimente im SO 1 auf max. 10 % (gem. Ziffer 2.3. 05 Satz 3 LROP 2017) und Ergänzung der Begründung zur Anwendung der Ausnahmeregelung
5. Ergänzung der Wirkungsanalyse und der Begründung hinsichtlich der Festsetzung zur Definition der Verkaufsfläche

Das Gebäude wird zudem um 180° gedreht und öffnet sich nun zum Bahnhof. Aufgrund des Wegfalls des Sondergebiets 2 entstehen ein höherer Grünanteil und weniger Versiegelung im Gegensatz zur bisherigen Planung.

Durch einen externen Fachjuristen wurden insbesondere im Vorfeld die verfahrensrechtlichen Fragen geklärt. Sofern die städtischen Gremien dem Beschlussvorschlag folgen, kann im nächsten Schritt beim Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz das Wiederaufgreifen des Verfahrens beantragt werden. Nach Prüfung der Verfahrensschritte ist der Einstieg bei der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß §4a Abs. 3 BauGB und der Beteiligung der TöB rechtmäßig. Es wird zudem empfohlen dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 „Groweg“ zuzustimmen und den Planentwurf mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Finanzierung:

./.

Anlagen:

1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
2. Entwurf der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inkl. Anlagen
 - a. Wirkungsanalyse für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, GfK GeoMarketing GmbH, Mai 2018
 - b. Zentrale Versorgungsbereiche und Diepholzer Liste (Einzelhandelsgutachten), GfK GeoMarketing GmbH, Mai 2015, ergänzt November 2015 (Vom Rat der Stadt Diepholz am 10.12.2015 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und am 14.01.2017 von der Stadt Diepholz öffentlich bekannt gemacht)
 - c. Schalltechnische Untersuchung, Lairmconsult, Mai 2015, Stellungnahme Juli 2018
 - d. Verkehrstechnische Untersuchung, Büro Zacharias, Mai 2015
 - e. Bodenuntersuchung und allgemeine Baugrundbeurteilung, Ingenieurgeologie Dr. Lübbe, April 2015
 - f. Konzeption der Oberflächenentwässerung, Ingenieur-Dienst-Nord Dr. Lange – Dr. Anselm GmbH, September 2015
 - g. Umweltprüfung / Umweltbericht einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsberechnung, Landschaft & Plan, 12.07.2018
3. Entwurf des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

4. Entwurf der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
5. Entwurf der Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
6. Antrag der Famila Handelsmarkt Kiel GmbH nach §12 Abs.2 BauGB

gez. Marré
Bürgermeister