

Stadt Diepholz

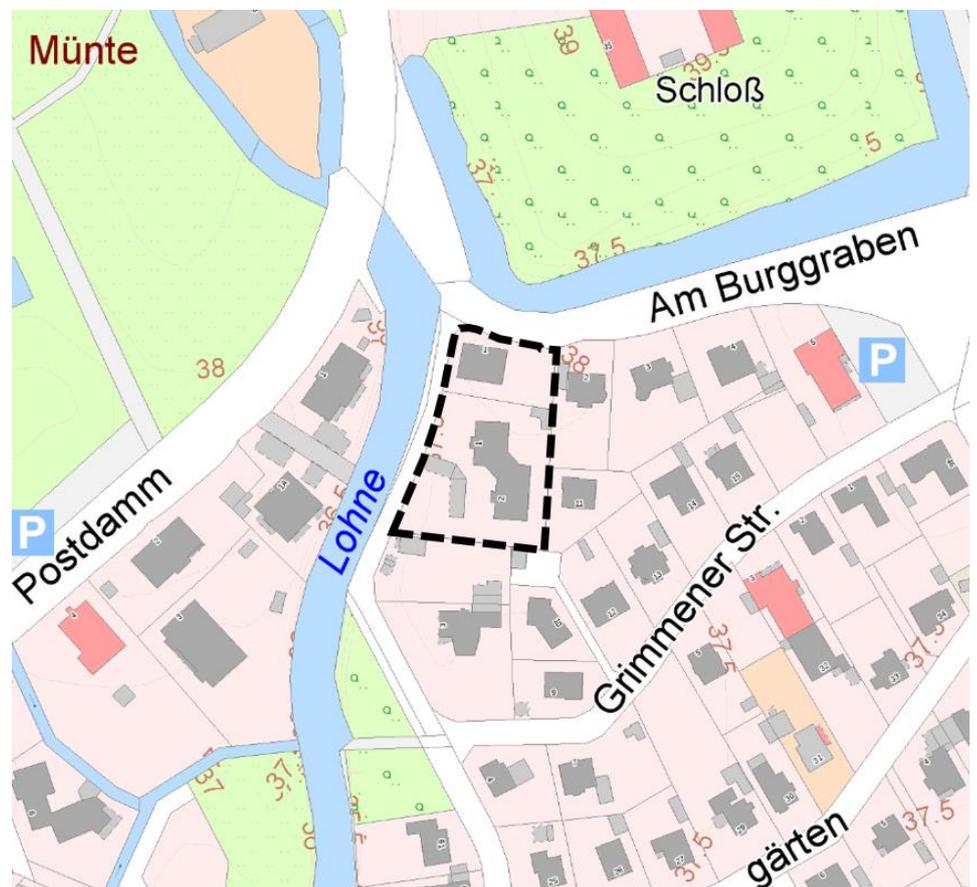
Landkreis Diepholz



Begründung

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung „Schierbaums Wiese“

mit örtlichen Bauvorschriften – Verfahren nach § 13a BauGB



Kartengrundlage: LGLN 2018

Unterlage für den Satzungsbeschluss

Im Auftrag:



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

Begründung	2
1 Anlass und Ziel der Planung	2
2 Planungsgrundlagen	3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange	6
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)	8
3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	8
3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)	8
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)	9
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)	10
3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)	10
3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)	13
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)	15
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)	15
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr.11 BauGB)	16
3.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr.12 BauGB)	16
3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr.13 BauGB)	16
4 Inhalte des Bebauungsplans	17
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	17
4.2 Textliche Festsetzungen	17
5 Örtliche Bauvorschriften	17
6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	19
7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	20

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Auf einem zentral im Diepholzer Stadtgebiet gelegenen Grundstück an der Straße *Am Burggraben* steht seit einiger Zeit eine alte Stadtvilla leer. Das Grundstück ist Teil der Wohnsiedlung, die mit dem Bebauungsplan Nr. 3 „Schierbaums Wiese“ aus dem Jahr 1967 planungsrechtlich gesichert wird und die Flächen zwischen den Straßen *Am Burggraben*, *Lohneufer*, *Schloßgärten* und *Schloßstraße* umfasst. Von Seiten des privaten Eigentümers bestehen Überlegungen, das baufällige Gebäude abzubauen, da eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Der Bebauungsplan setzt die Baugrundstücke der Siedlung als Allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Lediglich in einem nordwestlichen Teilbereich – nach heutigem Grundstückszuschnitt zwei Grundstücke, u. a. das der leerstehenden Stadtvilla – sind Mischgebiete (MI) festgesetzt. Mischgebietstypische Gewerbenutzungen finden sich jedoch weder hier noch im übrigen Umgebungsbereich und waren auch in den letzten Jahren nicht ansässig. Das Gebiet ist eindeutig durch Wohnnutzungen geprägt. Aus heutiger Sicht sind gewerbliche Nutzungen an dieser Stelle nicht länger sinnvoll, da nutzungstypischer Lärm, Kunden- und Beschäftigtenverkehre usw. Beeinträchtigungen der ruhigen Wohnlage auslösen können. Zudem steht die Mischgebietsfestsetzung einer Wiedernutzbarmachung des Grundstücks für Wohnzwecke entgegen. Die Errichtung eines weiteren Wohnhauses lässt sich mit dem Gebietscharakter eines Mischgebietes nicht vereinbaren und wäre planungsrechtlich unzulässig. Gerade im innenstadtnahen Bereich stellt die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots jedoch ein wichtiges, planerisches Ziel der Stadt dar.

Ziel

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 3 in einem Teilbereich zu ändern. Die bislang festgesetzte Mischgebietsfläche (MI) soll, wie die angrenzenden Bauflächen, als Allgemeines Wohngebiet (WA)

festgesetzt werden. Die übrigen Festsetzungen werden im Wesentlichen aus dem bestehenden Plan übernommen.

Planerfordernis

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Schierbaums Wiese“ aus dem Jahr 1967 planungsrechtlich gesichert, die getroffenen Festsetzungen entsprechen jedoch nicht länger den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt. Um einen einheitlichen, dem Bestand entsprechenden Gebietscharakter zu schaffen, soll eine Mischgebietsfläche in eine allgemeine Wohngebietsfläche umgewandelt werden.

Es handelt sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit dem Ziel der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, so dass das Verfahren nach § 13a BauGB –Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt werden kann.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Schierbaums Wiese“ am 26.02.2018 beschlossen.

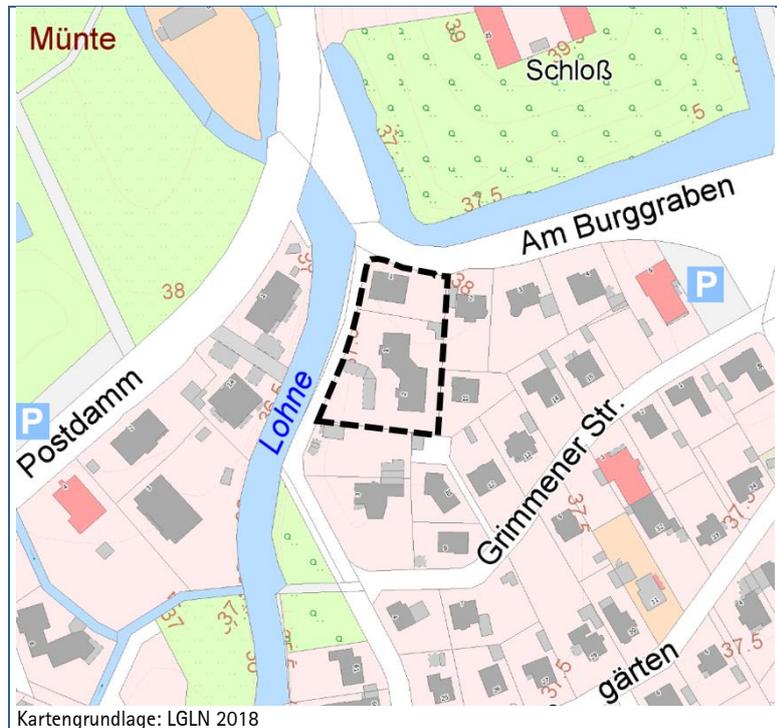
Lage und Größe

Das Plangebiet liegt zentral im Diepholzer Stadtgebiet, südlich der Schlossinsel. Es wird über die Straßen *Am Burggraben* bzw. *Lohneufer* erschlossen und hat eine Größe von etwa 3.050 m².

- Im Norden wird das Plangebiet von den südlichen Grenzen des Flurstücks 58/2, *Am Burggraben*, begrenzt;
- Im Osten begrenzen die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 37/6 und 37/18 das Plangebiet;
- Die südliche Plangebietsgrenze bilden die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 35 und 37/19;
- Im Westen ist das Plangebiet durch die östliche Parzellengrenze der Straße *Lohneufer*, Flurstück Nr. 59/3 begrenzt.

Abb 1 Abgrenzung des Plangebiets

Geltungsbereich



Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 50, Gemarkung Diepholz umfasst: 36/7, 36/8.

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

Verfahren nach §
13 a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Sie dient der Umwandlung einer Mischgebietsfläche (MI) in ein allgemeines Wohngebiet (WA). Die charakteristische Nutzungsmischung eines Mischgebiets (Gewerbe und Wohnen) wurde an der überplanten Stelle nie umgesetzt. In den vergangenen Jahren waren hier ausschließlich Wohn- aber keine Gewerbenutzungen untergebracht. Um zukünftig weiterhin Wohnnutzungen in dieser zentralen Lage anbieten zu können, soll eine Anpassung des bestehenden Planungsrechts vorgenommen werden.

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 m² festgesetzt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, 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 20.000 m² fest. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit insgesamt 3.050 m² ist ein Versiegelungsgrad von bis zu 30% (GRZ 0,3) möglich, was 915 m² 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) 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 Wiedernutzbarmachung eines derzeit zwar bebauten, jedoch nicht genutzten Grundstückes zu Wohnzwecken. Hierzu soll eine kleinteilige Mischgebietsfestsetzung des bestehenden Bebauungsplans aus dem Jahr 1967 in die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets überführt werden. Als Maßnahme der innerstädtischen Wohnraumsicherung bzw. -entwicklung erfüllt das Vorhaben damit die Anforderungen des § 13a BauGB.

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

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt, dass „die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden“ sollen. Zudem sollen insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der Fassung vom 26.09.2017
Kap. 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Ziel 02.

vorliegenden Planung in zentraler Lage des Stadtgebiets berücksichtigt. Weitere Bestimmungen des LROP stehen der Planung nicht entgegen.

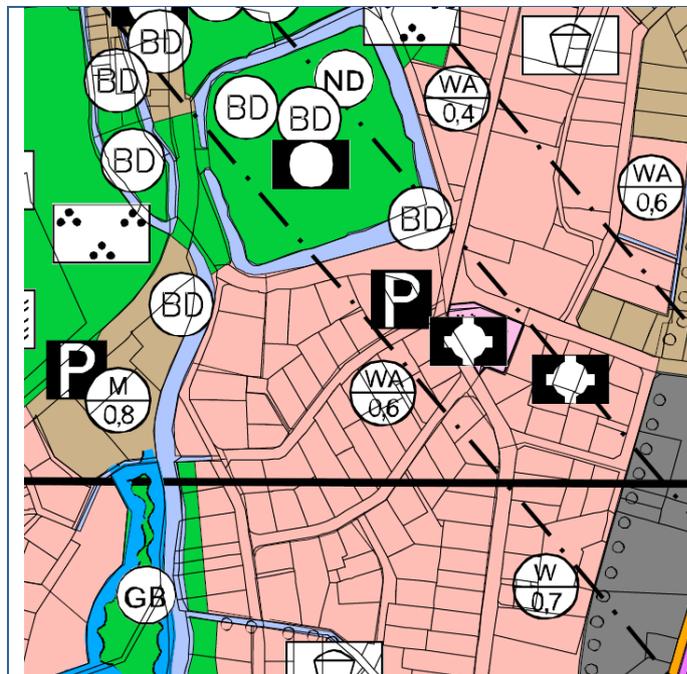
Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)**² des Landkreises Diepholz weist die Stadt als Mittelzentrum und Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten aus. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs. Die Planung ermöglicht das Entstehen neuer Wohnbebauung im Stadtgebiet und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei. Die allgemeinen Aussagen des RROP werden berücksichtigt, insbesondere auch die Vorgaben zur Verringerung des Siedlungsverbrauchs. Die diesbezüglichen Ausführungen des Ziels 2.1 – Entwicklung der Siedlungsstruktur finden in der Planung, die der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen für Wohnbauzwecke dient, besondere Berücksichtigung.

Stadt (FNP)

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Diepholz stellt den Änderungsbereich wie auch die umliegenden Flächen als Wohnbauflächen dar.

Abb 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Mai 2010 Neubekanntmachung) der Stadt Diepholz



Im Umfeld des Plangebiets werden mehrere Baudenkmale, u. a. das Diepholzer Schloss, ausgewiesen. Eine Richtfunktrasse verläuft östlich des Änderungsbereichs und liegt einschließlich des Schutzkorridors außerhalb.

Die geplante Änderung kann aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt werden. Ein eigenständiges Änderungsverfahren bzw. eine Anpassung im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB ist nicht erforderlich.

Gültiges Baurecht

Derzeit wird das gültige Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Schierbaums Wiese“, aus dem Jahr 1967 bestimmt.

Abb 3 B-Plan Nr. 3 „Schierbaums Wiese“ (Ausschnitt)



Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete (WA), im Änderungsbereich ein Mischgebiet fest. Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) variieren zwischen 0,2 (östlich des Änderungsbereichs) und 0,3. Zulässig sind I-II Vollgeschosse.

Im Änderungsbereich selbst gilt eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,6 und somit eine maximal zweigeschossige Bauweise. Nach Norden, entlang der Straße *Am Burggraben*, ist eine Baulinie festgesetzt, ansonsten wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen bestimmt.

Angrenzende Bebauungspläne

In Richtung Norden oder Westen grenzen keine weiteren Bebauungspläne an den Änderungsbereich an.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Der Änderungsbereich umfasst die nordwestlichsten Grundstücke der Wohnbebauung der Straßen *Lohneufer / Am Burggraben*. Das Gebiet ist langjährig bebaut. Auch die Grundstücke des Änderungsbereichs weisen Wohnbebauung auf. Hierbei handelt es sich um ein Mehrparteienhaus sowie eine alte Stadtvilla. Letztere steht aufgrund eines schlechten baulichen Zustands seit längerer Zeit leer.

Das Plangebiet liegt innenstadtnah. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich die Diepholzer Schlossinsel, die sowohl als Sitz des Amtsgerichts wie auch aus baukultureller Sicht und für Erholungszwecke eine hohe Bedeutung für die Stadt aufweist. Nordwestlich liegt der *Müntepark*, indem mit dem Freibad, einer Tennis- sowie einer Minigolfanlage vielfältige Freizeitangebote bestehen. Die Innenstadt mit der Fußgängerzone ist nördlich, in etwa 500 m Entfernung, gelegen.

Abb 4 Übersicht über die umliegenden Nutzungen (Luftbild: LGLN 2018)


Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 soll die bisherige Festsetzung eines Mischgebiets auf derzeit zwei Grundstücken aufgehoben und in die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets überführt werden. Die umliegenden Grundstücke sind bereits alle als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Da im Gebiet keine gewerblichen Nutzungen bestehen und sich hier auch zukünftig wohl weder etablieren werden, noch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll wären, soll die beschriebene Angleichung erfolgen.

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 5 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	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 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, Fläche, 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)

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Nutzungen, von denen potentiell die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigende Emissionen ausgehen können. Die Nachbarschaft ist durch Wohnbebauung geprägt, was in Form allgemeiner Wohngebiete (WA) planungsrechtlich gesichert ist. Vom nördlich gelegenen Gelände des Diepholzer Schlosses gehen keine erheblichen Emissionen aus. Die westlich gelegenen Flächen des *Münteparks* mit Schwimmbad und Tennisplatz halten ausreichende Abstände zum Änderungsbereich ein, bei denen keine erheblichen Emissionen mehr zu erwarten sind.

Bislang waren die Flächen im Änderungsbereich als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Im Gegensatz zu den umliegenden allgemeinen Wohngebieten waren somit Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Von Mischgebieten kann daher eine höhere Störwirkung ausgehen, als von allgemeinen Wohngebieten. Gewerbliche Nutzungen waren – auch in der Vergangenheit – zwar nicht ansässig, hätten sich aber ansiedeln können. Mit der Aufhebung der Mischgebietsfestsetzung ist dies zukünftig ausgeschlossen. Für die umliegenden Gebiete besteht damit sogar ein erhöhter Schutz vor ggf. das Wohnen beeinträchtigenden Emissionen.

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

3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Im Stadtentwicklungsplan Diepholz wird beschrieben, dass insbesondere für kleinere Wohnungen in den kommenden Jahren ein Anstieg in der Nachfrage zu verzeichnen sein wird. Dies kann z. B. sowohl studentische Wohnformen, als auch Altenwohnprojekte umfassen (siehe Kapitel 3.11).

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden keine spezifischen Vorhaben geplant. Er ermöglicht jedoch das Entstehen zusätzlicher Wohnnutzungen innerhalb der zentralen Ortslage.

Auf dem südlichen Grundstück im Änderungsbereich ist bereits ein Mehrparteien-Wohngebäude entstanden. Nach Kenntnis der Stadt ist ein vergleichbares Projekt auch auf der nördlichen Teilfläche vorgesehen. Die Planänderung kann so dazu beitragen, insbesondere im Segment der kleineren, zentral gelegenen Wohnbauflächen neue Angebote zu schaffen, was den bekannten Wohnbedürfnissen entspricht und zur Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen beiträgt.

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

Aufgrund der kleinteiligen Nutzungsanpassung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse.

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

Die Überführung der Mischgebietsfestsetzung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) stellt eine Anpassung des Planungsrechts an die tatsächlich langjährig praktizierte Nutzungsform dar. Gewerbliche Nutzungen mit Mischgebietscharakter wurden in den vergangenen Jahren im Änderungsbereich nicht betrieben.

Das gesamte Gebiet südlich der Schlossinsel ist durch Wohnnutzungen geprägt. Auch im Änderungsbereich wird eines der beiden erfassten Grundstücke bereits heute für Wohnzwecke genutzt. Hier ist ein Mehrparteienhaus errichtet.

Es ist aus Sicht der Stadt Diepholz nicht zielführend, eine untergeordnete Teilfläche (zwei Grundstücke) eines sonst ausschließlich wohnbaulich geprägten Quartiers als Mischgebiet zu erhalten.

Veränderungen an den bestehenden Nutzungsstrukturen sind nicht vorgesehen. Die Planänderung gleicht die baurechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen Gegebenheiten an.

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

Baukultur / Denkmalschutz

Baudenkmale innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

Nördlich des Änderungsbereichs liegt das Diepholzer Schloss, das als Baudenkmal erfasst ist. Auch die hier gelegene Münze (*Lange Straße 33*) ist als Baudenkmal geschützt.

Der Abstand zu den Denkmalen beträgt rund 100 bzw. 130 m, zudem ist die Schlossinsel von einem dichten Grünsaum eingefasst. Unmittelbare erhebliche Beeinträchtigungen der Baudenkmale sind daher im Falle einer veränderten Bebauung des Plangebiets nicht zu erwarten (siehe auch nachfolgende Ausführungen zum Ortsbild).

Ortsbild

Im Plangebiet findet sich auf dem Grundstück *Am Burggraben 1* eine historische Stadtvilla, der eine stadtbildprägende Wirkung zuzusprechen ist. Eine Ausweisung als Baudenkmal besteht jedoch nicht.

Abb 6 Stadtvilla *Am Burggraben 1*



Das Gebäude ist baufällig und die Bausubstanz befindet sich in einem so schlechten Zustand, dass eine Sanierung aus wirtschaftlicher Sicht voraussichtlich nicht umsetzbar ist. Der Eigentümer hat aus diesem Grund gegenüber der Stadt mitgeteilt, dass er einen Abriss beabsichtigt.

Trotz des stadtbildprägenden Charakters besteht bei einem vollständigen Abriss des Gebäudes keine Genehmigungspflicht. Der Erhalt – oder eben der Abbruch – unterliegen nach geltendem Recht der Entscheidungsfreiheit des Eigentümers. Die Änderung des Bebauungsplans nimmt hierauf keinen Einfluss.

Auch wenn es sich bei dem Änderungsbereich nur um eine kleine Teilfläche des gesamten Wohngebiets um die Straßen *Am Burggraben*, *Lohneufer*, *Grimmener Straße*, *Schloßgärten* und *Schloßstraße* handelt, werden Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Schutz des Ortsbildes erlassen.

Die Baugrenzen werden in ihrer jetzigen Ausdehnung einschließlich einer Baulinie im Norden des Änderungsbereichs übernommen. Die Lage ggf. neuer Gebäude wird damit weiterhin den heute bestehenden Strukturen entsprechen. Insbesondere die heutige Eckbebauung des Grundstücks *Am Burggraben 1* bleibt somit in ihrer städtebaulichen Wirkung erhalten bzw. ist im Falle eines Abrisses

und Neubaus wieder herzustellen. Aufgrund der Lage des Grundstücks im Kreuzungsbereich der *Langen Straße, Am Burggraben* und *Lohneufer* ist dies aus städtebaulicher Sicht von besonderer Bedeutung.

Um den gewachsenen Charakter des Gebiets mit seinen einheitlichen Charakteristika (Dachlandschaft, Fassadengestaltung, Einfriedungen) zu erhalten, werden zudem örtliche Bauvorschriften erlassen. Für die umliegenden, langjährig planungsrechtlich als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzten Bereiche bestehen solche gesonderten Bauvorschriften oder Festsetzungen, die explizit dem Erhalt bestimmter bautypischer Eigenarten dienen, nicht. Aufgrund der exponierten Ecklage der überplanten Grundstücke sowie den nördlich gelegenen Baudenkmalen (Schloss, Münte) soll jedoch ins besonderer Weise dafür Sorge getragen werden, dass gestalterische Mindestanforderungen eingehalten werden.

Dies ist nicht nur aus Gründen des Ortsbildes, sondern auch aus denkmalschutzrechtlicher Sicht sinnvoll und zielführend. Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) gibt vor, dass Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen sind (§ 1 NDSchG). Dies schließt neben den Denkmalen selbst auch ausdrücklich Anlagen in der Umgebung ein. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmalen sind so zu gestalten und instand zu halten, dass keine Beeinträchtigungen eintreten (§ 8 NDSchG). Zwar liegt zwischen den verzeichneten Baudenkmalen und dem Änderungsbereich ein räumlicher Abstand von rund 100 m und mehr, dennoch bestehen aufgrund der Straßenführung und der Ecklage der Grundstücke Sichtbeziehungen.

Die getroffenen Bauvorschriften regeln nicht im Detail, wie die Gestaltung neuer Gebäude zu erfolgen hat. Hierzu wird aufgrund der Abstände sowie den gewachsenen Umgebungsstrukturen auch keine Notwendigkeit erkannt. Es werden jedoch gestalterische Grundprinzipien vorgegeben, die sich an der tradierten, ortstypischen Bauweise orientieren und die damit für Bauherren eine Orientierung bezüglich der verträglichen Ausgestaltung neuer Gebäude ermöglichen. Im Rahmen von Bauantragsverfahren wird darüber hinaus immer geprüft, ob eine Genehmigungspflicht nach § 10 NDSchG besteht. Unabhängig von planungsrechtlichen Festsetzungen oder Vorgaben können dabei von der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Diepholz) vertiefende Auflagen zum Schutz der Denkmale ausgesprochen werden.

Wengleich nach Kenntnis der Stadt der Abbruch einer alten Stadtvilla wahrscheinlich ist, werden keine erheblichen denkmalschutzrechtlichen Beeinträchtigungen ausgelöst. Es handelt sich um übliche Erneuerungs- und Anpassungsprozesse. Für Neubauvorhaben werden gestalterische Vorgaben definiert. Die Planung stellt so sicher, dass keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes bzw. der Belange des Denkmalschutzes ausgelöst werden.

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 ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Archäologische
Denkmalpflege

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

Die Belange werden von der 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

Das Plangebiet ist Teil eines langjährig bebauten Wohngebiets, das vollständig in baulicher Nutzung ist. Es weist nutzungstypische Baustrukturen mit angeschlossenen Hausgartenbereichen auf, die i.

d. R. regelmäßigen Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen sowie intensiven Nutzungen unterliegen. Hierdurch bestehen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen immer Vorbelastungen, die das Vorkommen besonders geschützter Arten unwahrscheinlich werden lassen. Es ist vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes im Plangebiet auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden keine neuen, erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vorbereitet oder ermöglicht. Die bloße Nutzungsänderung von Mischgebieten in allgemeine Wohngebiete führt nicht zu neuen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Im Änderungsbereich steht eine alte Stadtvilla, die aufgrund von Baufälligkeit seit längerer Zeit nicht genutzt wurde. Alte Gebäude können immer als Habitat dienen, insbesondere für Vögel und Fledermäuse.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sollten 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

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

Infolge der Planung sind durch Bebauung und Versiegelung keine weiteren Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Die bestehende Festsetzung einer GRZ von 0,3 auf der Mischgebietsfläche wird in die Planänderung übertragen. Es werden keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht, sondern lediglich die Art der Nutzung geändert. Für das Schutzgut Boden sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Fläche

Es werden lediglich solche Bereiche überplant, die bereits planungsrechtlich gesichert sind. Der Versiegelungsgrad wird aus dem Bestand übernommen. Es findet keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme statt. Vielmehr tragen Maßnahmen der Innenentwicklung zu einem sparsamen Umgang mit Fläche bei.

Wasser

In Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind ebenfalls keine relevanten Veränderungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Wegen der Beibehaltung des Versiegelungsgrades treten in Bezug auf die anfallenden Mengen des Oberflächenwassers keine Veränderungen auf. Es ist davon auszugehen, dass die bestehende Oberflächenwasserbewirtschaftung auch zukünftig für eine ordnungsgemäße Ableitung geeignet ist (siehe Kapitel 3.12). Mit der Änderung von einem Misch- in ein allgemeines Wohngebiet werden keine weiteren Veränderungen ermöglicht, die sich auf das Schutzgut Wasser auswirken.

Luft / Klima

Infolge der vorgenommenen Nutzungsänderung ist keine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet 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 naturschutzfachlichen Wertdefizits. Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages³:

Abb 7 Bestand – Wertigkeiten vor geplantem Baurecht

Bestand – Biotoptyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m ²	Wertpunkte
Mischgebiet (MI)				
- GRZ 0,3 + 50 %	X	0	1.525	0
- unversiegelte Bereiche	PZA	1,0	1.525	1.525
Summe			3.050	1.525

Abb 8 Planung – Wertigkeit nach geplantem Baurecht

Bestand – Biotoptyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m ²	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (WA)				
- GRZ 0,3 + 50%	X	0	1.525	0
- unversiegelte Bereiche	PZA	1,0	1.525	1.525
Summe			3.050	1.525

In Folge der Planung ist zwar eine Änderung der Art der baulichen Nutzung, nicht jedoch der Maße der baulichen Nutzung vorgesehen. Vor und nach der Planänderung bleibt es zulässig, bis zu 30% der Grundstücksflächen zzgl. der zulässigen Überschreitung nach Baunutzungsverordnung von 50 % zu versiegeln (GRZ 0,3). Der bilanzielle Wert der Flächen verändert sich daher mit der Änderung des Baurechts nicht. Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen oder neue Baumöglichkeiten auf den Grundstücken geschaffen.

Insgesamt sind die zu erwartenden Veränderungen der Schutzgüter infolge der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Schierbaums Wiese“ geringfügig. Im positiven Sinne schon 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 sind berücksichtigt.

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

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

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

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

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

Besonders geschützte Sach- und Kulturgüter kommen innerhalb des Plangebiets nicht vor.

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

Mit der getroffenen Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) 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 werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, 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 im Landschaftsplan 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 Anfälligkeiten 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

Aus Sicht der Wirtschaft entfällt mit der Planänderung die Möglichkeit, innerhalb des Änderungsbereichs anteilig gewerbliche, mischgebietsverträgliche Nutzungen unterzubringen. Aufgrund der Größe des Gebiets von nur knapp 3.000 m² / derzeit zwei Grundstücken handelt es sich hierbei jedoch um höchstens ein gewerblich zukünftig nicht mehr nutzbares Grundstück. Auch in der Vergangenheit waren hier keine entsprechenden Nutzungen ansässig. Die umliegenden Wohnlagen schränken bereits heute eine Gewerbenutzung am Standort ein.

In der Stadt Diepholz finden sich ausreichende, vergleichbare oder auch besser geeignete gewerbliche bzw. gemischt nutzbare Baugrundstücke. Die Belange der Wirtschaft werden somit nicht beeinträchtigt.

Die Planänderung ermöglicht im Gegenzug, den gesamten Änderungsbereich für Wohnzwecke zu nutzen. Es ist anzunehmen, dass bauliche Maßnahmen umgesetzt werden. Für die Bau- sowie die Wohnungswirtschaft der Stadt können positive Impulse ausgelöst werden.

- 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)

Die Belange werden von der Planung nicht berührt. Es werden keine bestehenden Arbeitsstätten überplant.

■ 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

Mit Schreiben vom 12.11.2018 teilt der Landkreis Diepholz, Untere Abfallbehörde / Untere Bodenbehörde mit, dass sich innerhalb des Plangebiets zum gegenwärtigen Kenntnisstand (11 /2018) keine erfassten Alttablagerungen (ehemalige Deponien) befinden. Es ist jedoch eine Altlasten-Verdachtsfläche bekannt. Unter der Adresse Am Burggraben / Lohneufer 1 ist aufgrund einer ehemals gewerblichen Nutzung die Verdachtsfläche Nr. 251.012.5.000.0305 gelistet:

Standortbezeichnung: Schierbaum, Louis / Gesamtfläche in m²: 2.252 / Anzahl Betriebe: 1 / Höchste Altlastenrelevanzklasse: 1 / Ersterfassung: 26.02.2013 / Letzte Änderung 08.11.2018 / Betriebsbeginn/-ende: 1911-2004 / Branchentyp: Schreinereien / Altlastenrelevanzklasse: 1

Die benannte Verdachtsfläche wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird dem Eigentümer empfohlen, für diese Fläche die konkrete, aktuelle Verdachtssituation bezüglich möglicher Altlasten durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) auf Grundlage von historischen Recherchen und ggf. Untersuchungen beurteilen zu lassen. Bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen auf den Grundstücken der Verdachtsflächen geht der Landkreis davon aus, dass generell eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung der Gebäude und sonstiger Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich ist.

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 Boden-schutzbehörde 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. KG⁴. Beeinträchtigungen der bzw. durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ein nachrichtlicher Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Das innenstadtnahe Plangebiet ist verkehrlich günstig gelegen. Die zentralen Einrichtungen der Stadt können über die *Lange Straße* auf kurzen Wegen erreicht werden. Der Bahnhof der Stadt liegt in einer Entfernung von rund 750 m und ist gut erreichbar.

In Bezug auf die verkehrliche Erschließung werden mit der Planung infolge der geringen Größe (knapp 3.000 m²) keine relevanten Änderungen ausgelöst. Mit der Änderung der Mischgebietsfläche in ein allgemeines Wohngebiet ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen der zu erwartenden Verkehrsbewegungen. Die Belange des Verkehrs sind berücksichtigt.

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

Militärischer Flugplatz

Mit Schreiben vom 10.10.2018 teilt das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit, dass das Plangebiet im Bauschutzbereich nach § 12 Abs. 3 Ziffer 1 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Diepholz liegt. Beim Einsatz eines Baukrans gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG ist daher die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Anlagen benötigt: Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes, Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN, Standzeit. Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen. Die für den Bau benötigten Kräne sind mit einer entsprechenden Tages- und Nachtkennzeichnung entsprechend NfL 1-950-17 auszustatten. Bei der Verwendung einer Hinderniskennzeichnung in LED-Ausführung ist deren Nachtsichtgerätetauglichkeit sicherzustellen. Bei längeren Baupausen ist der Kran einzufahren. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Lage des Plangebietes zu Lärm - und Abgasemissionen durch den Flugbetrieb/Flugplatz kommen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

Das Plangebiet ist langjährig bebaut und liegt im ebenfalls dicht bebauten, innerstädtischen Bereich. Mit der Planänderung wird lediglich die Art der zulässigen Nutzung geändert, nicht jedoch die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Es sind daher auch zukünftig nur solche Baukörper zu erwarten, die den bestehenden Ausprägungen grundsätzlich entsprechen. Daher ist nicht anzunehmen, dass sich aus Sicht der Flugsicherheit neue Beeinträchtigungen ergeben, die zu berücksichtigen sind. Die Belange der Bundeswehr, insbesondere des Flugplatzes und der Flugsicherheit, sind berücksichtigt.

Rüstungsaltslasten

Mit Schreiben vom 10.10.2018 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass für das Plangebiet keine Auswertung von Luftbildern vorliegt und damit ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht.

Im langjährig bebauten Plangebiet sind bisher keine Funde von Kampfmitteln bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt trotzdem Maßnahmen der Gefahrenerforschung. Dies kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbilddauswertung). Privaten Vorhabenträgern wird im Vorfeld von Baumaßnahmen die Durchführung dieser oder andere geeignete Maßnahmen empfohlen, 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)

Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) Diepholz⁵ liegt der Stadt ein städtebauliches Entwicklungskonzept vor, das Prognosen zu zentralen Themen wie Wohnen und Arbeiten trifft und darauf abgestimmt Handlungsfelder der Stadtentwicklung benennt.

Zur Frage des Wohnens wird ausgeführt, dass aufgrund des demografischen Wandels und Änderungen der typischen Haushaltsgrößen und -zusammensetzungen auch am Wohnungsmarkt Veränderungen zu erwarten und somit neue Konzepte baulich zu berücksichtigen sind. Neben der weiterhin hohen Bedeutung von Wohnraumangeboten für Familien wird insbesondere das Segment der „kleinen Haushalte“ als wachsend benannt (bspw. studentisches Wohnen oder auch Angebote des Altenwohnens). Für die Flächenentwicklung werden deshalb insbesondere die Aufwertung vorhandener innenstadtnaher Wohnangebote im Mehrfamilienhaussegment sowie die Mobilisierung von innenstadtnahen Baulücken und Brachen als Aufgabenfelder benannt.

Die Änderung des vorliegenden Plans zielt darauf ab, ebensolche Maßnahmen vorzubereiten und innerstädtische Wohnpotentiale zu aktivieren. Die Empfehlungen des STEP werden damit berücksichtigt.

Weitere 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.

Oberflächenentwässerung

Die betroffenen Grundstücke werden über einen Regenwasserkanal entwässert.

Die Planung sieht keine Erhöhung des aktuell festgesetzten Versiegelungsgrades vor. Derzeit ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, die auch zukünftig beibehalten wird. Aufgrund des Alters des Plans gilt bislang die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962. In dieser sind die Grundflächen von Nebenanlagen explizit nicht auf die durch die GRZ vorgegebene, maximal überbaubare Fläche anzurechnen. Im Vergleich zur heute gültigen BauNVO von 1990 ist damit eine faktisch höhere Flächenversiegelung zulässig. Mit der Planänderung wird das für die Bewertung heranzuziehende Planungsrecht für den Änderungsbereich aktualisiert. Zukünftig gelten die engeren Vorgaben der BauNVO 1990. Aus Sicht der Oberflächenentwässerung kann dies eine leichte Verbesserung darstellen, da eine feste Obergrenze des maximal zu versiegelnden Grundstückanteils festgesetzt ist, in die nach Vorgaben der BauNVO auch Nebenanlagen einzubeziehen sind.

Es ist in Folge der Planung nicht mit erhöhten Mengen anfallenden Oberflächenwassers zu rechnen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie dem verfolgten Planungsziel kann begründet angenommen werden, dass sich aus Sicht der Oberflächenentwässerung keine erheblichen Veränderungen einstellen werden. Die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes sind berücksichtigt.

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

Die Belange werden von der Planung nicht berührt.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich von bisher festgesetzten Mischgebieten (MI) in **Allgemeine Wohngebiete (WA)** geändert und damit an die umliegenden Baugrundstücke angepasst.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten. Es bleiben eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3**, eine **Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6** und eine **maximale Zahl von zwei (II) Vollgeschossen** festgesetzt.

Baugrenzen

An den überbaubaren Grundstücksflächen werden keine wesentlichen Veränderungen vorgenommen. Die bestehenden **Baugrenzen** werden in die Planänderung übernommen, dabei jedoch so angepasst, dass sie eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar sind. Zur östlichen Grenze des Änderungsbereichs halten sie einen Abstand von 6 m, in Richtung Süden von 7 m ein.

Im Norden, im Kreuzungsbereich *Am Burggraben / Lohneufer* weist der bestehende Bebauungsplan eine **Baulinie** aus, die ebenfalls übernommen wird. Die Lage orientiert sich, wie bisher auch, am Standort des Gebäudes *Am Burggraben 1*. Die Baulinie gilt im Änderungsbereich entlang der gesamten Gebietsgrenze zur Straße *Am Burggraben*, in Richtung Süden, parallel zum *Lohneufer*, auf einer Länge von 12 m. Es ist damit sichergestellt, dass im Falle eines Abbruchs und Neubaus auf dem Grundstück ein städtebaulich prägendes Eckgebäude erhalten bleibt. Im Zusammenwirken mit den übrigen, außerhalb des Änderungsbereichs festgesetzten Baulinien bleibt auch zukünftig die klare Gliederung der Baukörper im Gebiet erhalten.

4.2 Textliche Festsetzungen

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 3 trifft keine textlichen Festsetzungen. In der Änderung werden, trotz der geänderten Art der baulichen Nutzung, keine weiteren Differenzierungen der zulässigen Nutzungen nach § 1 (5ff) BauNVO vorgenommen. Auch auf weitere, neue Festsetzungen, etwa zum Maß der baulichen Nutzung, wurde verzichtet.

Das bestehende Wohngebiet weist einen einheitlichen, hochwertigen Charakter auf. Es wird daher keine Notwendigkeit erkannt, im räumlich deutlich untergeordneten Änderungsbereich zusätzliche Festsetzungen in den Plan aufzunehmen. Es werden deshalb keine textlichen Festsetzungen getroffen.

5 Örtliche Bauvorschriften

Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Schierbaums Wiese“.

Nr. 2 Dächer

Nr. 2.1 Dachformen

Die Dächer von Hauptgebäuden sind geneigt zu errichten. Die Dachneigung muss hierbei mindestens 22° betragen. Untergeordnete Gebäudeteile gem. § 5 (3, 4) NBauO, Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, sowie Dächer und Dachteiflächen, die zu mehr als 80% begrünt sind, sind von dieser Vorgabe ausgenommen (§ 84 NBauO (3) Nr. 1).

Nr. 2.2 Dacheindeckungen / Dachfarben

Als Dachmaterial für geneigte Dächer sind ausschließlich nicht glänzende sowie matt engobiierte Dachziegel und/oder Dachsteine zulässig.

Es dürfen nur Farbtöne des Spektrums rot bis rotbraun oder dunkelgrau gewählt werden. Sie müssen sich an den nachfolgenden benannten RAL-Tönen* orientieren:

rot bis rotbraun		dunkelgrau	
RAL 2001 Rotorange		RAL 7005 Mausgrau	
RAL 3004 Purpurrot		RAL 7010 Zeltgrau	
RAL 3009 Oxidrot		RAL 7011 Eisengrau	
RAL 3011 Braunrot		RAL 7012 Basaltgrau	
RAL 3013 Tomatenrot		RAL 7015 Schiefergrau	
RAL 3016 Korallenrot		RAL 7016 Anthrazitgrau	
RAL 3032 Perl Rubinrot		RAL 7021 Schwarzgrau	
		RAL 7024 Graphitgrau	
		RAL 7026 Granitgrau	
		RAL 7043 Verkehrsgrau B	

* Die abgebildeten Farben dienen lediglich der Übersicht. Abweichungen der Farbdarstellung durch den Druck sind möglich. Als Bewertungsgrundlage für die Zulässigkeit der Dacheindeckung gelten die angegebenen RAL-Farben.

Nr. 3 Einfriedungen

Die Einfriedung von Baugrundstücken gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen darf nur in folgender Weise ausgeführt werden:

- Lebende Hecken. Es sind nur standortheimische Heckenpflanzen (z. B. Rot- o. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Eibe) zulässig;
- Drahtgeflechtzäune, soweit diese durch lebende Hecken verdeckt werden;
- Metall- und Holzzäune mit senkrechten Latten oder Stäben. Einflechtungen zwischen den Stäben (z. B. Holz, Kunststoff) sind nicht zulässig;
- Mauern aus Sichtmauerwerk / verputztem Mauerwerk / Natursteinmauern.

Die Höhe dieser Einfriedungen darf maximal 1,0m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenachse betragen, bei lebenden Hecken maximal 1,5m.

Nr. 4 Materialien für die Fassadengestaltung

Als Hauptmaterial für Außenwände sind Ziegel und Putz zulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasanbauten in Form von z. B. Wintergärten. Für untergeordnete Bauteile sowie für Anbauten und zur Gliederung können für bis zu 25 % der Fläche jeder Fassadenseite auch andere Materialien zugelassen werden.

Nr. 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nr. 2-4 der örtlichen Bauvorschriften verstößt.

Begründung

Im nördlichen Umfeld des Änderungsbereichs befindet sich mit dem Diepholzer Schloss ein bedeutendes Baudenkmal der Stadt. Auch die nordwestlich gelegene Münze ist als Baudenkmal erfasst. Das Schloss liegt in etwa 100 m Entfernung zum Plangebiet, die Schlossinsel ist hier mit einem dichten Baumbewuchs bestanden, so dass keine direkten Blickbeziehungen zwischen den Baukörpern bestehen. Allerdings liegt der Änderungsbereich im Kreuzungsbereich der Straßen *Am Burggraben*, *Lohneufer*, und *Lange Straße*. Den überplanten Grundstücken kommt dadurch eine exponierte Lage zu, die auch aus Richtung der Baudenkmale (*Lange Straße*) gut einsehbar ist. Hierdurch ergibt sich eine besondere Bedeutung für die Gestaltung der hier errichteten Gebäude. Insbesondere das nördliche Eckgrundstück ist von der Langen Straße gut einsehbar und kann damit trotz der größeren Entfernung zu Schloss und Münze als Nachbar der Denkmale wahrgenommen werden.

Es ist daher städtebaulich sinnvoll, für den Änderungsbereich örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Diese sollen im Wesentlichen die im Umgebungsbereich bestehenden Baucharakteristika aufgreifen und sicherstellen, dass im Zuge einer möglichen Neubebauung ortstypische Grundzüge der Gebäudegestaltung eingehalten werden.

Die Bauvorschrift zu den zulässigen Dachformen, -farben und -materialien zur Dacheindeckung orientiert sich an den vorhandenen Ausprägungen im Umfeld und dient der Einbindung neuer Baukörper in das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild. Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind bei dieser Bewertung nicht von Bedeutung, weshalb sie von den Bestimmungen ausgenommen werden. Die Festsetzung einer Mindestdachneigung von 22° erfolgt, da es sich hierbei um einen üblichen Wert handelt, der aus konstruktiver Sicht als untere Neigungsgrenze für typische, geneigte Dachformen anzunehmen ist.

Auch die Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden orientieren sich an den traditionell verwendeten und regional üblichen Materialien, die sich auch an den benannten Baudenkmalen wiederfinden. Detaillierte Vorgaben, wie etwa zur Farbgebung, werden nicht getroffen, da auch die bebaute Umgebung diesbezüglich Varianzen aufweist. Dennoch ist sichergestellt, dass gebietsuntypische bzw. -unverträgliche Abweichungen, etwa in Form von die gesamte Fassade erfassenden Metall- oder Kunststoffverkleidungen, ausgeschlossen sind. Für untergeordnete Fassadenteile (bis zu 25 % pro Fassadenseite) werden Ausnahmen zugelassen. So bleiben ausreichende Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung der Gebäude, ohne das Orts- und Straßenbild zu erheblich zu beeinträchtigen.

Für das städtebauliche Erscheinungsbild von Siedlungsräumen ist die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen von ähnlich hoher Bedeutung wie die Dachlandschaft und Fassaden. Unterschiedliche Materialien, Höhen und Gestaltungsweisen schaffen ein unruhiges Straßenbild, das den Charakter und die optische Erscheinung eines Gebiets negativ beeinflussen kann. Gerade in der exponierten Ecklage der Baugrundstücke würde die Ausbildung einer unverhältnismäßig hohen Grundstückseinfriedung Beeinträchtigungen auslösen. Es werden daher örtliche Bauvorschriften zur maximalen Höhe der Einfriedungen ausgesprochen. Auch die zulässigen Materialien werden eingeschränkt. Es stehen den Bauherren dennoch ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, ihr Grundstück am öffentlichen Straßenraum abzugrenzen und den Schutz der Privatsphäre zu wahren.

Für die umgebenden Grundstücke bestehen keine örtlichen Bauvorschriften. Dennoch hat das Wohngebiet um die Straßen *Am Burggraben*, *Lohneufer*, *Grimmener Straße* und *Schloßstraße* einen einheitlicher Baustil ausgebildet, der durch traditionelle Ausprägungen (Schrägdächer, Ziegel- und Putzgebäude) und eine offene Gestaltung mit niedrigen, häufig begrünten Grundstückseinfriedungen geprägt ist. Die durch die Änderung sehr punktuell vorgenommene Ausweisung von Gestaltungsvorgaben wird aufgrund der exponierten Lage der überplanten Grundstücke als wichtig erachtet. Gerade im Neubau zeigt sich in den vergangenen Jahren ein verstärkter Trend zur Individualisierung in der Gebäudegestaltung, der aus Sicht der Wahrung eines einheitlichen, gewachsenen Ortsbildes nicht immer positiv zu bewerten ist.

Die getroffenen Vorgaben sind ausreichend offen gefasst, um Bauherren genügen Spielräume in der Gestaltung neuer Gebäude einzuräumen. Es werden keine Anforderungen formuliert, die mit erheblichen Mehraufwänden oder -kosten zu Lasten der Grundstückseigentümer verbunden wären. Dennoch wird ein Mindestmaß an einzuhaltenden Gestaltungsanforderungen formuliert, das auch aus Gründen des Denkmalschutzes (siehe Kapitel 3.5) von Relevanz ist. Die örtlichen Bauvorschriften tragen zum Schutz der in der Planung zu beachtenden Belange bei und helfen, die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Diepholz verträglich umzusetzen.

6 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. Der Einsatz von Kränen ist daher frühzeitig mit dem Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org), abzustimmen.

Altlasten-Verdachtsfläche – Unter der Adresse Am Burggraben / Lohneufer 1 ist aufgrund der ehemals gewerblichen Nutzung bei der Unteren Abfallbehörde / Unteren Bodenbehörde des Landkreises Diepholz die Altlasten-Verdachtsfläche Nr. 251.012.5.000.0305 gelistet. Bei Baumaßnahmen inkl.

Rückbaumaßnahmen auf den Grundstücken der Verdachtsflächen ist ggf. eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung der Gebäude und sonstiger Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich.

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 – 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. 3 „Schierbaums Wiese“ (1967) 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 vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) geändert worden ist

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes insgesamt (gerundet)	Ca. 3.050 m²
Allgemeine Wohngebiete (WA)	3.050 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt für § 13 a BauGB	Grundlage
26.02.2018	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
12.10.2018-13.11.2018	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
04.10.2018-13.11.2018	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. Der Stadt Diepholz ist das Entwicklungsinteresse eines privaten Eigentümers für ein heute noch bebautes Grundstück innerhalb des Änderungsbereichs bekannt. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung baulicher Maßnahmen auszugehen.

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