



**SV/FD3/046/2019                      Sitzungsvorlage**

öffentlich

<b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Graftlage-Ost" und 80. Änderung des Flächennutzungsplanes</b> <b>a) Änderung Aufstellungsbeschluss Geltungsbereich Bebauungsplan</b> <b>b) Beschluss über die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung</b>
---

Federführend: FD 3 Bauen	Datum: 19.08.2019	Verfasser: Fischer, Katharina
Produkt: 51100                      Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen		
Datum	Gremium	
04.09.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umwelt	
09.09.2019	Verwaltungsausschuss	

**Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss beschließt:

- a) Der ursprünglich beschlossene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 „Graftlage-Ost“ wird im Süden um ein Teilstück des Flurstückes 68 (etwa 105 m südlich der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 67), Flur 117, Gemarkung Diepholz, erweitert (Teilgeltungsbereich A). Hierzu wird ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 89 „Graftlage Süd“ überplant; die entgegenstehenden Regelungen in den entsprechenden Teilbereichen werden aufgehoben.

Ein zweiter Teilgeltungsbereich Flurstück 6, Flur 117, Gemarkung Diepholz wird in den Plan aufgenommen (Teilgeltungsbereich B).

Das Plangebiet umfasst damit zwei Teilgeltungsbereiche, wobei der Teilgeltungsbereich A den eigentlichen Planungsraum darstellt. Im Teilgeltungsbereich B soll die Eingriffskompensation vorgenommen werden.

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 101 „Graftlage-Ost“ wird, wie in Anlage 1 dargestellt, geändert.

- b) Auf der Grundlage der erarbeiteten Vorentwürfe zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 101 „Graftlage-Ost“ wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

**Sachverhalt:**

Ein an der Graftlage ansässiger Gewerbebetrieb möchte seinen Betrieb erweitern und nördlich an das vorhandene Betriebsgelände weitere Flächen bebauen. Neben der geplanten Errichtung von weiteren gewerblichen Hallen sollen in der Planung auch betriebsbezogene bzw. betriebsnahe Wohnmöglichkeiten Berücksichtigung finden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Verwaltungsausschuss der

Stadt Diepholz am 28.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Grafftage-Ost“ und die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Während der Erstellung der Vorentwurfsunterlagen wurde deutlich, dass der ursprünglich beschlossene Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert sowie ein zweiter Teilgeltungsbereich aufgenommen werden sollte.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Süden und somit die Teilüberplanung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Grafftage Süd“ wird empfohlen, um die zukünftig aufgrund der Aufgabe des Betriebsleiterwohnhauses hier nicht mehr notwendigen Einschränkungen bezüglich des zulässigen Störgrads aufzuheben und um den neuen Bebauungsplan bestmöglich an den bestehenden Plan anzufügen. Ein direkter Übergang zwischen dem bestehenden Betriebsgelände und der vorgesehenen Erweiterung soll ermöglicht werden.

Die Aufnahme eines zweiten Teilgeltungsbereiches (Teilgeltungsbereich B) wird empfohlen, um die Eingriffskompensation planungsrechtlich zu sichern. Die Fläche ist derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung als Acker (Mais). Die Fläche grenzt unmittelbar an das Gelände des Fliegerhorstes Diepholz / Flugplatz Diepholz-Dümmerland an. In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Tower der Anlage.

Es wird empfohlen, den ursprünglich beschlossenen Geltungsbereich nach Süden zu erweitern und einen zweiten Teilgeltungsbereich (Ausgleichsfläche) in den Plan aufzunehmen. Das Plangebiet umfasst damit zwei Teilgeltungsbereiche, wobei der Teilgeltungsbereich A den eigentlichen Planungsraum darstellt. Im Teilgeltungsbereich B, der etwa einen Kilometer westlich gelegen ist, soll die Eingriffskompensation vorgenommen werden.

Eine Erweiterung des Geltungsbereiches der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes im aktuellen Flächennutzungsplan bereits innerhalb einer gewerblichen Baufläche liegt.

Um weiterhin Wohnnutzungen in der Nähe des Betriebsgeländes vorhalten zu können, ist vorgesehen, im Norden des Plangebiets Bauflächen als Mischgebiete (MI) auszuweisen. Auf diese Weise soll ein gestaffelter Übergang zwischen rein gewerblichen, i. d. R. emissionsintensiven Nutzungen, gemischten Bauflächen mit einem geringeren Emissionsverhalten sowie den nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebieten (WA) geschaffen werden. An der nördlichen Plangebietsgrenze, hin zur Wohnbebauung entlang der Werrastraße/Alte Poststraße, soll als Puffer zum geplanten Gewerbegebiet ein Regenrückhaltebereich sowie eine Wallanlage errichtet werden.

Um sicherzustellen, dass sowohl an den bestehenden umliegenden Nutzungen (allgemeines Wohngebiet im Norden, Gärtnerei im Nordwesten) als auch auf den neu geplanten Bauflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auftreten, wurde eine schalltechnische Untersuchung von einem Fachbüro erstellt (Anlage 7). Zur schalltechnischen Beurteilung des zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehrs wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Anlage 8). Infolge der Planung ist von einer weitgehenden Überformung in Form von Bebauung und Versiegelung des bislang landwirtschaftlich genutzten Areals auszugehen. Anfallendes Oberflächenwasser kann nicht mehr wie bisher innerhalb des Plangebiets versickern, so dass Maßnahmen der Oberflächenentwässerungsbewirtschaftung notwendig werden. Ein Ingenieurbüro hat ein Entwässerungskonzept erstellt (Anlage 8, 9 und 10).

Es wird empfohlen, auf Grundlage der erarbeiteten Vorentwürfe sowie der erstellten Gutachten die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

#### **Finanzierung:**

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten geschlossen. Auf die Stadt Diepholz entfallen damit keine Kosten.

**Anlagen:**

- Anlage 1 Änderung Geltungsbereich B-Plan Nr. 101 „Graflage-Ost“
- Anlage 2 Vorentwurf der Planzeichnung zur 80. Änderung des FNP
- Anlage 3 Vorentwurf der Begründung zur 80. Änderung des FNP
- Anlage 4 Vorentwurf der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 101 „Graflage-Ost“
- Anlage 5 Vorentwurf der Begründung zum B-Plan Nr. 101 „Graflage-Ost“
- Anlage 6 Vorentwurf Umweltbericht
- Anlage 7 Schalltechnische Untersuchung 12.07.2019
- Anlage 8 Verkehrliche Stellungnahme Juni 2019
- Anlage 9 Entwässerungsplanung Lageplan 20.08.2019
- Anlage 10 Entwässerungsplanung Schnitt 20.08.2019
- Anlage 11 Entwässerungsplanung Übersicht 20.08.2019

gez. Marré  
Bürgermeister