

Stadt Diepholz

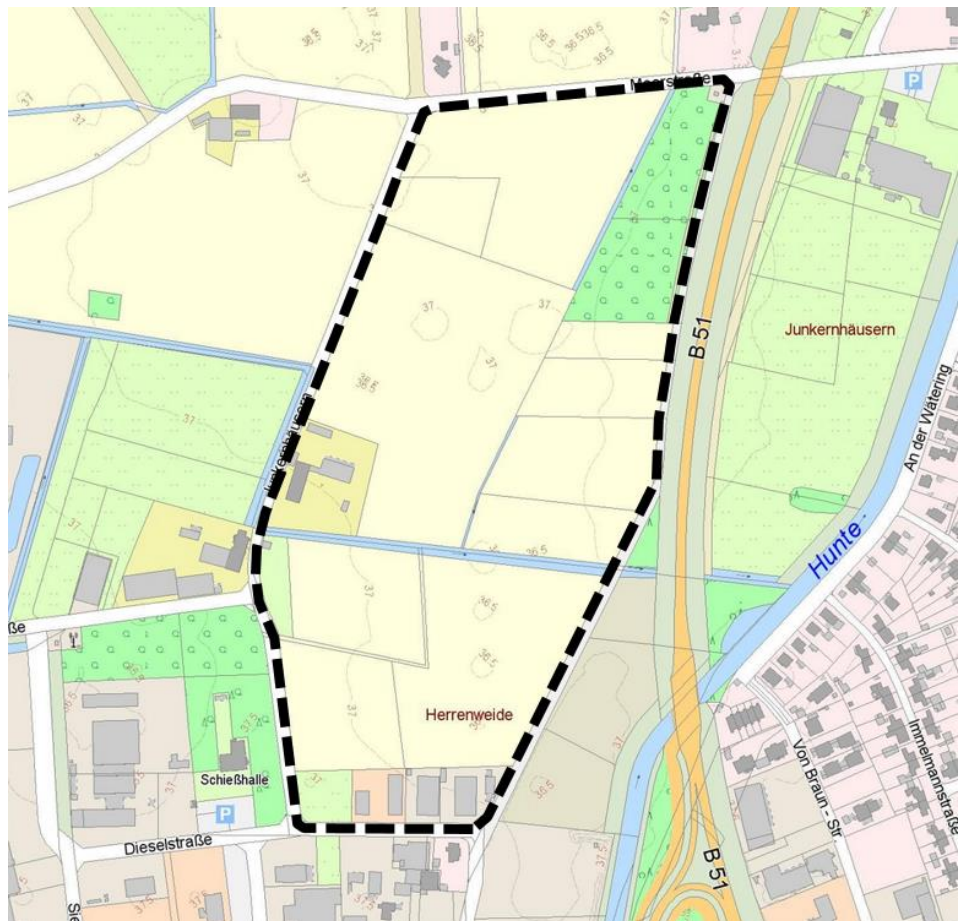
Landkreis Diepholz



Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 85 „Reessingstraße“

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB



Bildquelle: LGLN 2017

Unterlage für den Satzungsbeschluss

Im Auftrag:



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

A	Begründung.....	2
1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	8
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	10
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	17
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	17
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)	18
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	18
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	19
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	20
3.8	Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	25
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)	31
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)	34
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)	36
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	39
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	43
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	43
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	43
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick	46
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	49
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	51
B	Zusammenfassende Erklärung.....	52

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Die Stadt Diepholz verzeichnet seit mehreren Jahren eine steigende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Noch im Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2013 war prognostiziert worden, dass für das produzierende Gewerbe ein ausreichendes Flächenangebot vorhanden sei. Gesteigerter Bedarf wurde für das Segment von Büro- und Dienstleistungsflächen erwartet. In der Realentwicklung trat dies allerdings nicht im vorhergesagtem Umfang ein. Dagegen stieg der Bedarf für produzierendes und lagerndes Gewerbe, was dazu führte, dass das Flächenangebot innerhalb von Gewerbegebieten der Stadt heute weitgehend erschöpft ist. Noch unbebaute Grundstücke in den Gebieten *Masch* und *Kielweg* sind als Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe reserviert, so dass keine städtischen Flächenreserven zur Verfügung stehen.

Um der hohen Nachfrage zu entsprechen und die wirtschaftliche Fortentwicklung des Standortes Diepholz zu ermöglichen, sollen daher in Angliederung an die bestehenden Gewerbegebiete neue Bauflächen baurechtlich vorbereitet werden. Es ist für die Stadt von hoher Bedeutung, möglichst uneingeschränkt und flexibel nutzbare Gewerbegrundstücke anbieten zu können, die verkehrlich günstig gelegen sind und sowohl kleinteilige als auch größere Ansiedlungen ermöglichen. Aus diesem Grund wird eine Entwicklung westlich der B 51 angestrebt.

Zwischen den heutigen Gewerbestandorten *Kielweg* im Norden und *Masch* im Süden sollen neue Bauflächen entstehen, die diesen Anforderungen entsprechen. Ziel ist, an dem verkehrsgünstig gelegenen Standort die mittelfristige Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen für unterschiedliche Entwicklungen zu decken und so aktiv dem bestehenden Angebotsdefizit entgegenzuwirken.

Ziel

Die Stadt beabsichtigt, nördlich an die bestehenden gewerblichen Bauflächen der *Dieselstraße* angrenzend, Gewerbegebiete (GE) festzusetzen. Aufgrund eines deutlichen Nachfragedrucks ist eine großflächige Ausweisung geplant, um dem Bedarf zukunftsorientiert zu begegnen und eine gesamtheitliche Entwicklung der Fläche sicherzustellen. Für eine flexible, gewerbliche Nutzung sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung möglichst offen gefasst werden. Die gebietsinterne Erschließung soll über öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert werden. Weiterhin sollen öffentliche Grünflächen für die Regenrückhaltung gesichert werden. Eine im Nordosten des Plangebiets gelegene Anpflanzung, der sog. Bürgerwald, sowie ein im Gebiet verlaufender Graben werden in den Bebauungsplan übernommen.

Planerfordernis

Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig dem planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Nur für einen kleinen Teilbereich entlang der *Dieselstraße* besteht bereits Baurecht. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Flächennutzungsplan sind aktuell landwirtschaftliche Flächen dargestellt, so dass auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird. Aus diesem Grund wird die 62. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“ am 07.03.2011 beschlossen.

Im Laufe des Verfahrens wurde mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 04.03.2019 eine Namensänderung in Bebauungsplan Nr. 85 „Reessingstraße“ vorgenommen. Der bisherige Name „Zukunftswerkstatt“ entsprach nicht mehr dem Planinhalt. Analog zu anderen Bauleitplanverfahren sollte sich die Bezeichnung des Verfahrens an einer Straßenbezeichnung orientieren.

Lage und Größe

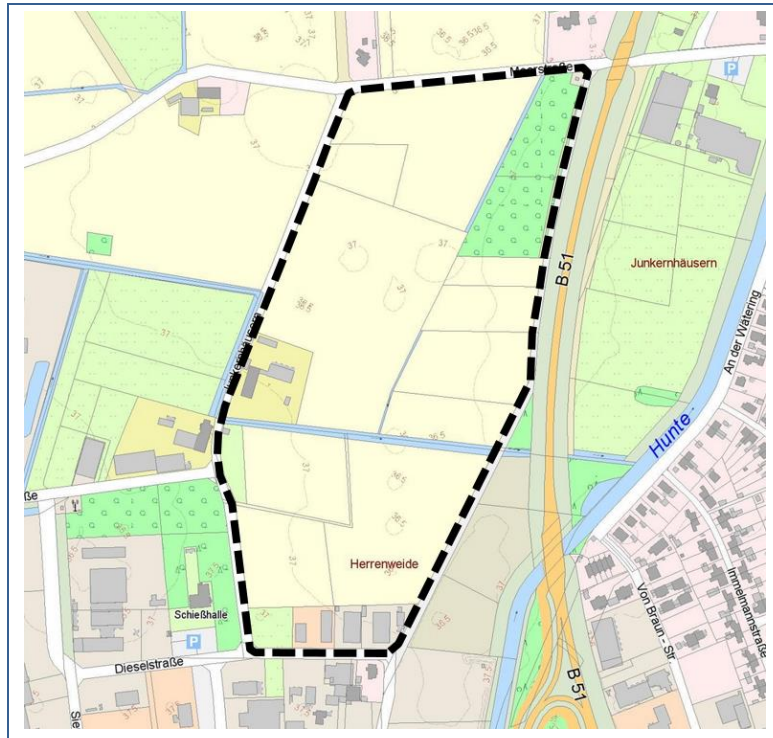
Das Plangebiet liegt im Südwesten des Diepholzer Stadtgebiets. Es wird begrenzt durch die *Dieselstraße* im Süden, *Junkernhäusern* im Westen und die *Moorstraße* im Norden. An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Fuß- und Radweg, in wenigen Metern Entfernung die erhöht verlaufende B 51. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rund 171.920 m².

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden entlang der südlichen Flurstücksgrenze der *Moorstraße* – Flurstück Nr. 99/3;
- Im Osten entlang der westlichen Flurstücksgrenzen des Fuß- und Radweges zwischen *Moorstraße* und *Dieselstraße* – Flurstücke Nr. 9/2, 10/4, 10/7, 11/2, 12/2, 110/1, 109/14;
- Im Süden entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der *Dieselstraße* – Flurstück Nr. 108/2;
- Im Westen entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Straße *Junkernhäusern* – Flurstücke Nr. 16/2, 105, 107/1, 108/1, 124.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets (Kartengrundlage LGLN 2018)



Im Einzelnen sind folgende Grundstücke der Gemarkung Diepholz, Flur 5 umfasst:

7/1, 7/2, 8/1, 8/2, 9/10, 9/9, 10/3, 10/6, 11/1, 12/1, 13, 14/3, 14/4, 14/7, 14/8, 14/9, 14/10, 14/11, 15, 16/3, 16/4, 125, 126, 127/4 (tlw.), 128/1 (tlw.), 128/2.

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

Land (LRÖP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)**¹ bestimmt, dass „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes [...] zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen“ sollen. Zudem „soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen“.

Für die weitere Stärkung und Förderung des Wirtschaftsstandorts Diepholz ist die Ausweisung neuer, gewerblicher Bauflächen von hoher Bedeutung. Die bestehenden Gewerbeflächenpotentiale sind erschöpft oder als Erweiterungsflächen für Bestandsbetriebe vorgesehen. Die planerische Festsetzung neuer Flächen trägt daher zur Umsetzung der benannten, raumordnerischen Ziele bei. Sie stärkt in hohem Maße die örtliche Wettbewerbsfähigkeit und ermöglicht den weiteren Ausbau und die Stärkung ortstypischer Kompetenzfelder.

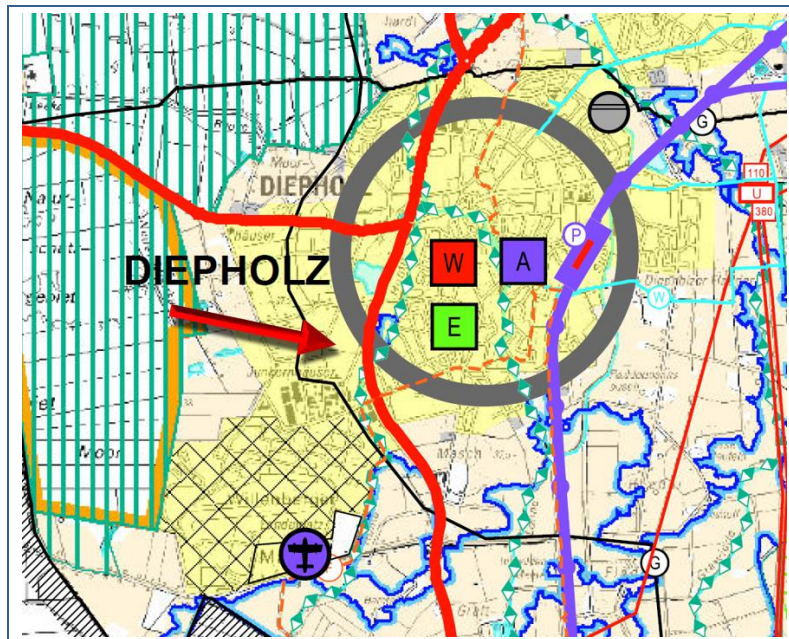
Kreis (RRÖP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Diepholz**² weist die Stadt Diepholz als Mittelzentrum aus. Sie ist Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung Arbeitsstätten und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. Allgemein „soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden“ (Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung des Landkreises Diepholz, Entwicklung der räumlichen Struktur des LK – 1.-1.1-04).

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 1: Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016

Abb. 2 Auszug aus dem RROP Landkreis Diepholz (2016)



Es werden keine spezifischen, räumlichen Aussagen zum Plangebiet getroffen. Die Fläche wird dem zentralen Siedlungsgebiet zugezählt. Westlich verläuft eine Gasleitung, die das Plangebiet jedoch weder durchschneidet, noch tangiert.

Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht entgegen. Durch die Ausweisungen von Gewerbegebieten werden Impulse für ein weiteres wirtschaftliches Wachstum und damit auch für neue Arbeitsstätten geschaffen. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

Stadt (FNP)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (2010) der Stadt stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Teilflächen im Süden liegen innerhalb des 1,5 km-Radius um den Flughafenbezugspunkt des Fliegerhorstes der Stadt Diepholz, was im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt wird. Die umliegenden Flächen im Westen und Süden sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Norden grenzen Grünflächen an.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die beabsichtigte Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) ist mit den derzeitigen Darstellungen nicht möglich. Aus diesem Grund wird die 62. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Abb. 3 Derzeit gültige und geplante Darstellung des Flächennutzungsplans

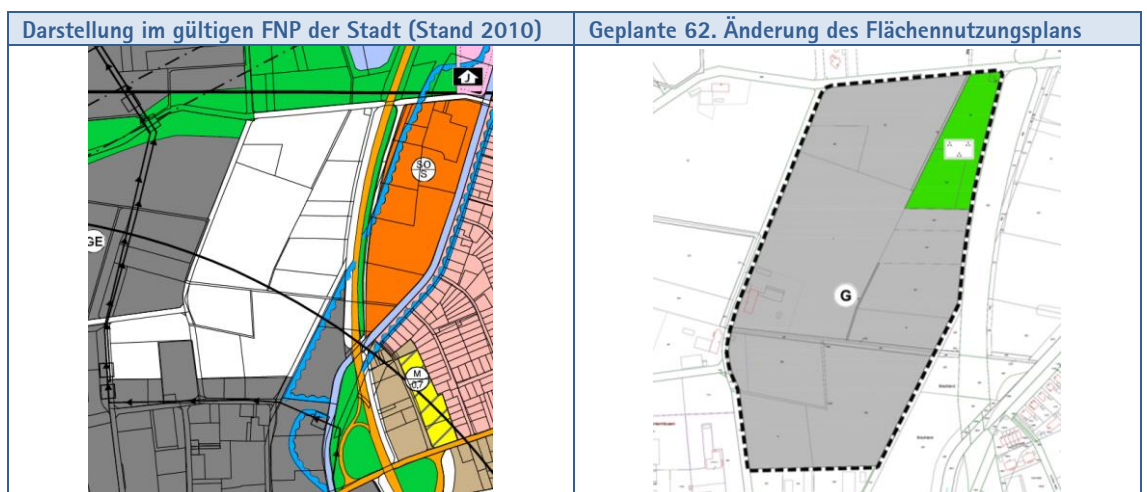


Abb. 4 Südöstlich angrenzende Änderung des Flächennutzungsplans (2016)



Eine südöstlich des Plangebiets gelegene Fläche wird seit der 74. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2016 als Sonderbaufläche „Feuerbestattung“ dargestellt.

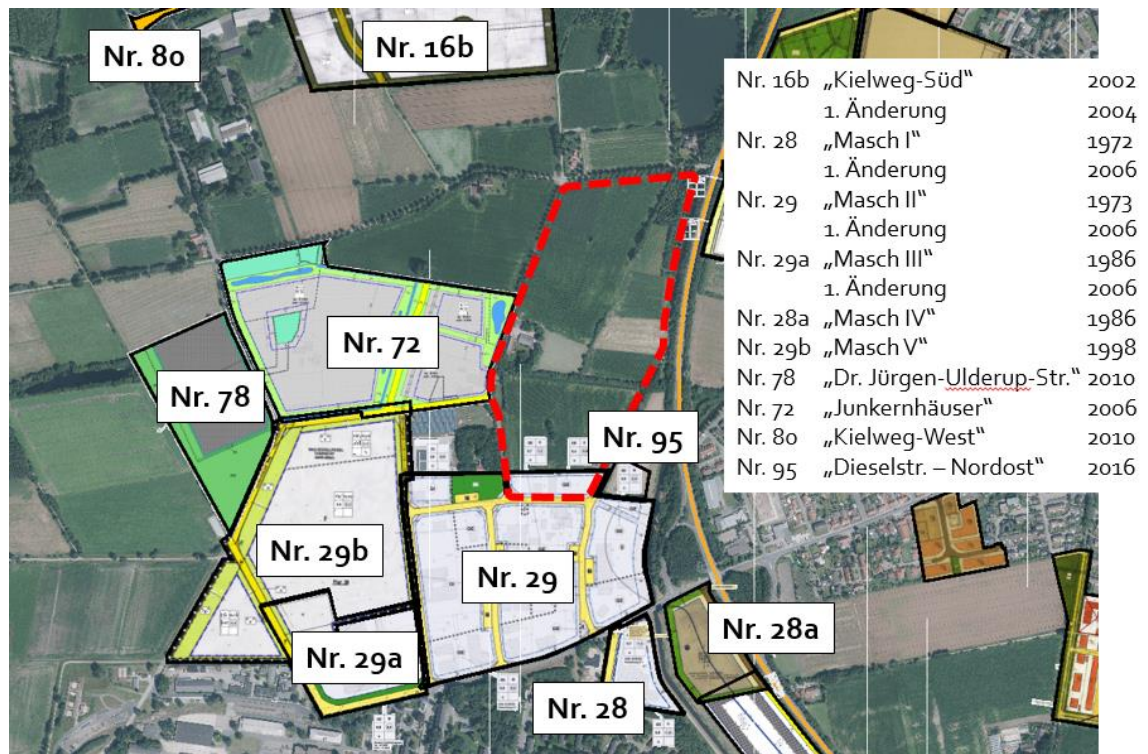
Der Bereich wird durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 nicht erfasst.

Gültiges
Baurecht

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets bestehen derzeit keine Bebauungspläne. Es ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuzählen. Damit sind ausschließlich solche Vorhaben zulässig, die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB errichtet werden dürfen. Lediglich eine Teilfläche im Süden, unmittelbar an die *Dieselstraße* angrenzend, wird durch den Bebauungsplan Nr. 29 (1973) erfasst.

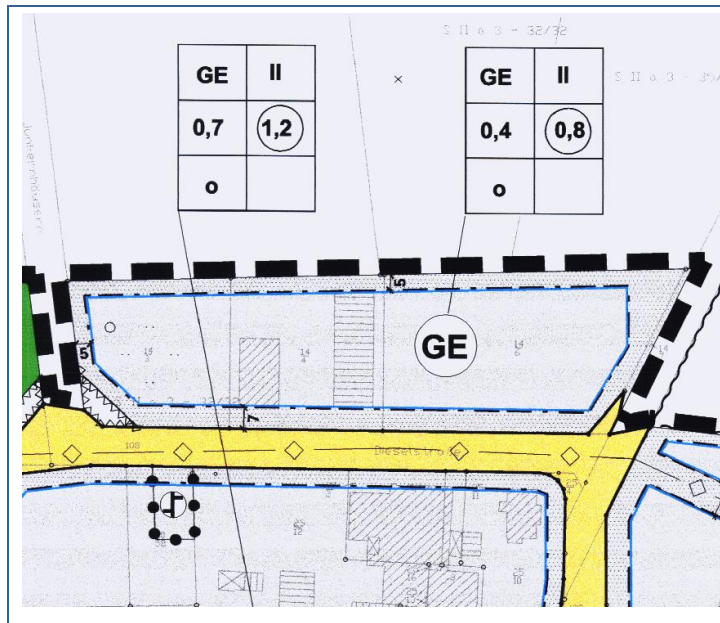
Auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 „Landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltung“ erfasst das Plangebiet. Der Plan dient der Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten für die Errichtung von Tierhaltungsanlagen. Mit dem Plan werden jedoch alle Flächen im Außenraum der Stadt Diepholz erfasst. Entsprechende Festsetzungen sind im Bereich des Bebauungsplans Nr. 85 nicht getroffen.

Abb. 5 Umliegende Bebauungspläne



Luftbild: LGLN 2018

Abb. 6 Bebauungsplan Nr. 29 „Masch II“ (1973), 1. Änderung (2006) – Überplanter Teilbereich

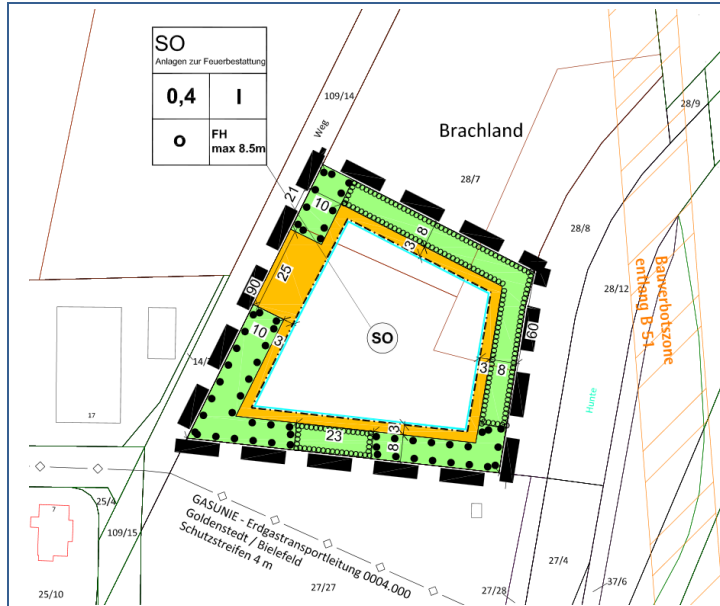


Der durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 erfasste und überplante Bereich setzt bereits heute ein Gewerbegebiet fest. Zulässig ist eine offene Bauweise mit maximal II Geschossen bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8.

Der Bereich wird zwar überplant, die getroffenen Festsetzungen werden jedoch weitgehend erhalten. Lediglich die Baugrenzen werden an den neuen Bauteppich angepasst und die GRZ (entsprechend der teilweise bereits bestehenden Nutzungen) auf 0,8 erhöht.

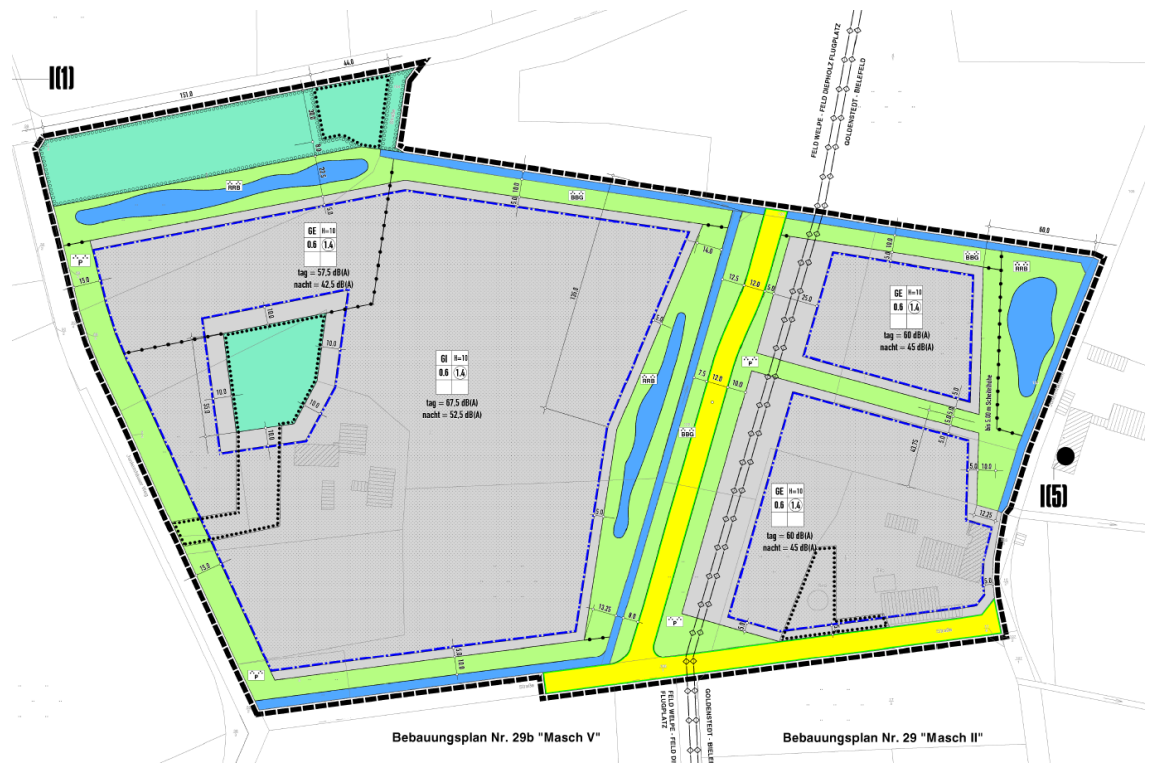
Die Überplanung dient daher lediglich einer Angleichung und somit besserer Integration in den zukünftigen das gesamte Areal zwischen *Dieselstraße*, *Junkernhäusern* und *Moorstraße* erfassenden Bebauungsplans. Änderungen für die derzeitigen Nutzer stellen sich nicht ein, die Baurechte werden in Teilbereichen sogar etwas erweitert.

Abb. 7 Angrenzender Bebauungsplan Nr. 95 „Dieselstraße-Nordost“ (2016)



Südöstlich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan Nr. 95 ein Sonstiges Sondergebiet „Anlagen zur Feuerbestattung“ fest. Die Festsetzungen erlauben nur eine vergleichsweise kleinteilige Bebauung des Grundstücks (GRZ 0,4, max. I Vollgeschoss in offener Bauweise, Firsthöhe max. 8,5 m) und sehen eine die Baufläche umgebende Eingrünung vor. Die Zufahrt erfolgt über den ansonsten nur als Fuß- und Radweg freigegebenen Weg zwischen *Dieselstraße* und *Moorstraße*.

Abb. 8 Angrenzender Bebauungsplan Nr. 72 „Junkernhäuser“ (2006)



Im Westen besteht der Bebauungsplan Nr. 72 „Junkernhäuser“ aus dem Jahr 2006, der bis an die westliche Parzellengrenze der Straße *Junkernhäusern* heranreicht und auch einen Teilbereich der *Reessingstraße* mit im Geltungsbereich erfasst. Festgesetzt werden Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,4 und einer maximal zulässigen Bauhöhe von 10,0 m. Auf den östlichen, dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 85 näher gelegenen Flächen werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Einschränkungen der zulässigen Lärmemissionen vorgenommen, die dem Schutzanspruch von Mischgebietsflächen entsprechen – tags max. 60 dB(A), nachts max. 45 dB(A). Die gewerblichen Bauflächen reichen dabei lediglich im Bereich des Gebäudes *Junkernhäusern 5* bis an die Straße heran. Weiter nördlich wurden hier öffentliche Grünflächen für die Regenrückhaltung sowie private Grünflächen vorgesehen, die sich in der Örtlichkeit bisher jedoch nicht umsetzen. Aktuell wird der Bereich als Pferdekoppel genutzt.

Der westlich der Straße *Junkernhäusern* verlaufende Graben ist nachrichtlich in den Plan aufgenommen.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Diepholz, westlich an die Ortsumgehung (B 51) angrenzend. Es schließt sich nördlich an das Gewerbegebiet *Masch* an, einen langjährig etablierten Gewerbebestandort. Entsprechend sind in der Nachbarschaft unterschiedliche, gewerbliche Nutzungen vorzufinden – sowohl kleine Handwerksbetriebe, als auch flächenstarke Unternehmen des produzierenden Gewerbes oder der Logistikbranche. Im Südosten, auf einer Fläche zwischen Plangebiet und Hunte, wurde im Jahr 2017 eine Feuerbestattungsanlage errichtet. Sie liegt am äußeren Rand der gewerblichen Nutzungen und wird als einzige Anlage über den sonst nur als Fuß- und Radweg genutzten Weg zwischen *Dieselstraße* und *Moorstraße* angefahren. Vom Plangebiet ist sie zudem durch Baum-Strauch-Reihen getrennt. Es handelt sich um einen aus Gründen der Pietät bewusst räumlich getrennten Solitärstandort.

Das Plangebiet wird derzeit fast vollständig landwirtschaftlich genutzt und als Acker bewirtschaftet. Lediglich entlang der *Dieselstraße* finden sich gewerbliche Nutzungen. Weiterhin besteht innerhalb

des Geltungsbereichs ein Resthof, der zwar noch zu Wohnzwecken, jedoch nicht mehr für die aktive Landwirtschaft genutzt wird. Im Nordosten des Plangebiets liegt eine „Bürgerwald“-Fläche, eine Grünanlage, in der von den Einwohnern der Stadt gestiftete Bäume gepflanzt werden. Ein Graben kreuzt das Areal von Westen nach Osten.

Die östlich gelegene Bundesstraße (B 51 / Ortsumgehung Diepholz) wird im Bereich des Plangebiets erhöht geführt. Am Fuß der Böschung verläuft zwischen B 51 und Geltungsbereichsgrenze ein Fuß- und Radweg, der die *Dieselstraße* und die *Moorstraße* verbindet.

Die nördlich gelegene *Moorstraße* stellt eine Wegeverbindung zwischen Stadt und offener Landschaft dar. Sie verläuft unter der B 51, die hier als Brücke ausgeführt ist, und bietet so eine Möglichkeit der Querung zwischen den Gebieten östlich und westlich der Umgehungsstraße. Die Verbindung weist einen Allee-Charakter auf. Schwerlastbewegungen erfolgen hier nicht. Auch die westlich des Plangebiets gelegene Straße *Junkernhäusern* ist beidseitig baumbestanden.

Weiterhin liegt der Fliegerhorst der Stadt Diepholz in räumlicher Nähe (rd. 300 m südlich).

Abb. 9 Nutzungen im Umfeld des Plangebiets



Luftbild: LGLN 2018

Planung

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet für gewerbliche Nutzungen zu erschließen. Hierzu werden neben **Gewerbegebieten (GE)** auch die gebietsinternen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) sowie öffentliche Grünflächen (Flächen für die Oberflächenwasserbewirtschaftung – Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Der im Nordosten gelegene Bürgerwald wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche gesichert. Eine ebenfalls nordöstlich im Gebiet bestehende Pumpstation wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Die Planung soll so für die kommenden Jahre ausreichend Raum für gewerbliche Entwicklungen in Angliederung an das bestehende Gewerbegebiet *Masch* schaffen.

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. 10 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	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	X
§ 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 Land- und Forstwirtschaft, 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	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	X

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

Bei der Festsetzung von Gewerbegebieten können insbesondere aufgrund der hier zulässigen Emissionen (vornehmlich Lärm) Beeinträchtigungen für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen, die sich sowohl auf die umliegenden Nutzer als auch innerhalb des Plangebiets selbst erheblich auswirken können. Um die möglichen Auswirkungen abschätzen zu können und geeignete Gegenmaßnahmen aufzuzeigen, hat die Stadt daher eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen³. Es zeigt sich, dass im Planfall drei unterschiedliche Lärmquellen zu berücksichtigen sind:

- der potentiell vom Plangebiet ausgehende Gewerbelärm,
- der auf das Gebiet einwirkende Verkehrslärm
- sowie die durch die neuen Fahrtbewegungen möglichen ausgelösten Verkehrslärmfernwirkungen.

■ Vom Plangebiet ausgehender Gewerbelärm – Schutz gesunder Wohnverhältnisse

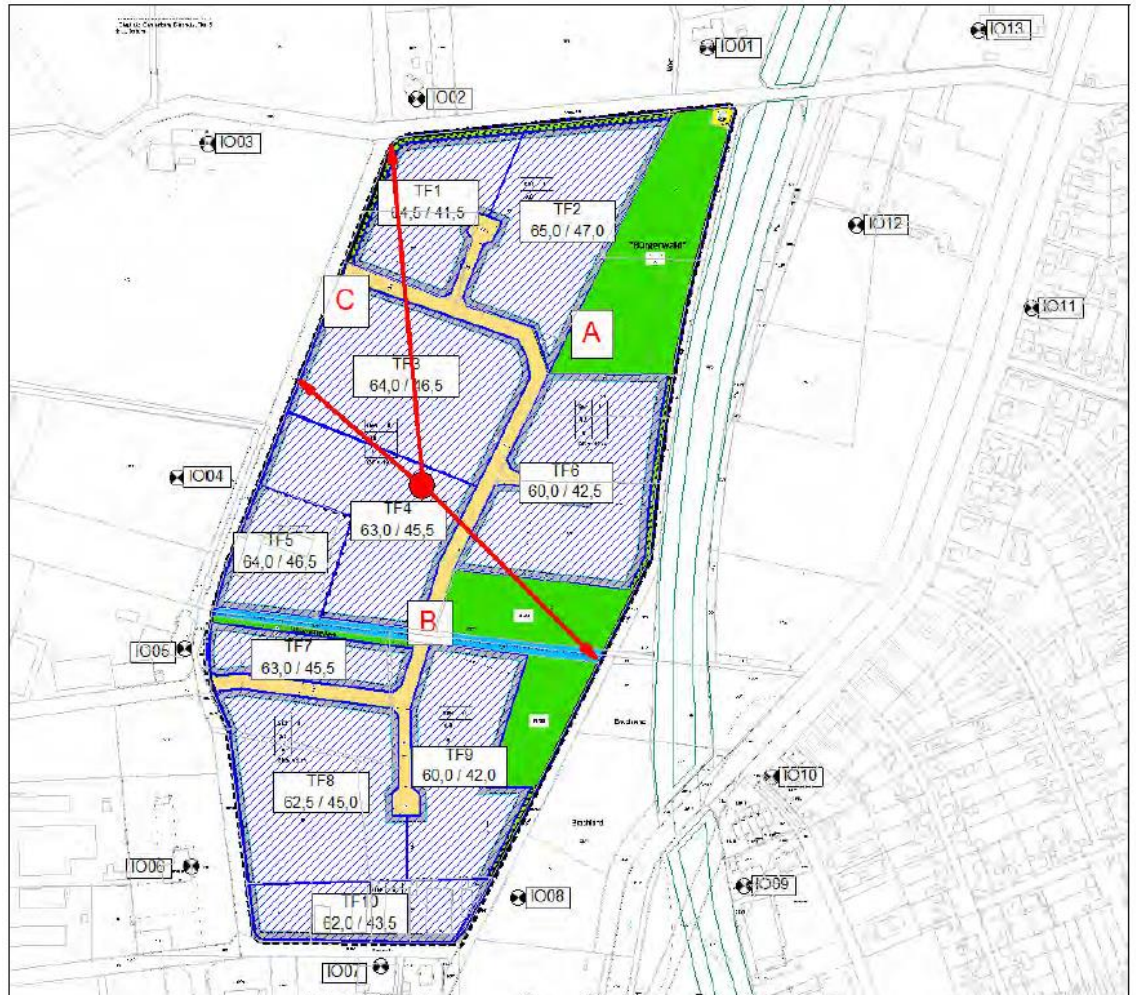
Im Umfeld des Plangebiets finden sich mehrere Wohnlagen – sowohl Einzelwohnlagen im planungsrechtlichen Außenbereich als auch größere Wohngebiete östlich der B 51.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass die Festsetzung von uneingeschränkten Gewerbegebieten eine erhebliche Erhöhung der Lärmimmissionen bei den benachbarten, schützenswerten Nutzungen auslösen kann. Als Beurteilungsgrundlage dienen hierbei die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1. Die Orientierungswerte sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen. Sie werden regelmäßig als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes genutzt und daher auch im Planfall für die Bewertung herangezogen.

3 Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“ der Stadt Diepholz, 26.06.2018, T&H Ingenieure GmbH, Bremen

Um Beeinträchtigungen vorzubeugen, schlägt das Gutachten für die Gewerbegebiete eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 vor. Im Bebauungsplan werden daher für die Gewerbegebiete insgesamt zehn Emissionskontingente festgesetzt.

Abb. 11 Geprüfte Immissionsorte und vorgeschlagene Lärmkontingente



T&H Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85, 26.06.2018

Da die Wohnhäuser nördlich und östlich des Plangebietes aus Sicht des Immissionsschutzes kritischer bewertet werden, als die Wohnhäuser in den anderen Himmelsrichtungen, werden zusätzlich richtungsabhängige Zusatzkontingente vergeben, so dass in Richtung Westen und Süden (also in Richtung der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete) eine höhere Schallabstrahlung der Betriebe möglich ist, als in Richtung Norden und Osten. Trotz der getroffenen Festsetzungen bleiben gewerbegebietstypische Nutzungen möglich. Es wird zwischen Tages- und Nachtkontingenten unterschieden. Für bestimmte Flächen ist nicht auszuschließen, dass es aus gewerblicher Sicht zu Einschränkungen, insbesondere für nächtliche Gewerbetätigkeiten (Dreischichtbetrieb) kommt. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ist jedoch insbesondere der Schutz der Nachtzeiträume von hoher Wichtigkeit, so dass deren Schutz der uneingeschränkten gewerblichen Nutzbarkeit vorangestellt wird. Bei der Ermittlung der Emissionskontingente wurde die Vorbelastung durch umliegende gewerbliche Nutzungen berücksichtigt.

Innerhalb von Gewerbeflächen können mitunter schutzbedürftige Nutzungen angesiedelt werden. Eine Betriebsleiterwohnung besteht im Plangebiet im Gebiet GE2 (Resthof *Junkernhäusern* 4). Im übrigen Plangebiet werden Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen. Ziel der Stadt ist die Schaffung gewerblicher Bauflächen, die möglichst uneingeschränkt genutzt werden können. Zusätzliche Wohnnutzungen stellen dabei immer ein Konfliktpotential dar. Dies betrifft der Erfahrung nach regelmäßig auch betriebsbezogene Wohnnutzungen innerhalb von Gewerbegebieten, obwohl diese ihrer Eigenart nach eine höhere Toleranz gegenüber gewerblichen Immissionen aufweisen müssten.

Die Stadt stellt hier den vorsorglichen Lärmschutz dem in Einzelfällen bestehenden Bedürfnis nach Wohnnutzungen innerhalb gewerblicher Bauflächen voran. Die ausgewiesenen Emissionskontingente stellen sicher, dass an den im Umfeld des Plangebiets gelegenen Immissionsorten die rechtlich definierten Grenzwerte eingehalten werden.

Neben Wohnnutzungen sind auch Büroräume als potentiell schutzbedürftige Nutzungen anzusehen. Gemäß TA Lärm gilt für Büros in Gewerbegebieten ein Immissionsrichtwert von 65 dB(A). Da in Büros in aller Regel nachts nicht geschlafen wird, kann gemäß Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung aus sachverständiger Sicht nachts regelmäßig ebenfalls der Tages-Immissionsrichtwert angesetzt werden. Die Stadt folgt dieser Auffassung.

Ergänzend zu den getroffenen Abwägungen zu Betriebsleiterwohnungen sowie dem herangezogenen Schutzanspruch von Büroräumen wird explizit festgesetzt, dass die bestimmten Kontingente keine Binnenwirksamkeit innerhalb des Plangebiets entfalten. Aus Sicht der Stadt wird damit eine bestmögliche gewerbliche Nutzbarkeit der Fläche erreicht und gleichzeitig der Schutzanspruch aller außerhalb des Gewerbegebiets gelegenen Nutzungen sichergestellt.

Für das GE2, in dem schon heute eine Wohnnutzung besteht (Resthof) und in dem auch zukünftig betriebsbezogene Wohnnutzungen ausnahmsweise zulässig bleiben, werden vorsorglich ergänzend passive Lärmschutzfestsetzungen für alle Wohnnutzungen getroffen. Per textlicher Festsetzung werden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gestellt, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungsanlagen vorgegeben. Damit ist auch für die ausnahmsweise zulässigen Sonderwohnformen im Gebiet ein hinreichender Schutz der gesunden Wohnverhältnisse sichergestellt.

Die durch die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen ermöglichten Gewerbelärm-Emissionen finden in der Planung Berücksichtigung. Es ist sichergestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auftreten. Eine gewerbliche Nutzung der Bauflächen ist mit den festgesetzten Emissionskontingenten möglich.

■ Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm – Schutz gesunder Arbeitsverhältnisse

Die Schalltechnische Untersuchung zeigt für einen Korridor entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Vorbelastung mit Verkehrslärm der angrenzenden B 51 auf. Im betroffenen Bereich sind Gewerbegebiete festgesetzt. Die für Gewerbegebiete anzuwendenden Orientierungswerte nach DIN 18005 werden um 3 dB (A) (tags) bzw. 4 dB (A) (nachts) überschritten.

In den betroffenen Gewerbegebieten sind Wohnnutzungen ausgeschlossen. Es können ausschließlich Arbeits-, Sozial und Büroräume realisiert werden. Aus sachverständiger Sicht sowie in Anlehnung an die aktuellen LAI-Hinweise⁴ weisen diese nachts keine höhere Schutzbedürftigkeit auf als tags. Die Stadt Diepholz folgt der gutachterlichen Einschätzung, so dass auf die Einhaltung eines Orientierungswerts von 65 dB(A) abgezielt wird.

Der DIN 4109 – Anforderungen an den passiven Schallschutz folgend, werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Als relevanten Lärmpegelbereich (LPB) benennt die schalltechnische Untersuchung den LPB IV, was in den Bebauungsplan übernommen wird. Damit wird für Büroräume und ähnliches die Verwendung solcher Außenbauteile vorgeschrieben, die ein Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 35 dB erzielen. Zudem bestimmt die Festsetzung, dass diese Räume über schallgedämmte Lüftungssysteme oder raumlufttechnische Anlagen zu belüften sind, sofern sie nicht auf der von der B 51 abgewandten Gebäude angeordnet werden. Es wird damit ein ausreichender Schutz vor dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm erzielt. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

⁴ LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm (Fragen und Antworten zur TA Lärm) in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133. LAI-Sitzung am 22. und 23. März 2017

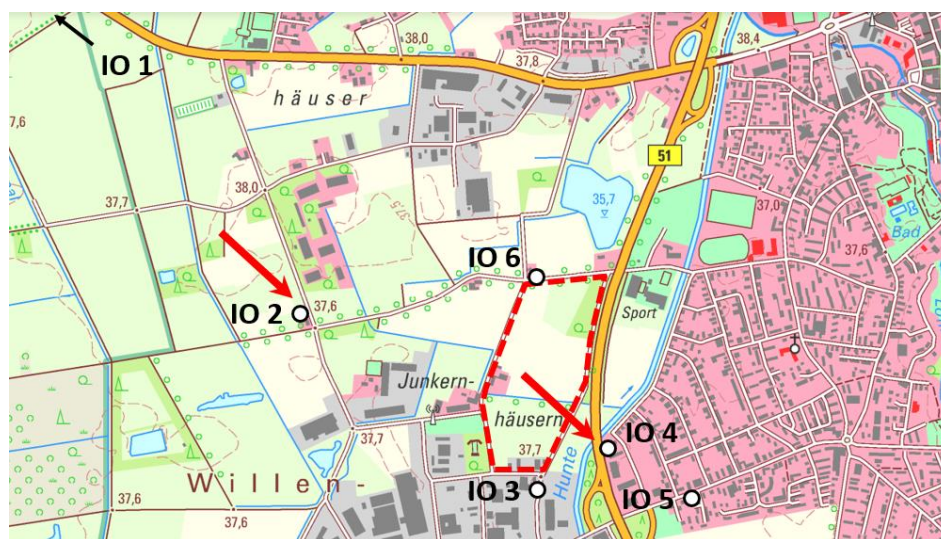
■ Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung⁵ sind in Bebauungsplänen bei der Neuplanung einer verkehrserzeugenden Nutzung die Folgen auch außerhalb des eigentlichen Plangebiets abzuschätzen. Es ist zu prüfen, in welchen Umfang sich Fernwirkungen aus der Bauleitplanung ergeben können und ob Maßnahmen zur Reduzierung der schädlichen Auswirkungen getroffen werden können bzw. müssen, um dem geforderten Schutzniveau gerecht zu werden. Als Untersuchungsraum sind im Planfall die überörtlichen Straßen sowie die Zufahrtswege zu diesen relevant. Die Verkehrslärmfernwirkung entlang dieser Trassen wird in die Abwägung eingestellt.

Die Beurteilung der Fernwirkungen erfolgt in Anlehnung an die Kriterien der wesentlichen Änderung durch einen erheblichen baulichen Eingriff entsprechend der 16. BImSchV. Eine Änderung gilt demnach als wesentlich, wenn

- eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise erweitert oder
- durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärm um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Diese Werte gelten als Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung.
- Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird; dies gilt nicht in Gewerbegebieten.

Abb. 12 Geprüfte Immissionsorte für die Verkehrslärmfernwirkung / kritische Immissionsorte markiert



Kartengrundlage: LGLN 2018 / Immissionsorte nach T&H Ingenieure

Eine verkehrsgutachterliche Erhebung der voraussichtlich zu erwartenden Verkehrszunahme bei einer vollständig gewerblichen Nutzung des Plangebiets liegt vor⁶. Auf dieser Grundlage berechnet die schalltechnische Untersuchung, ob erhebliche Veränderungen gemäß den Beurteilungskriterien der 16. BImSchV entlang der umliegenden Erschließungsstraßen zu erwarten sind.

⁵ Beispielhaft: OVG Münster, 2 D 27/15. NE, 30.05.2017; OVG Münster, 7 D 34/07.NE, 13.03.2008; OVG Lüneburg, 1 MN 209/13, 10.03.2014

⁶ B-Plan 85 „Zukunftswerkstatt“ in der Stadt Diepholz, Verkehrsmengen Bestand 2018 und Prognose 2030, im Auftrag der Stadt Diepholz, Zacharias Verkehrsplanungen, 31.05.2018

Abb. 13 Beurteilungspegel – Rechnerische Veränderung nach schalltechnischer Untersuchung

Immissionsort	Beurteilungspegel Prognose-Nullfall in dB(A)		Beurteilungspegel Prognose-Planfall in dB(A)		Veränderung in dB		Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /9/ in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 01	62,2	55,9	62,5	56,2	0,3	0,3	64	54
IO 02	67,1	59,5	68,0	60,6	1,0	1,1	64	54
IO 03	58,4	49,6	59,4	50,4	1,0	0,7	69	59
IO 04	69,1	60,4	69,4	60,7	0,3	0,3	64	54
IO 05	64,5	55,8	64,9	56,3	0,5	0,5	59	49
IO 06	55,1	46,0	55,9	47,1	0,8	1,1	64	54

T&H Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85, 26.06.2018

Die Berechnungen zeigen, dass an den beispielhaft geprüften Immissionsorten IO 01 (Wohnbebauung an der B 214, außerhalb des oben dargestellten Kartenausschnitts), IO 03, IO 05 und IO 06 keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB erfolgt und die Beurteilungspegel unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen. Damit sind die durch die Planung ausgelösten, ermittelten Veränderungen an den Immissionsorten IO 01, IO 03, IO 05 und IO 06 gemäß den Ausführungen der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu bewerten. Zwar kommt es auch hier zu einer Zunahme des Verkehrslärms, der zum Teil nah an die benannten Grenzwerte heranreicht, da diese jedoch nicht überschritten werden, gewichtet die Stadt Diepholz das Ziel der gewerblichen Entwicklung höher, als diese Zunahme. Schon heute bestehen an den Immissionsorten zum Teil recht hohe Werte, die auch ohne die Umsetzung des Planvorhabens (Prognose-Nullfall) aufgrund der allgemein zu erwartenden Entwicklung zukünftig weiter steigen werden.

Kritischer sind die Immissionsorte IO 02 und IO 04 zu bewerten:

- Immissionsort IO 02 – *Junkernhäuser Weg 20*, Einzelwohnlage im Außenbereich;
- Immissionsort IO 04 – *Von-Braun-Straße 9D*, Wohngebäude / Teil der Wohnbaulagen um die *Von-Braun-Straße, An der Wätering*.

Die Berechnungen zeigen, dass hier ohne weitere Maßnahmen wesentliche Änderungen gemäß den Kriterien der 16. BImSchV eintreten können. Zwar erfolgt keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB, jedoch wird nachts an den Immissionsorten IO 02 und IO 04 die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung in den Nachtzeiträumen erreicht, bzw. überschritten.

Mit Schreiben vom 20.02.2019 teilte der Landkreis Diepholz, Fachdienst Straßenverkehrswesen mit, dass auf dem betreffenden Teilstück der Umgehungsstraße um den Immissionsort IO 04 bereits vor längerer Zeit „Asphaltbeton“, ein lärmindernder Belag, verbaut wurde⁷. Die schalltechnische Untersuchung hatte hingegen in der Berechnung den schalltechnisch ungünstigeren Fall berechnet. Hier wurde als Fahrbahnbelag „nicht geriffelter Gussasphalt“ angesetzt.

In den Berechnungsmodellen wird für „Asphaltbeton“ eine Minderung von -2 dB(A) angenommen. Mit Schreiben vom 25.02.2019 / ergänzende Stellungnahme zum Gutachten bestätigt der Schallgutachter, dass diese Minderung auch im Planfall Anwendung finden kann⁸.

In der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme wird bestätigt, dass unter Berücksichtigung des auf der B 51 eingebauten lärmindernden Belags im Prognose-Planfall am Immissionsort IO 04 tags 67,4 dB(A) und nachts 58,7 dB(A) zu erwarten sind. Im Gegensatz zur vorherigen Annahme bleiben die Werte am Immissionsort IO 04 damit auch bei vollständiger Entwicklung des Gebiets

7 Schriftliche Auskunft durch den Landkreis Diepholz / Fachdienst Straßenverkehrswesen vom 20.02.2019; Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 18.02.2019

8 Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des BP-Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“ der Stadt Diepholz, 2. ergänzende Stellungnahme zum Gutachten Nr. 17-236-GMT-02, T&H Ingenieure GmbH, 25.02.2019

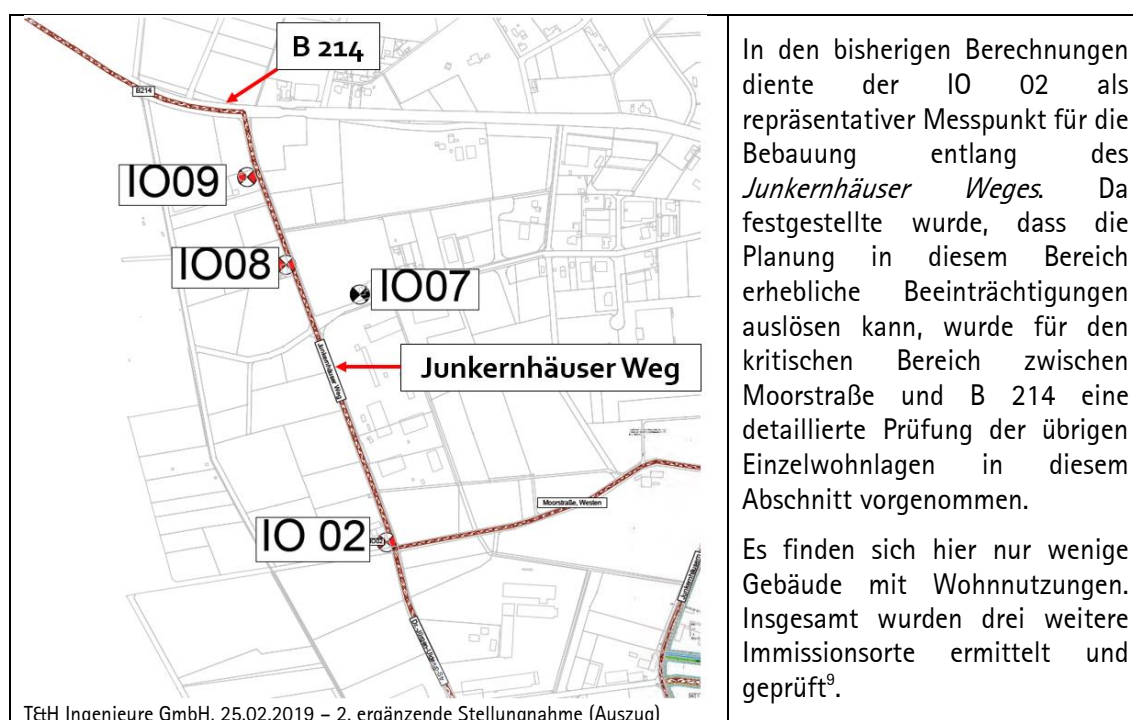
Maßnahmen IO 02

unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Die Planung löst damit keinen als erheblich zu bewertenden Eingriff aus.

Damit werden durch die Planung hinsichtlich der Verkehrslärmfernwirkung ausschließlich am IO 02 erhebliche Veränderungen ausgelöst. Am Immissionsort IO 02 werden die Beurteilungspegel im Prognose-Nullfall mit 67,1 dB(A) am Tag und 59,5 dB(A) in der Nacht angegeben. Beide Pegel liegen unterhalb des in der 16. BImSchV angegebenen Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70/60 dB(A)).

Durch die Planung erhöhen sich diese Werte auf 68,0 dB(A) am Tag und 60,6 dB(A) in der Nacht. Im Prognose-Planfall übersteigt damit der Nacht-Wert erstmalig die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Diese Beeinträchtigungen betreffen dabei nicht nur den für die Berechnung herangezogenen Immissionsort selbst, sondern sind gleichermaßen auch für dessen Umgebung anzunehmen.

Abb. 14 Zusätzlich überprüfte Immissionsorte IO 07-IO 09 am Junkernhäuser Weg



Die in der ergänzenden Stellungnahme vorgenommene Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass im kritischen Bereich zwischen Moorstraße und B 214 die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts im Prognose-Planfall zusätzlich zum IO 02 auch am IO 08 überschritten wird. Die Erhöhung durch den Ziel- und Quellverkehr beträgt am IO 08 nachts 1 dB (rot markiert in der nachfolgenden Tabelle).

Abb. 15 Berechnungsergebnisse Verkehrslärmfernwirkung an den neuen Immissionsorten IO 7-IO 09

Immissionsort	Beurteilungspegel Prognose-Nullfall in dB(A)		Beurteilungspegel Prognose-Planfall in dB(A)		Veränderung in dB		Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /9/ in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 07	53,5	46,1	54,3	47,0	0,8	0,9	64	54
IO 08	67,5	60,0	68,5	61,0	1,0	1,0	64	54
IO 09	63,1	56,0	64,4	57,0	1,0	1,0	64	54

9 Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des BP-Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“ der Stadt Diepholz, 2. ergänzende Stellungnahme zum Gutachten Nr. 17-236-GMT-02, T&H Ingenieure GmbH, 25.02.2019

An den Immissionsorten IO 07 und IO 09 beträgt die Erhöhung zwar ebenfalls ca. 1 dB, an diesen Immissionsorten wird jedoch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten. Nach den herangezogenen Bewertungskriterien der 16. BImSchV sind diese Veränderungen daher als nicht erheblich zu beurteilen, auch wenn wie im Falle des IO 09 der benannte Immissionsgrenzwert (rechte Spalte der oben abgebildeten Tabelle) für den Neubau von Straßen (54 dB(A)) überschritten wird.

Bei den ermittelten Immissionsorten mit erheblichen Veränderungen – also mit einer Erhöhung der Beurteilungspegel auf Werte oberhalb der Grenzwerte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht – handelt es sich um folgende Punkte:

- IO 02 – Junkernhäuser Weg 20, Wohngebäude im planungsrechtlichen Außenbereich;
- IO 08 – Junkernhäuser Weg 24, Wohngebäude im planungsrechtlichen Außenbereich.

In der Gesetzgebung sowie der aktuellen Rechtsprechung finden sich keine konkreten Vorgaben, die in diesem Fall umzusetzen sind. In Anlehnung an den Neubau, bzw. der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen nach der 16. BImSchV sind jedoch Maßnahmen aktiver als auch passiver Art denkbar, die zu prüfen und in die Abwägung einzustellen sind.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus Sicht der Stadt Diepholz zum Schutz der betroffenen Einzelwohnlagen an dieser Stelle nicht umsetzbar. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Straße *Junkernhäusern* ist nicht möglich. Bereits heute ist die Geschwindigkeit auf dem Streckenabschnitt auf max. 70 km/h begrenzt. Eine weitere Minimierung wird für die Strecke, die wesentlich der Erschließung der großflächigen Gewerbegebiete um die *Maschstraße* dient, nicht als sinnvoll und umsetzbar erachtet.

Auch der Bau von Lärmschutzwänden stellt für die ermittelten Immissionsorte keine zielführende Möglichkeit zur Lärmreduzierung dar. Bei den betroffenen Standorten handelt es sich um zwei Einzelwohnlagen, die einen Abstand von etwa 550 m zueinander aufweisen. Die recht dicht an den Straßen gelegenen Gebäude können nicht durch Lärmschutzwände abgeschildert werden. Dies wäre sowohl unwirtschaftlich, als auch aus Sicht der Anwohner und Eigentümer deutlich nachteilig. Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden daher an dieser Stelle nach Abwägung der Stadt Diepholz aus.

Gesunde Wohnverhältnisse sollen daher an den beiden betroffenen Lagen durch passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungsanlagen etc.) sichergestellt werden, deren Herstellungskosten von der Stadt getragen werden. Dies bedeutet nicht in jedem Fall, dass die betroffenen, zuvor ermittelten Immissionsorte tatsächlich einen Anspruch auf derartige Maßnahmen haben, jedoch haben sie einen Anspruch „dem Grunde nach“.

Art und Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind für jedes Haus separat zu prüfen und hängen u. a. von der Nutzung der Räume und dem Schalldämm-Maß der vorhandenen Fassade ab. Ob tatsächlich Maßnahmen umgesetzt werden müssen, entscheidet eine Begutachtung des jeweiligen Gebäudes nach 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV). Ein Anspruch besteht ausschließlich für schutzbedürftige Räume (z. B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Arbeitszimmer). Passive Schallschutzmaßnahmen für Wohnräume werden i. d. R. nur dann gewährt, soweit der Immissionsgrenzwert am Tage überschritten ist. Für den Schutz von Schlafräumen ist in der Regel die Überschreitung des Immissionsgrenzwertes in der Nacht maßgebend.

Sollten die Anforderungen im Ist-Zustand des Gebäudes bereits eingehalten sein (weil z. B. bereits relativ neue Fenster verbaut sind), besteht kein Anspruch auf weitere Maßnahmen. Im Umkehrschluss sind bauliche Maßnahmen umzusetzen, wenn die Anforderungen im Ist-Zustand des Gebäudes nicht eingehalten werden. Die Begutachtungen und die weitere Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Nachgang des Bauleitplanverfahrens. Es wird in jedem Fall sichergestellt, dass an allen ermittelten Gebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Die Belange des Schallimmissionsschutzes wurden umfangreich geprüft und werden in der Planung berücksichtigt. Es ist sichergestellt, dass die durch Planung keine erheblichen Lärmemissionen entstehen bzw. diesen mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt wird. Mit den vorgesehenen Maßnahmen im Gebiet (Ausweisung von Lärmemissionskontingenten sowie passiven

Schallschutzmaßnahmen für Teile des Gebiets) sowie dem Konzept für den Umgang mit potentiell erheblichen Beeinträchtigungen für zwei Einzelwohnlagen am *Junkernhäuser Weg* ist sichergestellt, dass die Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

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

Wohnnutzungen sind innerhalb von Gewerbegebieten nicht zulässig. Aus Gründen des Immissionsschutzes werden auch die sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonen oder Betriebsleiter nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht.

Ziel der Planung ist die Ausweisung flexibel nutzbarer, gewerblicher Bauflächen in Form von Gewerbegebieten, in denen gewerbliche Nutzungen möglichst uneingeschränkt umsetzbar sind. Dies kann auch lärmintensive Betriebe umfassen. Die Umgebung des Plangebiets ist weitgehend frei von Wohnbaunutzungen, so dass nur wenige, zu berücksichtigende Vorbedingungen bei gewerblichen Entwicklungen zu berücksichtigen sind. Mit dem Ausschluss der sonst ausnahmsweise zulässigen Sonderwohnformen des betriebsbezogenen Wohnens soll dem Entstehen potentiell neuer Konflikte vorgebeugt werden.

Der vorsorgliche Schutz der Wohnnutzungen bzw. die im üblichen Rahmen eines Gewerbegebiets uneingeschränkte Nutzbarkeit der Flächen wird an dieser Stelle durch die Stadt höher gewichtet, als die unter Umständen durch einzelne Gewerbetreibenden artikulierten Bedürfnisse nach betriebsbezogenem Wohnen.

Eine Ausnahme stellt das innerhalb des Plangebiets befindliche Grundstück eines Resthofs dar. Die Hofstelle weist keine landwirtschaftlichen, jedoch Wohnnutzungen auf. Für das Grundstück bleiben aus diesem Grund auch zukünftig betriebsbezogene Wohnnutzungen zulässig.

Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sind damit ausreichend berücksichtigt und werden bei der Festsetzung von Gewerbegebieten nicht weiter berührt.

3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Bürgerwald

Im Nordosten des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage „Bürgerwald“ festgesetzt. Auf der Fläche werden bereits seit mehreren Jahren Baumpflanzungen vorgenommen, die die Bürger der Stadt – in der Regel zu besonderen Anlässen – stiften. Einmal jährlich findet dann eine Pflanzaktion statt, bei der die Bäume, vorbereitet durch den städtischen Bauhof, gemeinsam mit den Stiftern gepflanzt werden. Jeder Baumpate erhält dabei eine Urkunde für „seinen“ bzw. „ihren“ Baum.

Die Stadt betreibt das Projekt bereits seit dem Jahr 1992, ursprünglich unter dem Namen „Hochzeitswald“. Da die ursprünglich genutzte Fläche an der *Strothestraße* mittlerweile vollständig bepflanzt ist, wurden neue Areale im Stadtgebiet erschlossen. Mit der Aufnahme in den Bebauungsplan wird das Areal langfristig als öffentliche Grünfläche gesichert. Die Zweckbestimmung verdeutlicht den Nutzungszweck der Fläche und dokumentiert das Ziel der Stadt, das Areal und das Konzept auch zukünftig weiter aktiv zu erhalten. Durch die Lage an der *Moorstraße*, einer wichtigen Grünverbindung zwischen Stadt- und Landschaftsraum, ist die Fläche gut zu erreichen. Die spezielle Nutzungsart weist soziale und kulturelle Komponenten auf. Es handelt sich um eine besondere Form einer öffentlichen Grünanlage.

Im Weiteren werden die Belange mit der Festsetzung von Gewerbegebieten nicht in besonderem Maße berührt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein (§ 8 (3) BauNVO).

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse werden berücksichtigt.

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

Die überplante Fläche befindet sich bislang in landwirtschaftlicher Nutzung und wird als Acker bewirtschaftet. Sie liegt nördlich des Gewerbegebiets *Masch*. Im Norden begrenzt die *Moorstraße* das Plangebiet, die eine wichtige Grünverbindung zwischen dem Siedlungskörper der Stadt im Osten und der offenen Kultur- und Moorlandschaft im Westen darstellt. Die östlich gelegene Bundesstraße verläuft erhöht in Dammlage und stellt somit eine deutliche Abgrenzung zwischen dem dahinterliegenden Siedlungsraum und der geplanten gewerblichen Fläche dar.

Die Flächen westlich der Bundesstraße weisen langjährig eine eindeutig gewerbliche Prägung auf. Mit dem Fliegerhorst im Süden, dem daran angrenzenden Gewerbegebiet *Masch* und den weiteren gewerblichen Bauflächen entlang der *Dr.-Jürgen-Ulderup-Straße* sowie dem *Junkernhäuser Weg* finden sich hier großflächig gewerbliche genutzte Areale mit nutzungstypischen Baukörpern, Verkehren und Emissionen. Die nun überplante Fläche schließt nordöstlich an den Bestand an und erweitert die Gewerbefläche bis zur *Moorstraße*. Hierbei werden Ackerflächen überplant. Wohnnutzungen beschränken sich auf Einzellagen.

Die Stadt schafft mit der Planung die Voraussetzung zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen. Da die Bestandsgebiete bereits vollständig bebaut bzw. Freiflächen für Erweiterungen der ansässigen Betriebe vorgesehen sind, wird dies für dringend erforderlich erachtet. Für den Bereich zwischen dem *Kielweg* im Norden und dem Gewerbegebiet *Masch* ist eine gewerbliche Entwicklung das schon länger verfolgte und z. B. im Stadtentwicklungsplan dokumentierte städtebauliche Ziel (siehe Kapitel 3.11). Mit der Planung wird das Gewerbegebiet *Masch* erweitert und die schon jetzt deutlich erkennbare gewerbliche Prägung der stadtnahen Flächen westlich der Bundesstraße 51 weiter ausgebaut. Eine Bündelung der gewerblichen Flächen ist dabei erklärtes Entwicklungsziel, um sowohl Synergieeffekte auszubilden, als auch Emissionen auf möglichst wenige Standorte zu konzentrieren.

Die Planung stellt die Weiterentwicklung der bereits begonnenen, lokalen Entwicklung dar. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

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

Im Umfeld des Plangebiets sind denkmalgeschützte Gebäude oder Objekte nicht bekannt.

Mit Schreiben vom 12.04.2018 teilte das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege mit, dass aufgrund der Größe des Plangebiets dieses im Vorfeld einer Bebauung durch eine harte Prospektion untersucht werden sollte, um für die Bauherren Planungssicherheit herstellen zu können. Bei einer Fläche, die bisher lediglich in der obersten Schicht durch landwirtschaftliche Bodenbearbeitung gestört wurde, auf der bis zum jetzigen Zeitpunkt noch keine systematische Erhebung stattgefunden hat und die durch ihre Topografie einer vorgeschichtlichen Nutzung nicht widerspricht, kann das Auftreten von Bodenfunden nicht ausgeschlossen werden.

Die Stadt Diepholz hat daraufhin ein Fachunternehmen mit der Durchführung von Prospektionsmaßnahmen (7 Sondageschnitte) beauftragt. Mit abschließendem Kurzbericht¹⁰ vom 08.11.2018 wird mitgeteilt, dass auf einer untersuchten Fläche von 6.923 m² keinerlei archäologischen Funde oder Befunde festgestellt wurden.

Entsprechend der Mitteilung des Nds. Landesamts für Denkmalschutz ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG für die folgenden Bauvorhaben nicht mehr erforderlich. Das Benehmen nach § 20 Abs. 2 NDSchG ist hergestellt.

Baukultur /
Denkmalschutz
Archäologischer
Denkmalschutz

10 Kurzbericht zum B-Plan Nr. 85 – Archäologische Sondage, Maßnahme NLD_H_2018-109, NLD – Gebietsreferat Hannover, Verfasser: U. Buchert / T. Poremba, 08.11.2018

Ortsbild

Da archäologischer Bodenfunde bei Bodenarbeiten nie vollständig ausgeschlossen werden, bleibt ein entsprechender Hinweis bezüglich der Meldepflicht in der Planzeichnung erhalten.

Entsprechend der bisher landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet weitgehend unbebaut. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt, angrenzend an die Straße *Junkernhäusern*, ein Resthof. Eine weitere ehemalige Hofstelle liegt diesem direkt gegenüber (außerhalb des Plangebiets) und wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 72 als Gewerbegebiet überplant.

Im Süden, entlang der *Dieselstraße* bestehen mehrere gewerbliche Nutzungen, die als gewerbeübliche Hallenbauten auf weitgehend versiegelten Grundstücken realisiert wurden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine gewerbliche Nutzung ermöglicht, die im Regelfall in Form von Hallenbauten und größeren Baukörpern erfolgt. Aus diesem Grund wird eine maximale Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante OK) von 12,0 m sowie eine abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässt, festgesetzt. Bei einer weiterhin zulässigen maximalen Versiegelung von bis zu 80 % der Baugrundstücke (GRZ 0,8) ist demnach eine deutliche Veränderung des Ortsbildes zu erwarten.

Auf den westlich sowie südlich angrenzenden Flächen ist eine vergleichbare bauliche Nutzung bereits heute möglich. Auch im Bereich des Bestandsgebäudes westlich der Straße *Junkernhäusern* wird mit dem Bebauungsplan Nr. 72 eine Bebauung von bis zu 10 m Höhe bei Gebäudelängen von bis zu 50 m ermöglicht. Lediglich nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 85 finden sich zwei Einzelwohnlagen im Außenbereich, die kleinteiliger ausfallen.

Für eine effiziente gewerbliche Nutzung ist die Ausbildung vergleichsweise großer Baukörper von erheblicher Wichtigkeit. Diesbezügliche Einschränkungen werden daher von der Stadt Diepholz nicht als zielführend erachtet. Mit der östlich gelegenen Bundesstraße besteht zudem eine klare Abgrenzung in Richtung der kleinteiligeren Siedlungsbebauung der Stadt. Da die Trasse hier erhöht verläuft, ist eine Sichtbarkeit der neuen Baukörper aus Richtung der Wohnbebauung kaum gegeben. Nach Norden besteht mit der Begrünung der *Moorstraße* eine Abgrenzung gegenüber den Einzelwohnlagen, die durch Festsetzungen eines das Gebiet teilweise umschließenden Grünsaums noch zusätzlich gestärkt wird.

Die Planung ermöglicht zwar eine Veränderung des Ortsbildes, die jedoch aufgrund der vergleichsweise abgeschirmten Lage in Verbindung mit den bestehenden, angrenzenden Gewerbeflächen als nicht erheblich bewertet wird. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung gegenüber des östlich verlaufenden Fuß- und Radweges sowie teilweise entlang der Straße *Junkernhäusern* werden weitere Maßnahmen getroffen, um eine bessere Einbindung des Gebiets zu erreichen.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds werden berücksichtigt.

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

Feuerbestattungsanlage

Südöstlich des Plangebiets, in Verlängerung der *Dieselstraße*, wurde auf einem Grundstück an der Hunte im Jahr 2017 eine Feuerbestattungsanlage errichtet. Planungsrechtlich wird das Grundstück durch den Bebauungsplan Nr. 95 als Sonstiges Sondergebiet „Anlagen zur Feuerbestattung“ gesichert.

Die Wahl des Standorts erfolgte in Hinblick auf eine geschützte Lage, die einen pietätvollen und ungestörten Betrieb – insbesondere auch für Trauergemeinschaften – ermöglichen sollte. Es ist daher sicherzustellen, dass die Nutzung an diesem Standort weiterhin in entsprechender Art und Weise betrieben werden kann.

Die Feuerbestattungsanlage liegt östlich des Fuß- und Radweges, der das Plangebiet in Richtung der Bundesstraße 51 begrenzt. Als einzige Nutzung erfolgt auch die Erschließung der Anlage über diesen Weg, der ansonsten für den motorisierten Verkehr nicht freigegeben ist. Der Weg ist baumbestanden und bildet zum Plangebiet eine Strauch-Baum-Hecke aus. Diese ist auch zukünftig zu erhalten, was durch die Festsetzung eines Erhaltungs- und Pflanzgebotes sichergestellt wird.

Die Erschließung der gewerblichen Flächen erfolgt ausschließlich über neu herzustellende Planstraßen innerhalb des Plangebiets, die aus Richtung Westen über die *Reessingstraße*, angefahren werden sollen. Die gesonderte organisierte Erschließungssituation der Feuerbestattungsanlage bleibt damit unverändert erhalten. Es entstehen keine zusätzlichen Verkehre auf dem von der *Dieselstraße* abgehenden Fuß- und Radweg.

Neben der somit räumlich getrennten Lage sieht der Bebauungsplan Nr. 95 vor, das Grundstück durch umlaufende Anpflanzungen einzugrünen. Zum Plangebiet ist dafür ein 10 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Die räumliche Abgrenzung wird hierdurch in den kommenden Jahren zusätzlich gestärkt. Es liegen somit keine Hinweise darauf vor, dass es zu Unverträglichkeiten zwischen der Feuerbestattungsanlage und der geplanten Gewerbegebietsausweisung kommt. Beeinträchtigungen der Nutzungen werden durch die getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen.

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden von der Planung nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts (Teil B).

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

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 171.920 m², von denen etwa 150.000 m² (einschl. Erschließungsstraßen und Rückhaltebereichen) zukünftig überformt und mehrheitlich genutzt werden sollen. Die Flächen unterlagen bislang einer intensiven Bewirtschaftung (Ackernutzung), weshalb vornehmlich Biototypen untergeordneter ökologischer Qualität überplant werden.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen mit Acker- und z. T. Grünlandflächen vergleichbare Habitate. Weiter westlich, in etwa 750 m Entfernung, beginnt zudem das Diepholz Moor, wo beispielsweise Vögel weitere Lebens- und Jagdräume finden können. Dies kann einen Ausgleich für die möglicherweise durch die Planung unmittelbar betroffenen Tiere bieten.

Die Belange des Artenschutzes stehen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen, Verbotstatbestände werden nicht berührt bzw. können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Die derzeitige Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft lässt keine Herausbildung bedeutender Habitate erwarten. Durch die Nähe zur B 51 und die bestehenden gewerblichen Nutzungen auf den südlich und westlich gelegenen Flächen ist ein Vorkommen von Tierarten mit besonders hoher Empfindlichkeit gegenüber siedlungstypischer Störungen nicht anzunehmen.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden insbesondere die Belange der Flora und Fauna durch eine veränderte Beanspruchung von Lebensräumen berührt. Durch die getroffenen Festsetzungen ist vom Entstehen eines großflächigen Gewerbegebiets mit hohem Versiegelungsgrad auszugehen. Eine im Nordosten gelegene Anpflanzung, der sogenannte Bürgerwald, bleibt erhalten und wird planungsrechtlich gesichert. Es werden zwei Regenrückhaltebecken neu angelegt, auf denen sich auch neue ökologische Qualitäten entwickeln können. Entlang der Ost- und Nordgrenze des Plangebiets werden gebietseinfassende Pflanzungen vorgesehen, um das Areal gegenüber den angrenzenden Wegeverbindungen abzugrenzen. Auch hier Entstehen mit den festgesetzten Baum-Strauch-Hecken neue Habitate.

Der das Plangebiet von West nach Ost durchziehende Graben wird durch die Planung gesichert und bleibt so als Verbindungsgewässer zwischen den westlich gelegenen Flächen bis hin zum Diepholzer Moor und der Hunte erhalten. Es ist möglich, dass der begleitende Grünbewuchs zu Unterhaltungszwecken teilweise entfernt wird, dies könnte jedoch auch ohne die Bauleitplanung erforderlich werden. Dem Gewässer kommt aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine große Bedeutung zu, da Oberflächenwasser der östlich gelegenen Flächen hierüber zur Hunte abgeleitet wird. Die daher notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sind höher zu gewichten, als ein vollständiger Erhalt der entstandenen Grünsäume. Nach Möglichkeiten wird ein Erhalt angestrebt. Eine kleine

Schutzgut Boden

Grabenfläche innerhalb des Plangebiets wird aufgehoben. Dies ist aus Sicht der Stadt für eine bestmögliche Erschließung der zukünftigen Gewerbegrundstücke erforderlich. Der Eingriff wird in der Ermittlung des Ausgleichs berücksichtigt, da die Herstellung zusammenhängender Grundstücke höher gewichtet wird, als der Erhalt dieser kleinräumigen Strukturen.

Infolge der Planung sind durch Bodenarbeiten, Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf.

Es wurde eine Baugrunduntersuchung¹¹ der Fläche vorgenommen. Demnach ist der Untergrund grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Die 0,3-0,6 m mächtige humose Oberbodenschicht (Mutterboden) muss vor Beginn von Baumaßnahmen ausgekoffert werden, stellenweise kann auch der Austausch der darunterliegenden Schluffböden erforderlich werden. Für Gebäude oder Fundamente mit hohem Lastabtrag oder für setzungsempfindliche Baukörper sind voraussichtlich Sondergründungsmaßnahmen erforderlich (Pfahlgründungen, Rüttelstopfverdichtungen o. ä.), Gebäude mit geringen Einzel- und Flächenlasten oder setzungsunempfindliche Gebäude können wegen der geringen Tiefenwirkung ggf. flach und ohne weitere Baugrundverbesserung gegründet werden. Wegen unterschiedlicher Tiefenlagen und Mächtigkeiten des Bodenaufbaus wird für jedes Einzelbauvorhaben eine detaillierte Baugrunduntersuchung empfohlen.

Das übergeordnete gemeindliche Interesse – die Schaffung dringend benötigter gewerblicher Bauflächen – wird an dieser Stelle den ausgelösten Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vorangestellt. Diese finden in der Ausgleichsermittlung Berücksichtigung.

Mit Schreiben vom 14.06.2019 teilt das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) folgende Hinweise zur Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen mit:

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).
- Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden.
- Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731).
- Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften sollte vermieden werden.

Im Zuge öffentlicher Baumaßnahmen werden die Hinweise nach Möglichkeit befolgt. Privaten Bauträgern wird empfohlen, die Hinweise ebenfalls umzusetzen.

Schutzgut Fläche

Die Planung erfasst ein Gebiet von rund 17,2 ha Fläche im Außenbereich der Stadt, von denen in Folge etwa 15 ha in bauliche Nutzung (einschließlich Verkehrsflächen, Regenrückhalteanlagen usw.) genommen werden können. Überplant werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen erachtet die Stadt Diepholz die großflächige Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets für erforderlich. Es stehen der öffentlichen Hand derzeit keine Flächen zur Verfügung, die im Zuge einer aktiven Gewerbeflächenpolitik am Markt angeboten werden können. Das überplante Areal liegt angrenzend an bereits etablierte gewerbliche Standorte. Eine Entwicklung in der vorgesehenen Ausdehnung wird als zielführend erachtet: Das Areal ist so dimensioniert, dass die Anlage einer effektiven Erschließung möglich ist. Um bei einem weiterhin hohen Bedarf nicht bereits zeitnah erneute Planvorhaben initiieren zu müssen, wird außerdem ein Flächenzuschnitt gewählt, der bei der aktuellen Nachfrage für die kommenden Jahre (mittelfristiger Zeithorizont) als ausreichend anzusehen ist.

Alternativflächen, die in Umfang und Lage mit der vorgesehenen Planung vergleichbar wären, stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Zudem gibt es derzeit keine Potentialflächen für Nach- oder Umnutzungsvorhaben. Die angekündigte Standortaufgabe des Fliegerhorsts Diepholz wurde durch die Bundeswehr voraussichtlich bis zum Jahr 2030 ausgesetzt (siehe Kapitel 3.11 – Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte), so dass diese Flächen kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung stehen. Aufgrund der akuten Nachfrage ist jedoch ein zeitnahes Handeln für die Stadt von hoher Bedeutung. Da explizit gewerbliche Bauflächen für ein breites Unternehmensspektrum geschaffen werden soll, stellen sich zudem aus immissionsschutzrechtlicher Sicht besondere Anforderungen an die Lage, die an dem gewählten Standort erfüllt werden, jedoch an anderen Stellen des Stadtgebiets nicht immer eingehalten werden können.

Die Stadt Diepholz ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Im vorliegenden Planfall stehen jedoch keine geeigneten Alternativflächen in zentralerer oder sogar bereits in baulicher Nutzung befindlicher Lage zur Verfügung. Ein Verzicht auf die Entwicklung ist aufgrund des Nachfragedrucks keine Alternative. Die durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme ausgelösten Beeinträchtigungen werden deshalb geringer gewichtet, als die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets. Eine Verlagerung des Eingriffs könnte nur auf andere Außenbereichsflächen erfolgen und wäre immer mit vergleichbaren Beeinträchtigungen verbunden. Die Belange des Schutzguts Fläche finden Berücksichtigung.

Schutzgut Wasser

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung bzw. Ableitung anfallenden Oberflächenwassers über offene Gräben wird durch die Planung verändert. Zum Ausgleich dieses Defizits werden Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgesehen.

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor (siehe hierzu Kapitel 3.12). Es ist beabsichtigt, das anfallende Oberflächenwasser über Regenwasserkanäle zu sammeln und in zwei Regenrückhaltebecken nördlich und südlich des plangebietsquerenden Grabens zurückzuhalten. Von dort wird das Wasser dann wiederum gedrosselt in die Vorflut abgegeben. Die erforderlichen Flächen werden als öffentliche Grünflächen gesichert. Ggf. erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Schadstoffeinträgen in das Gewässer können innerhalb dieser Flächen berücksichtigt werden.

Es werden zwei verzeichnete, kleinere Gräben überplant. Ein Graben im Norden des Plangebiets besteht in der Örtlichkeit nicht mehr, entsprechend kommt diesem keine wasserwirtschaftliche Funktion mehr zu, so dass eine Überplanung möglich ist. Ein weiterer Graben dient derzeit der Ableitung des Oberflächenwassers von den Ackerflächen in den zukünftig planungsrechtlich gesicherten Graben. Mit der Herstellung der benannten Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung wird diese Funktion hinfällig, so dass aus Sicht der Wasserwirtschaft keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden im Vorfeld konkreter Maßnahmen rechtzeitig eingeholt. Erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser wird mit den getroffenen Festsetzungen entgegengewirkt.

Schutzgüter Luft und Klima

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind jedoch bei allen Bauvorhaben gegeben. Eine Verringerung z. B. der zulässigen GRZ zur Abmilderung dieser Effekte ist für eine bestmögliche Nutzbarkeit des Gewerbegebiets nicht zielführend.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz weist die Fläche derzeit als „mit Ausgleichsfunktion für den Wirkungsraum“ aus. Es ist anzunehmen, dass sie in Folge einer baulichen Inanspruchnahme selbst zum „Wirkungsraum“ wird. Die östlich angrenzende B 51 wird aufgrund ihrer Führung in Dammlage als „Hindernis für den thermischen Luftaustausch“ angegeben. Insofern kommt der Fläche trotz ihres aktuellen Status keine besondere Bedeutung für die Frischluftversorgung des ebenfalls östlich gelegenen Siedlungsraums der Stadt zu¹². Da die Effekte in einem üblichen Rahmen bleiben und die Beeinträchtigung weder überörtlich wirksam ist, noch

Schutzgut Landschaftsbild

eine sonstige Erheblichkeit aufweist, überwiegt das Interesse der Stadt, neue gewerbliche Bauflächen auszuweisen.

Da das Plangebiet auf drei Seiten von Bebauung (Gewerbegebiet *Masch*, südlich / B 51, östlich) bzw. planungsrechtlich gesicherten Gebieten (Bebauungsplan Nr. 72, westlich) umgeben ist, sind trotz der Lage im Außenbereich eher die potentiellen Auswirkungen auf das Ortsbild, als auf das Landschaftsbild zu prüfen.

Mit den getroffenen Festsetzungen können gewerbliche Baukörper von mehr als 50 m Länge und bis zu 12 m Höhe entstehen. Es werden jedoch durch Grünstreifen mit Pflanzgeboten entlang der *Moorstraße* sowie des Fuß- und Radwegs am östlichen Fahrbahnrand Maßnahmen vorgesehen, die die Wirkung der Baukörper abmildern. Bedeutsame und prägende Landschaftselemente werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Baumreihen entlang der *Moorstraße* bleiben erhalten.

Zwar ermöglicht die Planung das Entstehen großer Baukörper und damit eine Veränderung des Landschaftsbildes, aufgrund der Vorprägung durch die B 51 einschließlich ihrer abschirmenden Wirkung in Richtung Osten und den bestehenden gewerblichen Bauflächen in der Nachbarschaft werden keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst.

Die Stadt gewichtet die verbleibenden Veränderungen geringer, als die Erforderlichkeit der beabsichtigten gewerblichen Entwicklung. Auch eine Verlagerung an eine andere Stelle des Stadtgebiets würde voraussichtlich andere Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen, wodurch ggf. sogar erheblichere Eingriffe ausgelöst werden können. In Abwägung aller Belange wird daher der gewählte Standort als geeignet erachtet

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, da ein entsprechender Flächenbedarf besteht und auch im Falle einer Verlagerung des Vorhabens auf eine alternative Fläche vergleichbare oder sogar zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären. Die Stadt Diepholz verfolgt bewusst die Entwicklung einer mit rund 171.920 m² eher großen Fläche. Es ist beabsichtigt, für die bereits bestehende hohe Nachfrage, aber auch die in den kommenden Jahren zu erwartenden weiteren Anfragen ausreichend große Entwicklungsflächen vorzuhalten. Zudem zeigt sich in den Bestandsgebieten, dass neben den unmittelbar nachgefragten und für eine zeitnahe Entwicklung vorgesehenen Flächen auch immer in ausreichendem Umfang Erweiterungsflächen für die neu anzusiedelnden Betriebe berücksichtigt werden sollten.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes werden durch die Planung insbesondere die Schutzgüter Wasser und Bodenfunktionen durch die zusätzlich geplanten Versiegelungen berührt. Auch die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind durch die ermöglichte Überformung der Habitatstrukturen betroffen. Gemäß den vorgenommenen Bewertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Planung ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist jedoch nicht möglich.

Die Eingriffe werden minimiert, indem die Anpflanzung („Bürgerwald“) sowie der das Gebiet kreuzende Graben gesichert werden. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt können durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung deutlich abgemindert werden und sind dadurch nicht mehr als erheblich zu betrachten. Eingrünungsmaßnahmen an den Plangebietsrändern verbessern die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und können zu einem kleinen Teil auch eine Aufwertung der Fläche aus Sicht von Flora und Fauna darstellen. Weitere Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sind mit dem verfolgten Ziel der Gewerbeflächenentwicklung nicht vereinbar. Die außerhalb des Plangebiets unmittelbar angrenzende Baumreihe entlang *Moorstraße* bleibt erhalten.

Verbleibt infolge der Planung ein Wertdefizit, so muss entsprechend der Gesetzeslage ein Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft gefunden werden. Eine genaue Bilanzierung des Eingriffes ist im Umweltbericht erfolgt. Die Gesamtbewertung ergibt ein Defizit infolge der Planung von insgesamt rd. 101.367 Wertpunkten. Wie im Umweltbericht ausführlich dargelegt, wird der Eingriff dem Kompensationsflächenpool „Beeke“ (gemeinsamer Flächenpool Stadt Diepholz und des Städtequartetts) zugeordnet. Die Fläche liegt etwa 1,6 km nordwestlich des Plangebiets. Es werden Maßnahmen der Gewässerverbesserung und der Grünlandextensivierung umgesetzt. Die Fläche wird

derzeit entsprechend der Entwicklungsziele hergestellt, was im Laufe des Jahres 2019 abgeschlossen werden soll. Durch die Zuordnung zu einem bestehenden Kompensationsflächenpool besteht keine Notwendigkeit, die Ausgleichsmaßnahme in Form von Festsetzungen weiter abzusichern. Es ist sichergestellt, dass der vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen wird.

■ 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)

Bei den durch das Planvorhaben ermöglichten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes (insb. Lärm) für die umliegenden Bewohner des Plangebietes. Die hierzu vorgenommenen Abschätzungen werden im Kapitel 3.1 dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden fast vollständig durch die getroffenen Festsetzungen vermieden. Lediglich an zwei Immissionsorten am Junkernhäuser Weg können sich durch zusätzlichen Verkehrslärm erhebliche Veränderungen ergeben, denen nicht mit Festsetzungen vorgebeugt werden kann. Für die beiden betroffenen Grundstücke werden weitere, detaillierte Prüfungen vorgesehen. Sofern an den Gebäuden heute noch kein hinreichender, passiver Schallschutz besteht, kann ein Anspruch auf die Umsetzung von schallmindernden Maßnahmen (z. B. schalldämmende Fenster) bestehen. Es ist somit sichergestellt, dass in Folge der Planung keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen eintreten.

■ 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. Eine Prospektion zu untertägigen Funden hat ergab keine Hinweise auf mögliche Funde.

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

Die Festsetzung von Gewerbegebieten lässt übliche, gewerbetypische Emissionen erwarten, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Bei besonderen, immissionsschutzrechtlich relevanten Betriebsformen kommt auf Genehmigungsebene das jeweilige Fachrecht zur Anwendung. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser erfolgt. Der Anschluss an das Kanalnetz der Stadt ist möglich. Im städtischen Klärwerk stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

■ 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. Bei gewerblichen Bauten können so z. B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie realisiert werden. Der Nutzung erneuerbarer Energie sowie der sparsamen und effizienten 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)

Der Landschaftsplan der Stadt Diepholz sowie der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz treffen keine spezifischen Aussagen über das Plangebiet. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

■ 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 der Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

Störfallbetriebe

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 wird das Entstehen nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe (GE) gemäß § 8 BauNVO ermöglicht. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der keine Zulässigkeit einzelner Vorhaben begründet, sondern lediglich den planungsrechtlichen Rahmen definiert. Das Entstehen von Störfallbetrieben ist innerhalb von Gewerbegebieten (GE) nicht prinzipiell ausgeschlossen. Sie unterliegen dabei immer dem übergeordnet geltenden Recht, das über die Regelungsvorschriften eines Bebauungsplans hinausgeht.

Bei der Planung handelt es sich um die großflächige Festsetzung neuer Gewerbegebiete. Sie liegen kompakt im westlichen Stadtgebiet, sind durch die hochtrassierte Bundesstraße von Wohngebieten getrennt und liegen in minimaler Entfernung von mindestens 150 m zu den Wohnbaulagen an der *Von-Braun-Straße* (östlich) bzw. rd. 300 m zur Wohnbebauung an der *Moorstraße / An der Wätering* (nordöstlich). Mehrere Einzelwohnlagen im Außenbereich entlang der *Moorstraße* sowie betriebsbezogene Wohnformen in den angrenzenden Baugebieten liegen näher und z. T. in unmittelbarer Nachbarschaft zu den geplanten gewerblichen Bauflächen. Im Süden wird eine Bauzeile entlang der Dieselstraße bereits heute planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesichert. In diesem überplanten Bereich bestehen aktuell keine Betriebe oder sonstigen Nutzungen, die in besonderer Weise anfällig für schwere Unfälle sind oder als Störfallbetriebe gelten.

Die Lage des Gebiets und die durch die hochtrassierte Bundesstraße erreichte Abschottung gegenüber den großflächigen Wohngebieten der Stadt trägt zu einer grundsätzlichen Risikominimierung bei. Der Stadt liegen keine Voranfragen für die Errichtung eines Störfallbetriebes im Plangebiet vor. Im Bebauungsplan werden daher keine weiteren Festsetzungen getroffen. Aus vorbeugender Sicht im Zuge einer Angebotsbebauungsplanung findet der Belang hinreichend Berücksichtigung.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

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

Wirtschaft

Die Stadt Diepholz hat in den vergangenen Jahren keine größeren gewerblichen Bauflächen ausgewiesen. Flächenbedarfe sollten vornehmlich innerhalb der Bestandsgebiete gedeckt werden. Der Stadtentwicklungsplan (STEP) aus dem Jahr 2013¹³ führt hierzu aus, dass Neuansiedlungen in den kommenden Jahren kaum zu erwarten seien. Der Schwerpunkt der Gewerbeentwicklung wurde in der Bestandspflege erwartet, etwa um Betriebserweiterungen bereits ansässiger Unternehmen oder örtliche bzw. regionale Betriebsverlagerungen zu ermöglichen. Die Zusammensetzung der Diepholzer Wirtschaftsbetriebe wies nach STEP einen starken Fokus auf das produzierende Gewerbe

13 Stadt Diepholz – Fortschreibung Stadtentwicklungsplan 2012 / 2013, re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Oldenburg (März 2013)

auf, das im Gegensatz zur landesweiten Entwicklung in den vorausgegangenen Jahren sogar Wachstum aufweisen konnte. Als zukünftiger Entwicklungsschwerpunkt wurden daher, der landesweiten Entwicklung folgend, ein Wachstum im Dienstleistungssektor mit entsprechend veränderter Flächennachfrage (Büroflächen) sowie die Notwendigkeit zur weiteren Verknüpfung von Bildung, Forschung und Wirtschaft benannt.

Die eingetretene Realentwicklung erfordert eine Anpassung dieser Zielsetzung. Von 2013 bis 2015 (derzeit das letzte, statistisch erfasste Jahr) änderte sich die Beschäftigungsverteilung innerhalb der Sektoren kaum. Der Anteil des produzierenden Gewerbes nahm nur leicht, um rund 1%, ab, während der Dienstleistungssektor etwa um den gleichen Faktor wuchs. Allerdings weist die Arbeitsplatzentwicklung der jeweils vergangenen fünf Jahre ein deutliches Wachstum auf. Lag diese im Jahr 2013 noch bei 9% (zum Bezugsjahr 2008), wird sie für 2015 mit 17,6% (zum Bezugsjahr 2010) angegeben. Zusammen mit der Zunahme der Einwohnerzahl von rd. 15.900 (2013) auf rd. 16.700 (2015) bei einer auch insgesamt steigenden Beschäftigungsquote von 55,1% (2013) auf 58,5% (2015) zeigt sich, dass der Wirtschaftsstandort Diepholz ein stetiges Wachstum aufweist¹⁴.

Das produzierende Gewerbe wird weiterhin eine wichtige Rolle für die Diepholzer Wirtschaft einnehmen. Mit dem Standort der Privaten Hochschule für Wirtschaft und Technik (PHWT) in Diepholz wurden die Verbindung zwischen Wissenschaft und Forschung sowie der Praxis weiter gestärkt. Am Standort Diepholz werden hier Maschinenbauingenieure sowie Wirtschaftsingenieure im dualen Bachelor-Studium ausgebildet, was den Wirtschaftszweig zusätzlich stärkt.

Es ist Ziel der Stadt, eine aktive Gewerbeflächenpolitik zu betreiben. Hierzu sollen geeignete, attraktive und gut erschlossene Flächen vorgehalten werden, um sowohl für Bestandsunternehmen als auch für Neuansiedelungen ausreichendes Flächenpotential vorzuhalten. Aus diesem Grund ist die Ausweisung neuer, gewerblicher Bauflächen erforderlich. Das bestehende Gewerbeflächenangebot ist nicht ausreichend, um die Nachfrage zu decken. Zwar bestehen innerhalb der planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiete zum Teil noch unbebaute Flächen, die jedoch fast vollständig Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe darstellen. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen könnte zwar kurzfristig die Nachfrage decken, da aber auch die Bestandsbetriebe langfristige Planungssicherheit erwarten, kann dieses Flächenpotential höchsten in Einzelfällen genutzt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 85 wird eine Erweiterung des Gewerbeflächenangebots planungsrechtlich vorbereitet. In Angliederung an die bestehenden Gewerbelagen der Stadt sowie verkehrlich günstig gelegen werden großflächig neue, gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Ziel ist die Schaffung weitgehend uneingeschränkt nutzbarer Gewerbegrundstücke. In den benachbarten Gewerbegebieten zeigt sich, dass innerhalb solcher Flächen eine Vielzahl von Betrieben einen geeigneten Standort findet.

Die gewählte Erschließung, die von der Stadt hergestellt wird, ist für unterschiedliche Flächenzuschnitte geeignet, so dass sowohl flächenintensiven Großbetrieben wie auch kleinen Unternehmen, z. B. örtliche Handwerksbetriebe, hier Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können. Da sich in diesem Gebiet nur wenige Einzelwohnlagen im Außenbereich befinden, bestehen wenige Einschränkungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht.

Die Stadt Diepholz erachtet das gewählte Areal daher für eine gewerbliche Entwicklung als sehr gut geeignet. Die Fläche schließt gut und entsprechend übergeordneter Zielsetzungen an die bestehenden Gewerbelagen an, ist verkehrlich günstig gelegen und weist insbesondere aus Sicht des Immissionsschutzes eher wenige zu berücksichtigende Vorbedingungen auf. Sie kann in einer solchen Weise erschlossen werden, dass eine Vielzahl gewerblicher Entwicklungen am Standort vorgenommen werden kann und ist ausreichend dimensioniert, um der Flächennachfrage in einem mittleren Zeithorizont der nächsten Jahre zu entsprechen. Die Belange der Wirtschaft finden in der Planung besondere Berücksichtigung.

Einzelhandel

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen werden Einzelhandelsbetriebe aller Art ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und begründet

14 Alle Zahlen nach: Statistische Daten – Wirtschaft & Arbeit – Beschäftigung, BertelsmannStiftung / wegweiser-kommune.de, abgerufen am 09.10.2017

sich durch die Lage des Plangebiets. Für gewerbliche Nutzungen ist diese günstig. Durch die Stadtrandlage kann das überörtliche Straßennetz auf kurzen Wegen erreicht werden; zudem finden sich hier lediglich einige Einzelwohnlagen im Außenbereich, was aus Sicht des Immissionsschutzes positiv zu bewerten ist. Für den Einzelhandel ist der Standort hingegen ungeeignet. Im Stadtzentrum und dessen nahegelegenen Bereichen, finden sich mehrere Standorte, die der (Nah-)Versorgung dienen und sich gegenseitig ergänzen und bereichern. Auf diese zentralen Standortgemeinschaften wären mit der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in peripherer Lage erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und die mit weiteren Maßnahmen verfolgte Stärkung der Innenstadt zu stärken, werden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zugelassen. Dies entspricht den Empfehlungen des Stadtentwicklungsplans¹⁵.

Ausgenommen hiervon werden an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen. Hierbei kann es sich um Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern oder auch Reparatur und Serviceleistungen handeln. Gerade für handwerkliche Betriebe, die eine für Gewerbegebiete typische Nutzung darstellen, besteht damit beispielsweise die Möglichkeit, auf einer Ausstellungsfläche Produkte und Dienstleistungen anzubieten, die jedoch nicht dem klassischen Einzelhandel zuzuordnen sind. Die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen wird begrenzt und muss der Größe der Geschossfläche Betriebe deutlich untergeordnet sein.

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

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche, die dadurch der Landwirtschaft entzogen wird. Im landwirtschaftlichen Fachbeitrag zum RROP des Landkreises Diepholz 2016 werden alle landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Diepholzer Stadtgebiets in der aggregierten wirtschaftlichen Flächenbewertung, zusammen mit der potentiellen ackerbaulichen Ertragskraft, mit 4 von 7 Punkten bewertet¹⁶.

Der überwiegende Teil der überplanten Flächen wird derzeit ackerbaulich genutzt. Alle überplanten Ackerflächen sind in Besitz der öffentlichen Hand und werden an unterschiedliche Landwirte verpachtet. Nach Kenntnis der Stadt handelt es sich bei den Betrieben um Vollerwerbslandwirte, für die die überplante Fläche jeweils nur eine untergeordnete Teilfläche ihrer insgesamt bewirtschafteten Areale darstellt. Die Stadt wird das Auslaufen der Pachtverhältnisse rechtzeitig mit den Betrieben abstimmen. Aufgrund der Größe des Plangebiets ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Teilflächen zunächst in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben. Der Stadt liegen keine Hinweise darauf vor, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen für einzelne Betriebe ausgelöst werden. Der Verlust einzelner Wirtschaftsflächen wird in der Abwägung hinter dem Ziel der großflächigen und langfristigen Gewerbegebietsentwicklung zurückgestellt.

Die Stadt ist um einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden bemüht. Landwirtschaftliche Fläche soll erhalten bleiben, was jedoch nicht immer mit den weiteren städtebaulichen Zielen vereinbar ist. Im Planfall gewichtet sie die Umsetzung des Planziels höher, als den Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche. Die Schaffung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen ist aufgrund eines derzeit deutlichen Unterangebots von hoher Bedeutung. Die gewählten Flächen liegen günstig zu den bestehenden, gewerblichen Bauflächen. Die Ausbildung eines konzentrierten Gewerbebestands wird aus städtebaulichen Gründen angestrebt.

Das RROP 2016 zählt die überplanten Flächen bereits heute dem zentralen Siedlungsgebiet der Stadt zu. Die Entwicklung wird damit an einer Stelle des Stadtgebiets vorgesehen, die in einer überörtlichen, langfristigen Betrachtung nicht als (kultur-)landschaftlicher Raum zu erhalten, sondern für die bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Zwar geht auch dies mit dem Verlust landwirtschaftlicher Fläche einher, was jedoch aufgrund anderweitiger, räumlicher Bedürfnisse erforderlich ist. Gewerbliche Nutzungen können häufig nicht in zentralen

15 Stadt Diepholz, Fortschreibung Stadtentwicklungsplan 2012/2013, Kap. 6.2.3 Stabilisierung / Weiterentwicklung der Einzelhandelszone

16 Landwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz 2015, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Karte 3.6 – Gesamtbewertung unter Einbeziehung der natürlichen Ertragskraft

Siedlungslagen oder im Zuge der Nachverdichtung realisiert werden. Im Gegensatz zu z. B. Wohnnutzungen gehen von ihnen im Regelfall erhebliche Emissionen aus, die sich negativ auf schützenswerte Nutzungen auswirken. Zudem haben sie häufig einen erhöhten Flächenbedarf, bedürfen einer guten Anbindung an das überörtliche Straßennetz und können insbesondere in der Nachbarschaft weiterer, gewerblicher Nutzungen Synergien ausbilden, die in Einzellagen nicht entstehen. All diese Faktoren können am gewählten Standort berücksichtigt werden. Derzeit bestehen zudem keine Möglichkeiten der Um- oder Nachnutzung bereits bestehender Standorte, so dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche aus Sicht der Stadt alternativlos ist.

Forstwirtschaft

Im Plangebiet oder daran angrenzend finden sich keine wirtschaftlich genutzten Waldflächen. Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerwald“ dient der Herstellung einer Grünanlage, in der die gepflanzten Bäume von einzelnen Bürgern gestiftet werden. Eine Bewirtschaftung unter forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt hier nicht, es handelt sich um eine öffentliche Grünanlage und nicht um eine (Wirtschafts-)Waldfläche.

Die Belange der Forstwirtschaft werden durch die Planung nicht berührt.

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

Die Stadt Diepholz verzeichnete in den letzten Jahren ein konstantes Wachstum der Einwohnerzahlen wie auch der Zahl der Arbeitsplätze (siehe oben – Belange der Wirtschaft). Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt 17,6% höher als im Jahr 2010¹⁷. Der insgesamt positive Wirtschaftstrend löste eine Verknappung der zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen aus, der mit der vorliegenden Planänderung entgegengewirkt werden soll. Die Planung trägt so dazu bei, auch zukünftig Arbeitsplätze zu sichern bzw. neu zu schaffen.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Trinkwasser

Wasserversorgungsträger sind die Stadtwerke EVB Huntetal. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich.

Schmutzwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Diepholz. Es besteht eine Anschlussmöglichkeit an das im Nordwesten des Plangebiets gelegene Schmutzwasserpumpwerk. Die Abwässer werden zum zentralen Klärwerk der Stadt geleitet. Es bestehen ausreichende Kapazitätsreserven.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch das Niederspannungsnetz der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich.

Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke EVB Huntetal GmbH. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich.

Kommunikation

Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.

Löschwasser

Mit Schreiben vom 17.06.2019 teilt der Landkreis Diepholz, Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Brandschutz mit, dass der Löschwasserbedarf im Plangebiet nach den Technischen Regeln des Arbeitsblatts W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V., 1.600 l/min je Löschwasserbereich beträgt. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Es sollte grundsätzlich angestrebt werden, das notwendige Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zu entnehmen. Sollte ein Löschwasserbrunnen erforderlich werden, sind die entsprechenden Normen zur Ausführung und Kennzeichnung anzuwenden.

Mit Schreiben vom 31.07.2019 teilen die Stadtwerke Huntetal als Versorgungsträger für die Trinkwasserversorgung mit, dass das Plangebiet im Zuge der Erschließung an das Trinkwassernetz angeschlossen werden kann. Im Gebiet sollen drei Unterflurhydranten (UFH) mit jeweils 25 m³ eingerichtet werden. An jedem Hydranten kann gleichzeitig bis zu 25m³/h an Löschwasser angenommen werden. Die geforderte Löschwassermenge von 96m³/h kann im Umkreis von 300m aus mindestens 4 UFHs entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Trinkwasserdimensionierung an vielen Stellen eine Nennweite von DN90/DN100 hat und daher rechnerisch nicht mehr als 25m³/h pro Hydranten entnommen werden können. Aus gleichem Grund wird die neue Erschließung auch mit max. DN100 Trinkwasserleitung hergestellt.

Die angenommenen Durchflussmengen für den Löschwassergrundschutz sind an folgende Bedingungen gebunden:

1. Die Wassernetze und die Wasserwerke befinden sich im ungestörten Regelbetrieb mit den zum Messzeitpunkt gegebenen hydraulischen Netzbelastungen.
2. Alle Streckenschieber des Ringnetzes sind in der Regelstellung.
3. Es besteht nur ein Löschwasserentnahmefall im hydraulisch zusammenhängenden Versorgungsgebiet zur gleichen Zeit.
4. Das gleichzeitige Öffnen mehrerer Hydranten kann die Leistungsverringerung einzelner Hydranten bedingen. Eine höhere Menge, als angegeben, ist auch bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten nicht möglich.
5. Die Hydranten wurden geprüft und befinden sich im einwandfreien Zustand.

Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W405 sind Löschwasserentnahmen aus den vorhandenen Teichen oder Flüssen vorzuziehen. In diesem Fall ist in erster Linie die geplante Löschwassermenge aus dem vorhandenen Teich (nördlich des Plangebiets gelegen) und aus der Hunte im westlichen Bereich und erst dann aus dem Trinkwassernetz zu planen.

Bezüglich des erforderlichen Löschwasserbedarfs für den individuellen Objektschutz wird auf Folgendes hingewiesen: Oft ist die Löschwasseranforderung für Objektschutz höher als die für den Grundschutz. Die höhere Löschmenge für den Objektschutz sind die Wasserversorger nicht verpflichtet zu liefern. Hier muss der jeweilige Brandschutzgutachter der Objektplanung die dafür notwendigen Konzepte liefern. Als Beispiel können dafür auf den jeweiligen Grundstücken Sprinklerbehälter oder eigene Löschwasserbrunnen errichtet werden.

Die Belange der Löschwasserversorgung werden im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt. Es kann sichergestellt werden, dass die erforderlichen Löschwassermengen des Grundschatzes bereitgestellt werden können.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

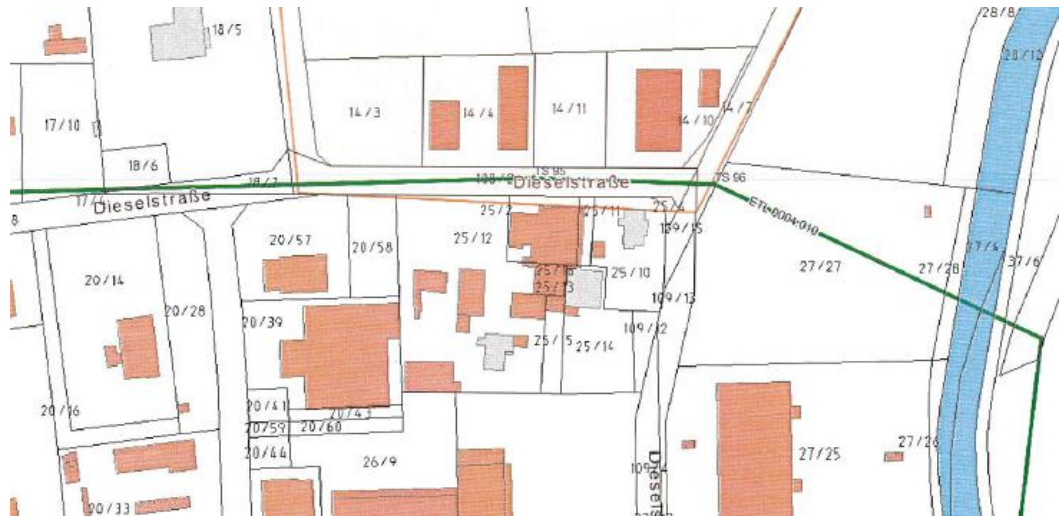
Die Ausbauplanung erfolgt unabhängig der Aufstellung des Bebauungsplans. Bei der parallel erstellten Vorplanung der Erschließung zeigte sich jedoch, dass zur Anbindung an das Trink- und Schmutzwassernetz sowie für die Ableitung von Regenwasser zusätzlich zu den geplanten Erschließungsstraßen weitere Flächen für Versorgungsleitungen benötigt werden. Aufgrund der Größe des Plangebiets und der daraus resultierenden Länge der Leitungen ist eine ausschließliche Führung der (Wasser-)Leitungstrassen innerhalb der Straße nicht möglich.

Im Bebauungsplan werden daher Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) ausgewiesen, um die erforderlichen Leitungstrassen langfristig von Bebauung freizuhalten. Alle Flächen, auf denen solche GFL festgesetzt werden, befinden sich aktuell im Besitz der öffentlichen Hand, so dass die Ausweisung nicht zu Lasten privater Dritter erfolgt. Beim geplanten, späteren Flächenverkauf kann die Lage der Leitungsrechte ggf. im Zuge der Grundstücksparzellierung berücksichtigt und die zukünftigen Eigentümer über die Trassen informiert werden. Die Belange der technischen Erschließung des Plangebiets sind damit gesichert.

Leitungsträger

Mit Schreiben vom 14.03.2018 teilt die Gasunie Deutschland Services GmbH mit, dass innerhalb der Dieselstraße die Erdgastransportleitung ETL 04.010 Welpen – Haldem Ost (Durchmesser 200 mm) einschließlich Begleitkabel mit einem Schutzstreifen von 4,00 m verläuft.

Abb. 16 Verlauf der ETL 04.010 Welppe-Haldem



Der Leitungsbetreiber teilt folgende Auflagen zum Umgang mit der Leitung mit:

- Im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungs- bzw. kabelgefährdender Maßnahmen. Es muss gewährleistet sein, dass der Schutzstreifen zur Vornahme von betrieblichen Überwachungs- und Unterhaltsmaßnahmen sowie zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten jederzeit uneingeschränkt auch mit Baufahrzeugen zugänglich ist.
- Jeder Bauantrag bzw. jede Baumaßnahme in einem Sicherheitsstreifen von je 50 m beiderseits der Leitungsachse bzw. des Kabels ist Gasunie zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.
- Im Störfall außerhalb der Dienstzeit wenden Sie sich bitte an die ständig besetzte Leitzentrale 0 44 47/ 8 09-0.

Die Leitung liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Mit den festgesetzten Baugrenzen ist in jedem Fall gesichert, dass ein Überbauen auch des Schutzstreifens ausgeschlossen ist. Der benannte Sicherheitsstreifen von 50 m beidseitig der Leitungsachse betrifft jedoch auch die erste Bautiefe des Plangebiets. Der Leitungsverlauf wird daher nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Schon heute bestehen hier gewerbliche Baukörper. Die Belange des Leitungsschutzes werden berücksichtigt.

Von den Leitungsträgern werden grundsätzlich regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die im weiteren Verfahren und insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Die Leitungsnetze verlaufen in der Regel in den öffentlichen Straßenräumen. Auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber wird hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen. Die ordnungsgemäße Aufnahme bzw. Unterbringung von neuen Leitungen ist mit allen Leitungsträgern frühzeitig abzustimmen. Zusätzliche Leitungsrechte für Bestandsleitungen sind nicht erforderlich.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH des Landkreises Diepholz.

Mit Schreiben vom 09.04.2018 teilt der Landkreis Diepholz, Untere Abfallbehörde / Untere Bodenbehörde mit, dass sich innerhalb des Plangebiets zum gegenwärtigen Kenntnisstand (04/2018) keine erfassten Altablagerungen (ehemalige Deponien) befinden. Es ist jedoch eine Altlasten-Verdachtsfläche bekannt. Unter der Adresse *Dieselstraße 17* ist aufgrund einer gewerblichen Nutzung die Verdachtsfläche Nr. 251.012.5.0000.0197 gelistet:

- Standortbezeichnung: Stonepark GmbH / Gesamtfläche in m²: 3.878 / Anzahl Betriebe: 2 / Höchste Altlastenrelevanzklasse: 1 / Ersterfassung 20.02.2013 / Letzte Änderung 20.02.2013

Oberflächen-
wasser

Abfälle

Altlasten

- Betriebsname: Stonepark GmbH / Betriebsbeginn/-ende: 2005 / Branchentyp: Baustoffhandlungen / Altlastenrelevanzklasse: 1
- Betriebsname: Eurotrading WIKEGA GmbH / Betriebsbeginn/-ende: 1995 / Branchentyp: Fahrzeugvertretungen / 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.

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

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes „Dümmersee-Uchte (zusammenlgg.)“ (Flächennummer 1111, Berechtsamsakte B 20157) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen.

Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG. Beeinträchtigungen der bzw. durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

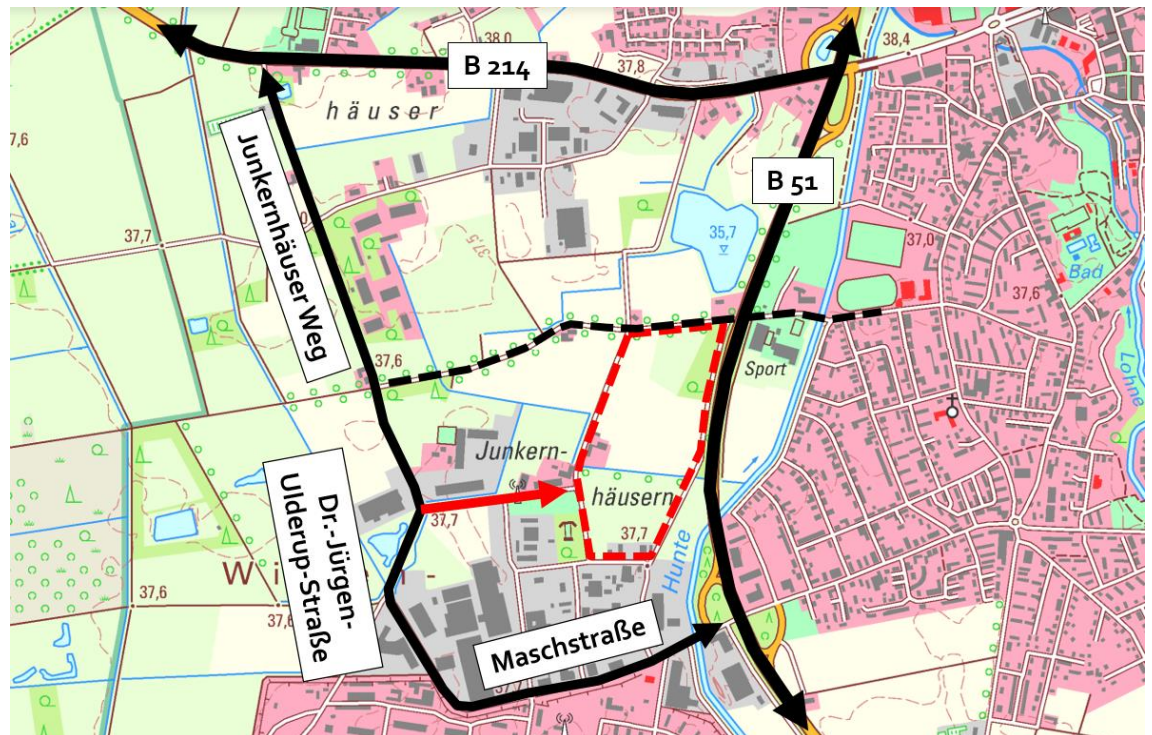
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Diepholz, in Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet *Masch*. Mit der B 214 im Norden und der B 51 im Osten finden sich zwei überörtliche Straßen im Umfeld des Plangebiets. Beide können über die Trasse *Junkernhäuser Weg / Dr.-Jürgen-Ulderup-Straße / Maschstraße* erreicht werden. Da die B 51 in dem Bereich erhöht geführt wird, kann diese nur über zwei Auffahrten nördlich und südlich des Plangebiets angefahren werden.

Das Diepholzer Stadtgebiet kann über die B 214 sowie die *Maschstraße* gut erreicht werden. Für den PKW- und nichtmotorisierten Verkehr besteht hier zudem eine weitere Verbindung über die *Moorstraße*.

Die Trasse *Junkernhäuser Weg / Dr.-Jürgen-Ulderup-Straße / Maschstraße* stellt die Haupteerschließungsachse für das Gewerbegebiet *Masch* sowie den südlich liegenden Fliegerhorst dar. Sie ist ausreichend dimensioniert, um den hier entstehenden LKW-Verkehr aufzunehmen. Von der Verbindung gehen insgesamt vier Abzweigungen in das Gewerbegebiet *Masch* ab: Die *Reessingstraße*, *Siemensstraße*, *Kruppstraße* und die *Dieselstraße*. Über die nördlichste Anbindung, die *Reessingstraße*, soll zukünftig auch das neue Plangebiet angebunden werden. Hierzu ist ein Ausbau der Straße bis zum Plangebiet vorgesehen.

Abb. 17 Überörtliches Erschließungssystem (Roter Pfeil: *Reessingstraße* /schwarz gestrichelt: *Moorstraße*)


Kartengrundlage: LGLN 2018

Verkehrs- entwicklung

Das Plangebiet ist aus verkehrlicher Sicht günstig gelegen. Über die schon heute zur Erschließung der gewerblichen Bauflächen dienenden Straßen kann das überörtliche Straßennetz auf kurzen Wegen angefahren werden.

Die Stadt Diepholz hat eine Prognose über die zu erwartende Verkehrszunahme bei einer vollständigen Gewerbegebietsentwicklung erstellen lassen¹⁸. Hierzu wurden der Nullfall 2018, der Prognosenullfall 2030 (die voraussichtlichen Verkehrszahlen bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung) sowie der Prognoseplanfall 2030 – also der voraussichtlichen Verkehrszahlen bei Entwicklung des Plangebiets – ermittelt. Die Ermittlung erfolgte auf Grundlage eines Flächenschlüssels. Bei der in der Untersuchung zu Grunde gelegten Bruttobaulandfläche von ca. 16,5 ha einschließlich Erschließung und Grünflächen ergeben sich bei einem Verkehrsaufkommen von 50 Zu- und 50 Abfahrten pro Hektar voraussichtlich 1.560 Kfz-Bewegungen pro 24 h. Der Schwerlastverkehrsanteil sowie der Anteil von Lieferfahrzeugen wird dabei mit jeweils etwa 30% angenommen. Die Prognose zeigt auch, wie sich der Verkehr anteilig auf die umliegenden Straßen verteilen wird. Durch das vorgesehene Erschließungskonzept bleiben die besonders sensiblen Wohnlagen weitgehend von der Verkehrszunahme unberührt. Das externe Erschließungsnetz kann die zu erwartende Steigerung des Verkehrsaufkommens problemlos bewältigen. Die durch die prognostizierte Verkehrszunahme ausgelösten immissionsschutzrechtlichen Belange finden im Kapitel 3.1 – Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Berücksichtigung.

Interne Erschließung

Die Stadt Diepholz hat als vorbereitende Maßnahme für die Entwicklung der westlich der B 51 gelegenen Gewerbeflächen (Gewerbegebiete *Kielweg* und *Masch*) eine verkehrstechnische Untersuchung zur Prüfung von Erschließungsvarianten durchführen lassen¹⁹. Hierin wird u. a. hervorgehoben, dass eine Nutzung der *Moorstraße* für gewerbliche Verkehre nicht angestrebt wird, da es sich hierbei um eine wichtige Grünachse zwischen Stadt und Landschaft handelt (Punkt 2).

18 B-Plan Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“ in der Stadt Diepholz – Verkehrsmengen Bestand 2018 und Prognose 2030,), Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Mai 2018

19 Verkehrsuntersuchung: Erschließung der Gewerbeflächen westlich der Stadt Diepholz (Kielweg, Masch und Fliegerhorst), Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, September 2015

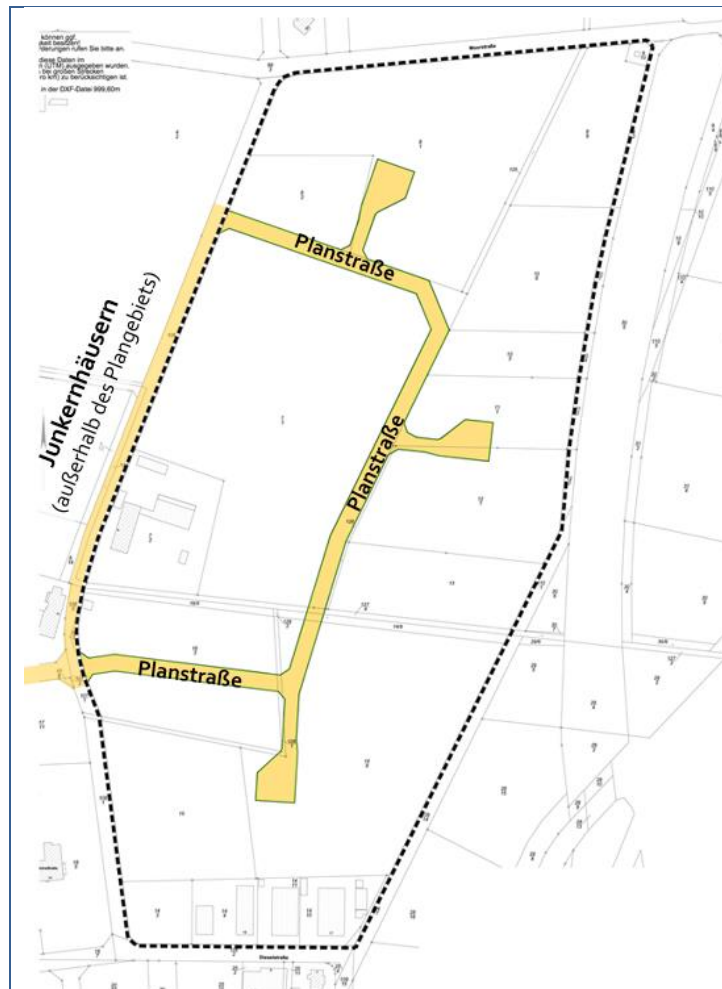
Abb. 18 Mögliche Trassenführung GE Diepholz West



Die Achse *Junkernhäuser Weg – Dr. Jürgen-Ulдерup-Straße* wird als aktuelle wie zukünftige Hauptachse in Nord-Süd-Richtung benannt (Punkt 23), wenngleich mittelfristig auch die Schaffung einer weiteren Verbindung zwischen den Gewerbegebieten *Kielweg* und *Masch* vorgeschlagen wird. Die könnte etwa über einen Ausbau der Verbindung *Junkernhäusern* in Richtung der *Dieselstraße* erfolgen, die im Norden die *Moorstraße* quert und in Richtung *Kielweg* verlängert wird.

Der Bebauungsplan sieht vor, das Plangebiet über eine neu anzulegende Planstraße zu erschließen, die als städtische Straße hergestellt werden soll. Hierzu werden Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 12,0 m festgesetzt. Hierdurch besteht ausreichend Raum für einen Ausbau, der einen problemlosen Begegnungsverkehr, auch zwischen entgegenkommenden LKW, ermöglicht.

Abb. 19 Interne Erschließung des Plangebiets



Die neue Erschließung bildet, zusammen mit der außerhalb des Plangebiets liegenden Straße *Junkernhäusern*, einen Erschließungsring, der eine einfache Anfahrt der gewerblichen Grundstücke ermöglicht. Eine von der Stadt vorgenommene Überprüfung ergab, dass die in öffentlicher Hand befindliche Straßenparzelle *Junkernhäusern* ausreichende Breiten aufweist. Auch wenn diese nicht durchgehend eine Breite von 12,0 m wie im Plangebiet aufweist, ist sie ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Straßenprofile herzustellen. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan ist hierfür nicht erforderlich.

Auch in den verkehrlichen Voruntersuchungen wurde eine vergleichbare Ringschließung als Vorschlag skizziert.

Aufgrund der innerhalb des Plangebiets entstehenden Baufeldtiefen ist neben der Haupteerschließung die Anlage von drei kürzeren Stichstraßen vorgesehen. Die jeweils in einer Breite von 10,0 m festgesetzten Straßenparzellen münden in Wendeanlagen mit einem Durchmesser von 28,0 m. Damit bieten sie ausreichend Raum für das Wenden von Lastgespannen, was für die geplanten gewerblichen Nutzungen von besonderer Wichtigkeit ist. Durch die kurze, geradlinige Ausführung ist eine übersichtliche Gestaltung der gebietsinternen Erschließung sichergestellt.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die *Reessingstraße*, die auf die *Dr.-Jürgen-Ulderup-Straße* mündet. Die *Reessingstraße* dient bereits heute als Zufahrt in das Gewerbegebiet *Masch*. Um die zusätzlichen Verkehrsbewegungen problemlos aufnehmen zu können, ist ein Ausbau erforderlich, in dem insbesondere der Kreuzungspunkt mit der *Siemensstraße* und das daran anschließende östliche Teilstück bis zum Plangebiet für die neuen Gegebenheiten ertüchtigt werden. Dies wird auch in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung festgestellt.

Abb. 20 Heutiger Ausbaustand der *Reessingstraße*



Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt in Übereinstimmung mit den Ergebnissen der verkehrlichen Voruntersuchungen. Die Erschließung des Plangebiets wird als Ringerschließung vorgesehen. Die *Moorstraße* wird nicht in das Erschließungssystem eingebunden, sondern die Querverbindung *Reessingstraße* – *Dr.-Jürgen-Ulderup-Straße* ausgebaut. Langfristig kann weiterhin eine zusätzliche Nord-Süd-Verbindung zwischen den Gewerbegebieten *Masch* und *Kielweg* planerisch verfolgt werden.

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

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

Fliegerhorst

Südlich des Plangebiets befindet sich mit dem Fliegerhorst Diepholz ein Luftwaffenstützpunkt der Bundeswehr. Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Bauschutzgebiets der Einrichtung, im Süden innerhalb des besonders geschützten Bereichs im Radius von 1,5 km um den Flughafenbezugspunkt.

Mit Schreiben vom 12.04.2018 teilt das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit, dass sich der Änderungsbereich im Schutzbereich (SchB-Reg.-Nr.: 200 NDS) innerhalb der Schutzzone 3 (Radius 1.500m – 2.500m) der Antennenanlage der Peilstelle DIEPHOLZ befindet.

Gem. Schutzbereichseinzelforderung für die Verteidigungsanlage Peilstelle DIEPHOLZ (SchB-Reg.-Nr.: 200 NDS), Abschnitt 5, Absatz 3 (Zone 3, blauer Kreis) sind innerhalb eines Abstandes von 2.500 m um den Kreis der äußeren Antennenelemente

- Freileitungen aller Art,
- Windkraftanlagen sowie,
- Elektrische Bahnen,

genehmigungspflichtig.

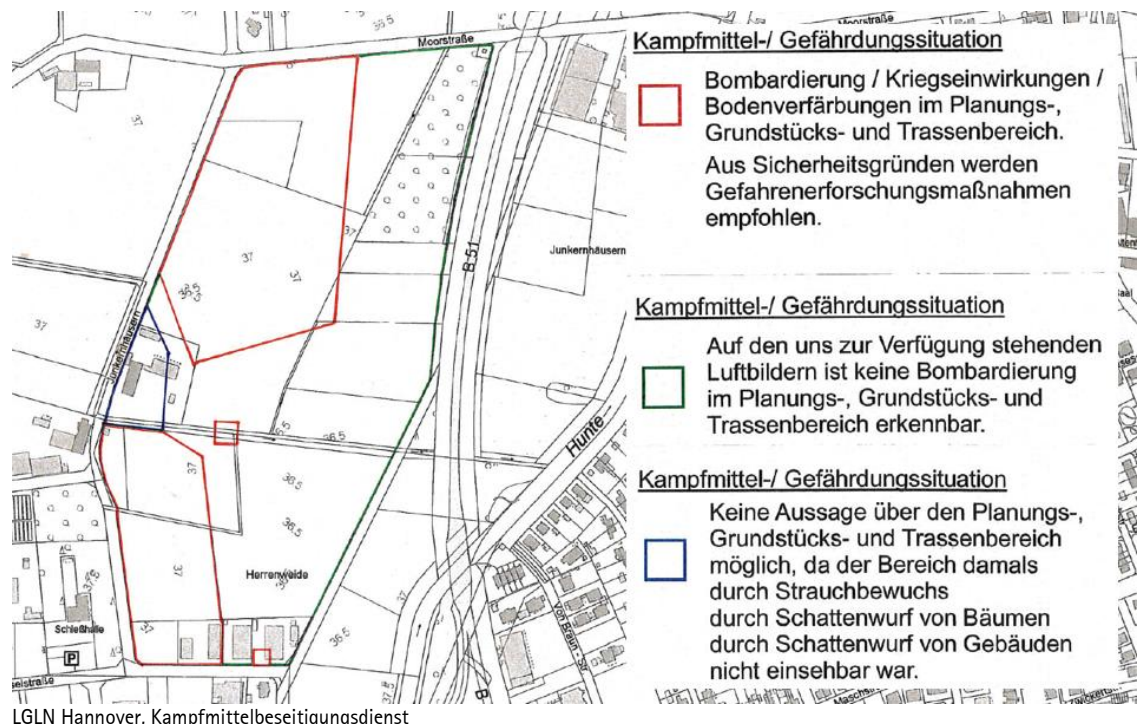
Mit den getroffenen Festsetzungen eines Gewerbegebiets sowie einer maximalen Bauhöhe von 12,0 m (Überschreitung durch Nebenanlagen auf max. 15 m) ist das Entstehen entsprechender Nutzungen nicht möglich. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist dennoch darauf hin, dass alle baulichen Änderungen, sofern sie die vorstehenden Auflagen berühren, genehmigungspflichtig sind. Daher kann bei den zu erwartenden Baumaßnahmen eine erneute Beteiligung notwendig werden.

Bei Baumaßnahmen, die elektromagnetische Störungen im Frequenzbereich von 0-30 Mhz hervorrufen könnten, ist die Bundeswehr unter Angabe des Aktenzeichens II-068-18-BBP zu beteiligen.

Ein Hinweis auf die Lage innerhalb des Bauschutzgebiets und auf den sich daraus ergebenden, möglichen Abstimmungsbedarf mit den zuständigen Stellen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Mit Schreiben vom 19.02.2018 teilt das LGLN Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) nach einer von der Stadt beauftragten Luftbildauswertung mit, dass die vorliegenden Aufnahmen Bombardierung/Kriegseinwirkungen/Bodenverfärbungen im Planungsbereich zeigen. Es ist davon auszugehen, dass noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden daher Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

Abb. 21 Kampfmittelverdachtsflächen



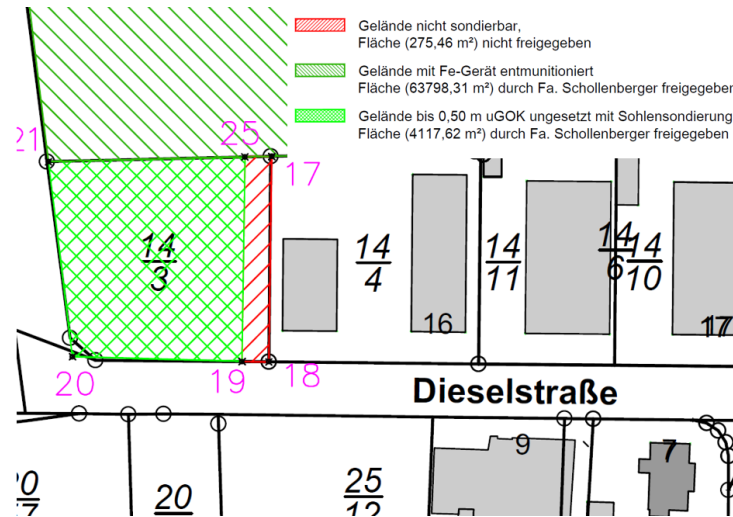
Die Stadt hat eine Sondierung und ggf. Räumung der in Eigentum der öffentlichen Hand befindlichen Flächen durchführen lassen. Mit Abschlussbericht²⁰ vom 08.03.2019 teilt die beauftragte Firma mit,

20 Schollenberger Kampfmittelbergung – Abschlussbericht, Maßnahme: Stadt Diepholz, Kampfmittelräumung Projekt: B-Plan Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“, AZ-Nr.: 511 00, Durchführungszeitraum 01.-02.2019

dass es im Zuge der Kampfmittelräumung keine kampfmitteltechnischen Funde gab. Die geräumten Flächenareale wurden durch einen Vertreter des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes stichprobenartig kontrolliert und freigegeben.

Auf einer Teilfläche im Süden des Geländes von rund 275 m² konnte keine Sondierung vorgenommen werden, da ein benachbartes Gebäude mit einer Metallfassade verkleidet ist. Dies führte zu Beeinflussungen der Sondiergeräte, weshalb für einen schmalen Streifen keine Freigabe erfolgen konnte. Es handelt sich um eine Fläche an der *Dieselstraße*, Flurstück 14/3.

Abb. 22 Nicht freigegebene Fläche nach Abschlussbericht der Kampfmittelräumung



Ebenfalls kann für eine weitere kleine Teilfläche in privatem Besitz eine entsprechende Erklärung nicht erfolgen. Die in gewerblicher Nutzung befindliche Fläche im Bereich des Grundstücks *Dieselstraße* 17 wurde bei der Sondierung nicht überprüft, obwohl der Kampfmittelbeseitigungsdienst für diesen Bereich eine Verdachtsfläche ausgewiesen hat (siehe Karte des KBD oben). Das Areal ist als Zufahrtsbereich überbaut und versiegelt. Dem privaten Flächeneigentümer wird insbesondere im Fall von Bau- oder Erdarbeiten auf dem Grundstück eine fachgutachterliche Untersuchung/Sondierung empfohlen.

Ein allgemeiner Hinweis zum richtigen Verhalten bei Kampfmittelfunden bleibt in die Planzeichnung aufgenommen. Zudem wird explizit auf die nicht geräumte Fläche auf dem Flurstück Nr. 14/3 und die Verdachtsfläche im Bereich des Grundstücks *Dieselstraße* 17 hingewiesen. Die Belange der öffentlichen Sicherheit werden berücksichtigt.

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

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

Stadtentwicklungsplan (STEP)

Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP)²¹ aus dem Jahr 2013 liegt der Stadt ein übergeordnetes Entwicklungskonzept vor, das u. a. Entwicklungsperspektiven und geeignete Flächen für zukünftige Wohn- und Gewerbebauvorhaben identifizieren soll.

Bereits in der Bestandsbeschreibung stellt das STEP für das Gewerbegebiet *Masch* fest, dass hier kaum gewerbliche Flächen zur Verfügung stehen. Sofern unbebaute Freiflächen bestehen, handelt es sich hierbei um Entwicklungsflächen ansässiger Betriebe (Kapitel 4.3.2 – Gewerbegebiete in der Stadt Diepholz).

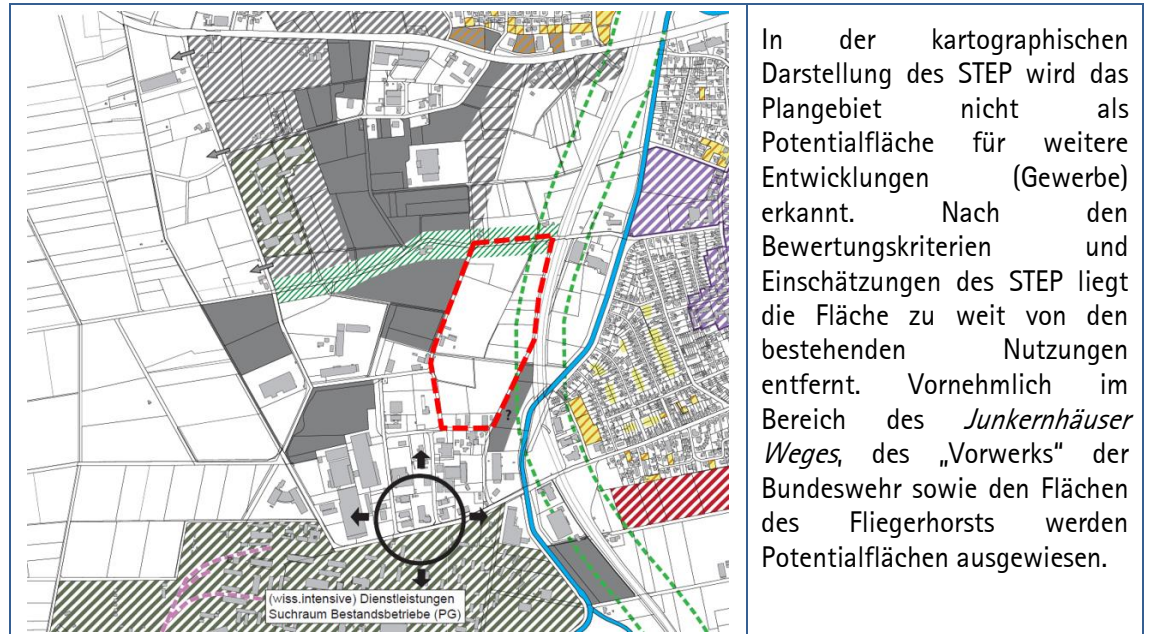
Es wird prognostiziert, dass „kein größerer Ansiedlungserfolg von außerhalb zu erwarten“ sei, was vornehmlich auf die fehlenden, überörtlichen Anbindungen (insb. Autobahnanschluss) zurückgeführt wird. Eine wesentliche Entwicklungsaufgabe wird daher in der Bestandspflege gesehen. Zudem wird

21 Stadt Diepholz – Fortschreibung Stadtentwicklungsplan 2012 / 2013, re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Oldenburg (März 2013)

aufgrund eines wachsenden Dienstleistungssektors ein Bedarf an Büroflächen erkannt, die jedoch vornehmlich außerhalb von Gewerbegebieten zu finden sind.

Grundsätzlich wird eine weitere Stärkung des Gewerbegebiets *Masch* als wahrscheinlich und zielführend bewertet. Mindergenutzte Flächen sollen dabei dem Flächenrecycling zugeführt werden und bei Bedarf in räumlicher Nähe Erweiterungsflächen geschaffen werden. Wiederholt wird dabei auf ein Entwicklungspotential der durch die Bundeswehr genutzten Flächen am Fliegerhorst sowie des nördlich des Gewerbegebiets *Masch* gelegenen „Vorwerks“ verwiesen. Ein entsprechender Entwicklungskorridor wird daher entlang des *Junkernhäuser Weges* erkannt.

Abb. 23 Stadtentwicklungsplan (2013) – Ausschnitt



Im Gegensatz zum Planungsstand 2013 (letzte Fortschreibung des STEP) wurde die Aufgabe des Fliegerhorstes Diepholz aufgrund geänderter Rahmenbedingungen seitens der Bundeswehr mehrfach verschoben. So berichtet das Diepholzer Kreisblatt am 29.11.2017, dass ein Erhalt des Standortes bis mindestens 2030 derzeit geprüft werde. Auch das „Vorwerk“ soll demnach weiter für militärische Zwecke genutzt werden.

Die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken stieg in den letzten Jahren jedoch stetig an. Ein zeitnahes Handeln ist aus Sicht der Stadt dringend erforderlich (siehe Kapitel 3.8 – Belange der Wirtschaft), weshalb alternative Flächen aktiviert werden müssen.

Das Plangebiet weist dafür aus Sicht der Stadt eine sehr gute Eignung auf, auch wenn es im STEP nicht entsprechend dargestellt wird. Durch die Nähe zu bestehenden Gewerbenutzungen sowie die angrenzende Bundesstraße (Verkehrslärm) ist es für Zwecke der Wohnnutzung nicht geeignet. Eine Weiternutzung als landwirtschaftliche Fläche kann zwar erfolgen, wird jedoch hinter das Ziel der Entwicklung eines kompakten und gut angebundenen Gewerbebestands zurückgestellt (siehe Kapitel 3.8 – Belange der Landwirtschaft). Die Flächen sind zudem im Besitz der Stadt und stehen somit kurzfristig für eine Entwicklung zur Verfügung. Dies trifft auf viele der im Umfeld dargestellten Potential- bzw. sogar schon planungsrechtlich (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan) gesicherten Flächen nicht zu, da sich diese in Hand unterschiedlicher privater Eigentümer befinden.

Aus diesen Gründen strebt die Stadt Diepholz die Entwicklung von Gewerbegebieten innerhalb des Plangebiets an, auch wenn die Fläche im Stadtentwicklungsplan hierfür nicht vorgesehen wurde. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen wird kein Widerspruch zum städtebaulichen Entwicklungskonzept erkannt, sondern die benannten Zielsetzungen entsprechend der real eingetretenen Entwicklungen angepasst und umgesetzt. Die Nachnutzung der Fliegerhorstflächen wird weiterhin verfolgt, muss jedoch neu bewertet werden, wenn eine abschließende Standortentscheidung der Bundeswehr erfolgt ist.

**Einzelhandels-
entwicklungs-
konzept (EHEK)**

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und den etablierten Einkaufslagen wird Einzelhandel als gewerbliche Nutzung innerhalb der Gewerbegebietsflächen ausgeschlossen. Damit werden die Vorgaben und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt²² beachtet

Die Konzentration entsprechender Nutzungen an zentral gelegenen, verkehrlich gut zu erreichenden Flächen ist planerisches Ziel der Stadt Diepholz. Die positiven Wechselwirkungen zwischen benachbarten Betrieben, die Vermeidung von Verkehrsbewegungen und die Stärkung der Einzelhandelsschwerpunkte – insbesondere der Innenstadt – werden als übergeordnete Entwicklungsabsichten stärker gewichtet, als die möglicherweise bestehenden Interessen einzelner Gewerbetreibender, an diesem neuen Standort Handelsnutzungen zu etablieren.

Eine Ausnahme stellt der den Betrieb deutlich untergeordnete Annexhandel, also der Verkauf und die Präsentation von Waren und Erzeugnisse aus der Eigenproduktion der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe („Werksverkauf“).

**Vergnügungs-
stätten**

In Gewerbegebieten können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO). Im vorliegenden Planfall wird diese ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten jedoch aufgrund bestehender planungsrechtlicher Regelungen und Entscheidungen der Stadt Diepholz nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans.

Vergnügungsstätten werden von der BauNVO als kerngebietstypische Nutzungen eingeordnet. Innerhalb der Kerngebiete (MK) sind sie daher allgemein zulässig (§ 7 (2) Nr. 2 BauNVO). Vergnügungsstätten sind aufgrund ihrer typischen Ausprägungen regelmäßig geeignet, sich negativ auf ihre Umgebung auszuwirken. Dennoch handelt es sich um eine Form gewerblicher Nutzungen, für die auch städtebaulich geeignete Standorte gesichert werden müssen. Die Stadt Diepholz hat mit dem Bebauungsplan Nr. 49 „Vergnügungsstätten“ klare Regelungen für die Ansiedelung von Vergnügungsstätten im Kerngebiet der Stadt getroffen. Es werden mehrere Zonen bestimmt, innerhalb derer die Ansiedelung von Vergnügungsstätten zulässig ist. Ziel ist eine Konzentration an geeigneten Standorten und der gleichzeitige Ausschluss im übrigen (zentralen) Stadtgebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 wird nicht durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 erfasst.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 92 wurde im Jahr 2017 ein Plan aufgestellt, der innerhalb einer gewerblichen Baufläche an der B 214 explizit bestimmte Formen von Vergnügungsstätten (insb. Veranstaltungshallen) zulässt. Hierbei wurden die möglichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft sowie die potentiellen Konflikte innerhalb des Gewerbegebiets gesondert abgewogen. Der Standort wies aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung unmittelbar an die B 214 eine besondere Eignung auf.

Ziel des neuen Bebauungsplans Nr. 85 ist die Schaffung eines hochwertigen Gewerbegebiets für solche Nutzungen, die an anderer Stelle des Stadtgebiets aufgrund ihrer Größe, ihres Flächenbedarfs und ihres Immissionsverhaltens nicht realisiert werden können. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen hingegen an anderer Stelle des Stadtgebiets mit dem geltenden Planungsrecht in ausreichendem Umfang geeignete Flächen zur Verfügung. Auch innerhalb anderer gewerblicher Bauflächen können diese, sofern nicht anders bestimmt, ausnahmsweise zulässig sein. Die Lage der neuen Fläche ist zwar für Lieferverkehre günstig, wird jedoch für potentielle Besucherverkehre – häufig mit größeren Zu- und Abfahrtbewegungen auch in den Nachtstunden – als ungeeignet bewertet. Eine Konzentrationswirkung mit anderen Nutzungen (Gastronomie, Innenstadtbesuch u. ä.) ist in der Randlage der Stadt nicht gegeben. Im Gegensatz zum Lieferverkehr, der ausschließlich abseits der Wohnbebauung geführt wird (siehe Kapitel 3.9) wären verstärkte PKW-Bewegungen auch über die benachbarten Anliegerstraßen (Anfahrt über die für den LKW-Verkehr gesperrte *Moorstraße*) zu erwarten, was zusätzliche Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohngebiete auslösen kann.

In Abwägung der Belange erachtet die Stadt Diepholz daher den Ausschluss der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten als zielführend. Die damit ausgelösten, möglichen Beeinträchtigungen eines spezifischen Gewerbebezweiges werden hinter der Zielsetzung der

22 Gesellschaft für Konsumforschung: Zentrale Versorgungsbereiche in Diepholz und Diepholzer Liste. Einzelhandelsgutachten, 26.05.2015 / 03.11.2015; Fortschreibung 2019.

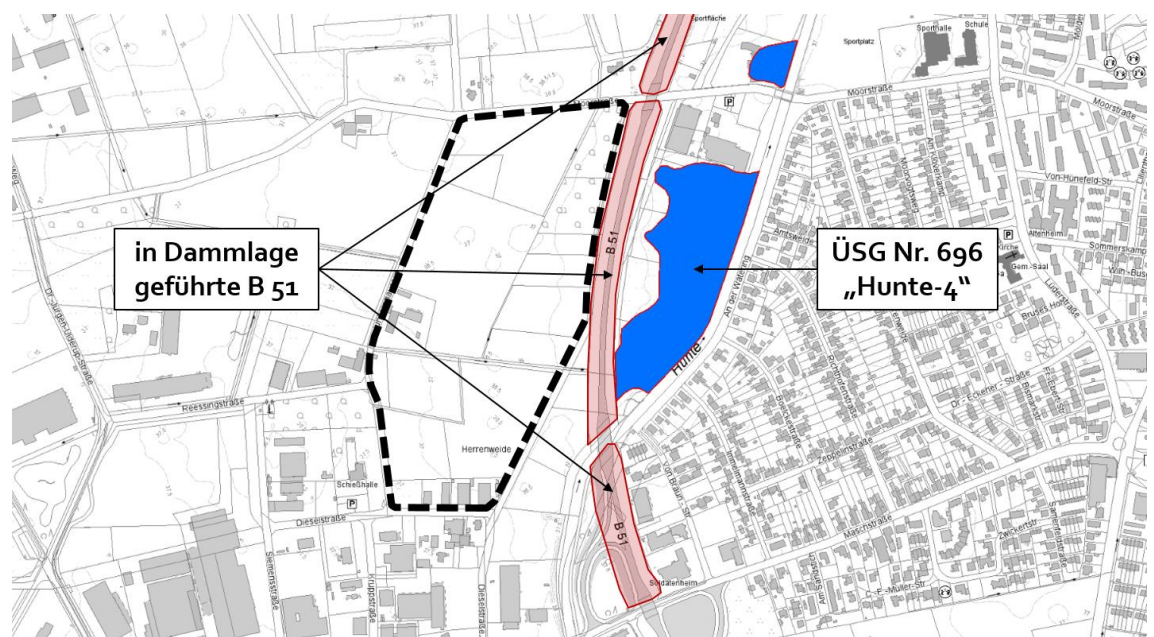
Schaffung gewerblicher Bauflächen für vornehmlich produzierende sowie Handwerksbetriebe zurückgestellt.

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

Hochwasser- schutz

Für den Hochwasserschutz als bedeutsam ausgewiesene Flächen wie Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht verzeichnet. Die nächste Verordnungsfläche liegt rund 55 m östlich des Geltungsbereichs, jenseits der erhöht geführten B 51. Nach Mitteilung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz (Schreiben vom 09.04.2018) handelt es sich um eine im Zuge der Verordnung vom 30.09.2013 (veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Diepholz Nr. 15/2013 – Seite 10 bis 16) als Bestandteil des „Überschwemmungsgebietes der Hunte vom Wehr Hengemühle bis zum Abschlag aus dem Dümmer (Hunte II)“ festgesetzte Fläche.

Abb. 24 Lage des Plangebiets zum nächstgelegenen Überschwemmungsgebiet (Verordnungsfläche)



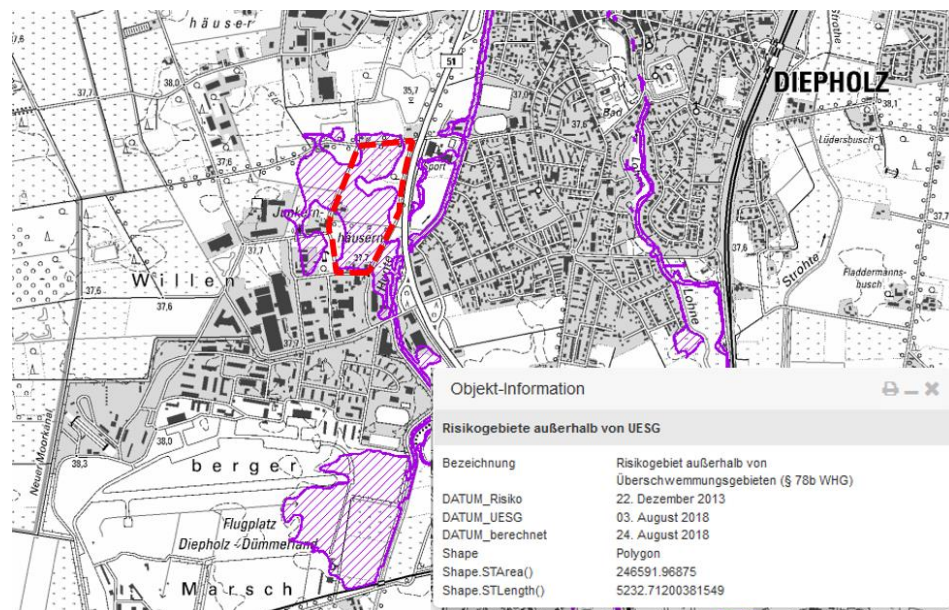
umweltkarten-niedersachsen.de / UESG-Verordnungsflächen NDS, 2018

Risikogebiet

Entsprechend einer Neuberechnung vom 24.08.2018 (Berechnung auf dem Umweltkartenserver des Nds. Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz – Fachkarte Risikogebiete außerhalb von UESG) liegt das Plangebiet sowie Teile der westlich angrenzenden Flächen innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es handelt sich um Flächen, bei denen nach § 73 WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus, überschwemmt werden können.²³

23 Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie-Bauen und Klimaschutz, Karte: Risikogebiete außerhalb von UESG

Abb. 25 Risikogebiete außerhalb von UESG



umweltkarten-niedersachsen.de / Risikogebiete außerhalb von UESG, 08/2018

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt laut § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Folgendes:

- Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen [...] sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung [...] zu berücksichtigen (§ 78b (1) Nr. 1 WHG);
- Außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Mit Schreiben vom 08.02.2019 teilt der Landkreis Diepholz – Untere Wasserbehörde ergänzend mit, dass von Risikogebieten keine unmittelbaren Rechtswirkungen auf konkrete Bauvorhaben ausgehen. Die Gebiete sollen in erster Linie eine Planungs- und Entscheidungshilfe für Kommunen darstellen. Als Träger der Bauleitplanung können dann u. a. Entscheidungen darüber getroffen werden, ob beispielsweise das Höhenniveau des Plangebiets zukünftig oberhalb der HQextrem-Spiegellinie liegen soll oder nicht. Aus dem Wasserrecht lässt sich hierzu kein zwingendes Erfordernis ableiten.

Dies findet in der vorliegenden Planung Berücksichtigung. Für die Hunte liegen nach Auskunft des Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) keine Wasserstände für das HQextrem vor²⁴. Nach derzeitigem Stand der Ausbauplanung, die parallel zum Bauleitplanverfahren erarbeitet wird, ist eine Ausbauhöhe der Straßen bei rund 37,7 m NHN im Plangebiet anzunehmen. Auch die Grundstücke werden voraussichtlich auf etwa diese Höhe angefüllt, was u. a. auch für die vorgesehene Oberflächenentwässerung und die Ableitung des Oberflächenwassers von Relevanz ist. Nach einer ersten, überschlägigen Einschätzung auf Grundlage eines vom NLWKN zur Verfügung gestellten Datensatzes deutet dies darauf hin, dass damit eine ausreichende Lage außerhalb des HQextrem-Gebiets erreicht werden kann.

Zur Klarstellung wird ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb des ausgewiesenen Risikogebiets in die Planzeichnung aufgenommen.

Belange des Hochwasserschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

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 Oberflächenwasserbewirtschaftung notwendig werden.

Die wasserwirtschaftliche Vorplanung der Oberflächenentwässerung sowie der Schmutzwasserentsorgung eines Fachbüros liegt vor²⁵. In dieser wurde auf Grundlage des Plankonzepts geprüft, in welchem Umfang zukünftig Oberflächenwasser im Plangebiet anfällt und wie dieses versickert oder schadlos abgeleitet werden kann.

Aktuell erfolgt die Oberflächenentwässerung entsprechend den natürlichen Geländegefällen zum vorhandenen Entwässerungsgraben, der das Plangebiet in östliche Richtung mittig quert und nach einem Rahmendurchlass unter der B 51 in die Hunte mündet. Für die Hunte sind im Bereich der Einmündung Wasserspiegelhöhen von MW = 35,54 mNN und HW = 36,27 mNN angegeben.

Im Zuge der Planung wurden die örtlichen Bodenverhältnisse ermittelt²⁶. Hierzu wurden im Plangebiet zur Abschätzung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Mai 2017 18 Rammkernsondierungen und 8 schwere Rammsondierungen bis ca. 5 m unter Gelände niedergebracht. Unter einer rd. 0,3 m bis 0,65 m starken Oberbodenschicht wurden fast ausschließlich Feinsande und schluffige Böden angetroffen. Die Durchlässigkeitsbeiwerte der vorherrschenden Böden sind mittels Sieblinienauswertung ermittelt worden. Die Werte liegen zwischen $k_f \approx 6,0 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ und $k_f \approx 5,0 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ (laut Bodenuntersuchung ohne Korrekturfaktor nach DWA-A 138).

Das Grundwasser wurde in Tiefen von rd. 0,85 m bis 1,80 m unter vorhandener Geländeoberfläche angetroffen. Bei einer Geländehöhe von etwa 37,0 mNN kann der Grundwasserstand mit etwa 36 mNN bis 35 mNN angegeben werden. Entsprechend der Jahreszeit (Mai) sind die Grundwasserstände als im Jahreszyklus mittlere Grundwasserstände einzustufen. Zu anderen Jahreszeiten sind auch höhere oder niedrigere Grundwasserstände anzutreffen. Der Grundwasserschwankungsbereich kann zwischen 0,5 m und 1,5 m betragen.

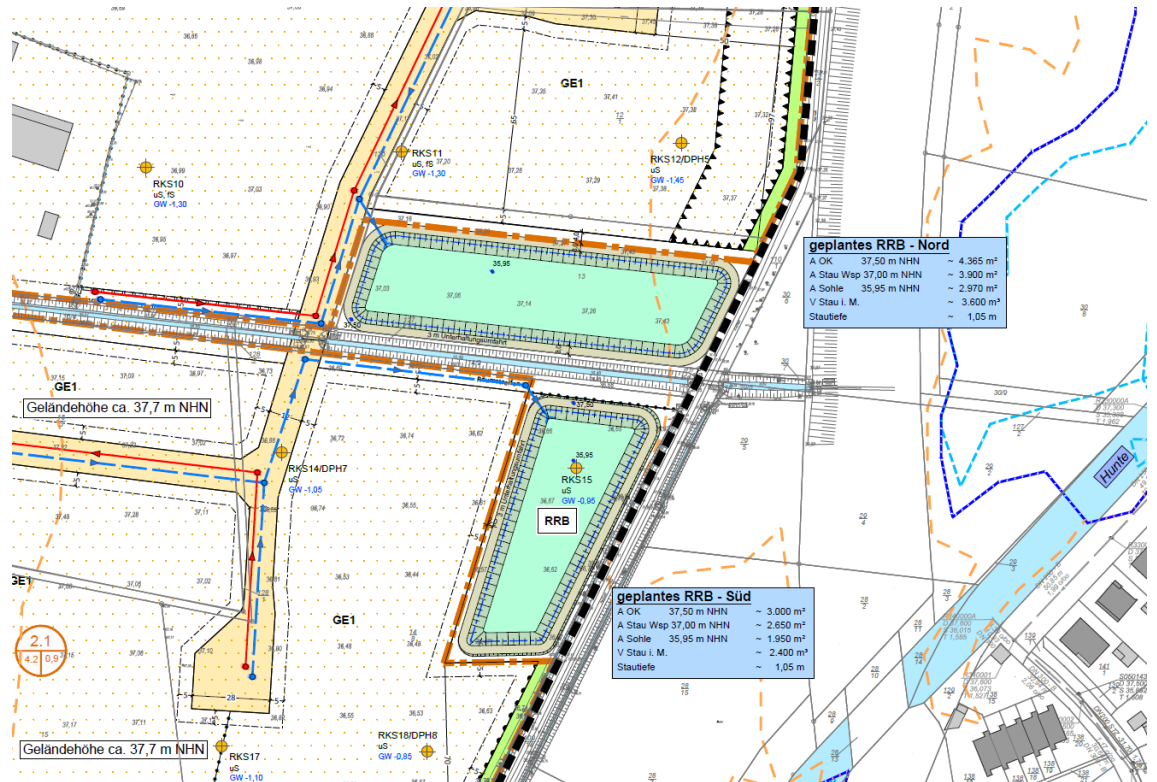
Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Erschließung sind für die Oberflächenentwässerung grundsätzlich zuerst die Versickerungsmöglichkeiten (gem. DWA-A 138) zu überprüfen. Ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht möglich, wird im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse vorgesehen. Aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände kommt das Oberflächenentwässerungskonzept zu der Einschätzung, dass eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse in dem geplanten Gewerbegebiet nicht möglich ist. Es sollen daher Maßnahmen vorgesehen werden, um das Oberflächenwasser zentral im Plangebiet zu sammeln und gedrosselt in die Vorflut abzuleiten.

Hinsichtlich einer Regenwasserbewirtschaftung ist im Zuge der Entwurfsbearbeitung vor einer Einleitung in die Vorflut das Merkblatt DWA-M 153 zu beachten und die erforderlichen Maßnahmen zur Vorreinigung (Absetzbecken, Leichtflüssigkeitsrückhalt) und Retention (Regenrückhaltebecken) gemäß DWA-A 117 zu treffen.

25 Bebauungsplan Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“, Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung, Wasserwirtschaftliche Vorplanung, Ingenieurplanung Wallenhorst IPW, Projekt-Nr.: 217319, 27.02.2019

26 Bodenuntersuchung B-Plan Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“ im Plangebiet Ingenieurgeologie Dr. Lübke, Vechta, 23.06.2017

Abb. 26 Detail der Regenrückhaltebecken aus dem Oberflächenentwässerungskonzept (Auszug)



Bebauungsplan Nr. 85 „Zukunftswerkstatt“ (Gewerbegebiet) – Wasserwirtschaftliche Vorplanung, IPW, Stand 27.02.2019

Es wird eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse der Baugrundstücke sowie der Straßen über Regenwasserkanalisationen zu zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) nördlich und südlich des vorhandenen öffentlichen Gewässers III. Ordnung vorgesehen.

Eine Querung der künftigen Regenwasserkanalisation unter dem Gewässer und damit der Bau nur eines RRBs ist nicht möglich. In den Rückhaltebecken RRB Nord und RRB Süd werden die Oberflächenabflüsse retentiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet.

Abb. 27 Bemessungsgrundlagen nach Oberflächenentwässerungskonzept

Regenspende

Niederschlagsbelastung gemäß KOSTRA-Katalog 2010 (einschl. Zuschläge).

$r_{15(1,0)}$	=	121,0 l/(s*ha) Basisabfluss
$r_{10(0,5)}$	=	181,9 l/(s*ha) Bemessungsabfluss

Bemessungshäufigkeit gem. DWA-A 117, DWA-A 118, DIN EN 752

Bemessung Regenrückhaltebecken

n	=	0,2 - (5-jährlich)
-----	---	--------------------

Abflussbeiwert

ψ	=	1,00	-	RRB
ψ	=	0,05	-	Grünflächen
ψ	=	0,90	-	Gewerbeflächen incl. Straßenflächen

Die Abflussmengen ergeben sich aus den Teileinzugsgebieten, dem Abflussbeiwert und der Bemessungsregenspende zu $Q_r = r_{D(n)} * A * \psi$.

Die Regenrückhaltebecken sind als zentrale Becken im östlichen Bereich des Plangebietes, südlich und nördlich des Gewässers, angeordnet. Die Größenordnung ergibt sich aus dem Oberflächenzufluss aus der Regenwasserkanalisation und der erforderlichen Drosselung des Abflusses auf die natürliche Abflussmenge der angeschlossenen Einzugsgebiete. Weiterhin maßgebend sind für die Dimensionierung der Becken die Mittel- und Hochwasserstände in der Hauptvorflut Hunte. Außerdem ist für die anzuschließenden Regenwasserkanäle ein Mindestgefälle und eine Mindestüberdeckung einzuhalten.

Es ergibt sich eine Sohlhöhe der Rückhaltebecken von etwa 35,95 mNN und eine Einstauhöhe von 1,05 m. Die erforderlichen Stauvolumina von rd. 3.600 m³ für das RRB Nord und von rd. 2.400 m³ für das RRB bei einer Überstauhäufigkeit von $n = 0,2$ (5-jährlich) können in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung (RRB) untergebracht werden. Die Dimensionierung der Flächen erfolgte in Abstimmung auf das Oberflächenentwässerungskonzept.

Der Drosselablauf der Becken erfolgt über Rohrdrosseln mit Ableitung in das vorhandene Fließgewässer. Für außerordentliche Regenereignisse wird ein oberflächiger Notüberlauf zum vorhandenen Grabenprofil vorgesehen. Am Zulauf zum Speichervolumen ist in den RRBs ein Absetzbecken mit Tauchwand vorzusehen. Alle erforderlichen Einrichtungen sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen (RRB bzw. Räumstreifen) zulässig.

Mit der vorliegenden wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird die Gesamtkonzeption für die Erschließung des Plangebiets aus Sicht der Oberflächenentwässerung aufgezeigt. Der Plan setzt ausreichend dimensionierte Flächen für den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser fest und benennt geeignete Maßnahmen, um die ansonsten auftretenden erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser weitgehend abzumindern. Weitergehende Details sind im Rahmen des aufzustellenden Entwurfes und Wasserrechtsantrages sowie der Ausführungsplanung zu erarbeiten. Diese vertiefende Bearbeitung erfolgt unabhängig vom Bauleitplanverfahren. Es wird eine enge Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises sowie eine rechtzeitige Stellung der erforderlichen wasserrechtlichen Anträge angestrebt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung finden die Belange der Oberflächenentwässerung und der Wasserwirtschaft hinreichende Berücksichtigung.

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

Mit Änderung des Baugesetzbuches vom 26.11.2014 kann nach § 246 (10) BauGB, befristet bis zum 31.12.2019, die Einrichtung von Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstiger Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylsuchende in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO zulässig sein, sofern an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können.

Im Planfall sind Anlagen für soziale Zwecke nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstiger Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylsuchende kann damit zulässig sein. Die Stadt Diepholz ist jedoch bemüht, entsprechende Nutzungen in zentraleren Lagen unterzubringen. Es stehen zudem derzeit in ausreichendem Umfang Einrichtungsplätze zur Verfügung. Die Umsetzung weiterer Vorhaben im Plangebiet ist daher nicht beabsichtigt oder wahrscheinlich. Die Belange werden hinreichend berücksichtigt.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der
baulichen
Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden **Gewerbegebiete (GE)** festgesetzt, für die als Gewerbegebiete 1-3 jeweils leicht abweichende Festsetzungen getroffen werden.

- Einzelhandel, mit Ausnahme des räumlich deutlich untergeordneten Werksverkaufs, wird im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Somit werden Fehlentwicklungen und insbesondere negative Auswirkungen auf die Innenstadt als zentralen Einzelhandelsstandort vermieden.
- In allen Baugebieten werden die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Als kerngebietstypische Nutzungen sollen diese im Regelfall an zentralen Orten des Stadtgebiets angesiedelt werden. Hier regelt die Stadt Diepholz die Zulässigkeit mit dem

Bebauungsplan Nr. 49 „Vergnügungsstätten“. Mit dem Bebauungsplan Nr. 92 wurde zudem in jüngerer Vergangenheit ein Bebauungsplan aufgestellt, der explizit innerhalb gewerblicher Bauflächen bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässt. Bedingt durch die Lage sowie die städtebauliche Zielsetzung der Stadt, auf den durch diesen Bebauungsplan erfassten Flächen hochwertige gewerbliche Entwicklungen zu ermöglichen, für die an anderer Stelle des Stadtgebiets keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wird der Ausschluss vorgenommen.

- In den Gewerbegebieten (GE1) und (GE3) werden zudem die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Es ist Ziel der Stadt, eine möglichst uneingeschränkte Entwicklung der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen. Wohnnutzungen, auch wenn sie betriebszugehörig sind und innerhalb gewerblicher Bauflächen liegen, weisen erhöhte Schutzansprüche auf, was zu Einschränkungen des zulässigen Emissionsverhaltens und damit der Nutzbarkeit der angrenzenden Gewerbegrundstücke führen kann. Insbesondere im Falle der Weiterveräußerung von Grundstücken können erfahrungsgemäß Konflikte auftreten. Bei der vorgenommenen, großflächigen Ausweisung von Gewerbegebieten sollen solche potentiellen Einschränkungen minimiert werden, weshalb dieser Ausschluss vorgenommen wird. Einzig im Gewerbegebiet (GE2) bleiben die beschriebenen Wohnnutzungen nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Es handelt sich hier um das Grundstück eines Resthofes, das bereits heute auch zu Wohnzwecken genutzt wird.

Maß der
baulichen
Nutzung

In den **Gewerbegebieten (GE1) und (GE2)** wird die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der maximal zulässigen Grundstücksausnutzbarkeit gewerblich genutzter Baugrundstücke nach § 17 BauNVO und ermöglicht damit eine bestmögliche Nutzung der ausgewiesenen Flächen. Die **maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse** wird auf **II** begrenzt. Es wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die Bebauung hat grundsätzlich im Stil der offenen Bauweise zu erfolgen, jedoch ist auch die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 Metern zulässig (siehe textliche Festsetzung § 3).

Eine Baumassezahl oder Geschossflächenzahl wird in den Gewerbegebieten (GE1) und (GE2) bewusst nicht festgesetzt. Ziel der Stadt ist es, eine möglichst uneingeschränkte gewerbliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Mit der festgesetzten Höhe von max. 12 m und der höchstzulässigen II-Geschossigkeit wird die maximal bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke hinreichend beschränkt. Die Möglichkeit, große gewerbliche Baukörper errichten zu können, ist ausdrückliches Ziel der Stadt.

Im Gewerbegebiet (GE3) gelten leicht abweichende Werte. Die **GRZ** beträgt hier ebenfalls **0,8**, zudem wird jedoch eine **GFZ von 0,8** festgesetzt. Zulässig sind max. **II-geschossige Gebäude**, die in **offener Bauweise (o)** errichtet werden müssen. Die Abgrenzung des (GE3) entspricht der bereits heute durch den Bebauungsplan Nr. 29 (1973) / 1. Änderung (2006) gesicherten Gewerbegebietsfläche. Es werden die hier bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. In Bezug auf die Grundflächenzahl findet eine Anpassung statt: Bislang war eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Auf den in Nutzung befindlichen Grundstücken entstanden jedoch z. T. deutlich höhere Versiegelungsgrade. Um einheitliche Zulässigkeiten zu schaffen, wird daher auch in diesem Teilbereich die GRZ auf 0,8 erhöht. Weiterhin festgesetzt bleibt jedoch auch die bestehende GFZ von 0,8 und die Zulässigkeit von bis zu II Vollgeschossen. Entlang der *Dieselstraße* können damit in der Grundfläche kleinere, zweigeschossige Baukörper entstehen (wie auch bisher), oder großflächige, eingeschossige Bauten. Es ergeben sich keine Nachteile für die in Nutzung befindlichen Grundstücke, die ursprüngliche Konzeption des südlich angrenzenden Gewerbegebiets bleibt erhalten und wird in aktualisiertes Planungsrecht überführt.

Die **maximal zulässige Gebäudeoberkante** wird mit 12 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte, Überschreitungen für untergeordnete Bauteile um bis zu 3 m können zugelassen werden. Übliche gewerbliche Nutzungen können so problemlos realisiert werden, gleichzeitig entstehen nicht solche Beeinträchtigungen, dass umliegende Nutzungen hierdurch beeinträchtigt werden (siehe textliche Festsetzung § 2).

Baugrenzen

Über **Baugrenzen** werden die überbaubaren Bereiche der Grundstücke ausgewiesen. Die Baugrenzen halten einen Abstand von jeweils fünf Metern zu den umlaufenden Verkehrs- bzw. Grünflächen ein. Lediglich im Bereich des (GE3) werden die Baugrenzen aus dem Bestandsplan Nr. 29, 1. Änderung mit 7 m gegenüber der *Dieselstraße* übernommen.

Verkehrsflächen

Zur internen Gebietserschließung werden **Straßenverkehrsflächen** mit einer **Breite von 12,0 m** festgesetzt. Sie bilden, zusammen mit der westlich des Plangebiets liegenden Straße *Junkernhäusern*, einen Erschließungsring aus, der auch für den Begegnungsverkehr von LKW ausreichend dimensioniert ist. Drei von dieser Haupteerschließung abgehende Stichwege werden mit einer Parzellenbreite von 10,0 m vorgesehen und münden jeweils in einer Wendefläche mit einem Durchmesser von 28,0 m.

Zu- und Abfahrtsverbot

Entlang der *Moorstraße* sowie an zwei Abschnitte der Straße *Junkernhäusern* nördlich und südlich der Planstraße wird zudem ein **Zu- und Abfahrtsverbot** festgesetzt. Es ist vorgesehen, das Gebiet über die *Reessingstraße* sowie die Straße *Junkernhäusern* zu erschließen, die *Moorstraße* jedoch ausdrücklich nicht zu Erschließungszwecken zu nutzen. Ihre Bedeutung als grüne Verbindungsachse zwischen dem Siedlungskörper und den westlich gelegenen Moorflächen soll erhalten bleiben, weshalb hier zusätzliche Kraftfahrzeugbewegungen vermieden werden sollen. Auch im Abschnitt der Straße *Junkernhäusern* zwischen *Reessingstraße* und *Dieselstraße* sollen keine Grundstückszufahrten angelegt werden. Mit dem Ausbau der *Reessingstraße* und den neuen Planstraßen bestehen gut geeignete, alternative Zufahrtsmöglichkeiten in einem auf den gewerblichen Verkehr ausgelegten Ausbaustandard.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherstellung der Erschließung werden **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)** festgesetzt. Die Rechte werden zugunsten der Versorgungsträger ausgesprochen, die die Trinkwasserversorgung, das Schmutzwassersystem sowie die Ableitung von Regenwasser im Gebiet übernehmen. Die Lage der GFL ist mit der Vorplanung der Erschließung abgestimmt (siehe textliche Festsetzung 6).

Grünflächen

Es werden **öffentliche und private Grünflächen** festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen dienen der **Regenrückhaltung (RRB)** und der Bewirtschaftung des durch das Plangebiet verlaufenden Grabens (**Räumstreifen**). Zudem wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die die besondere Nutzungsform „**Bürgerwald**“ sichert. In dieser Grünanlage werden von Bürgern im Regelfall zu besonderen, persönlichen Anlässen gestiftete Bäume gepflanzt. Der Schutz dieser Nutzungsform erfolgt durch die Aufnahme in den Bebauungsplan (siehe textliche Festsetzung § 4).

Als private Grünflächen werden das Plangebiet nach Norden und Osten abgrenzende **Grünsäume** festgesetzt. Entlang der hier verlaufenden *Moorstraße* sowie eines Fuß- und Radweges entsteht so eine grüne Abgrenzung. Dies schafft eine verbesserte Einbindung in das Orts- bzw. Landschaftsbild. Beiden Achsen kommen wichtige Verbindungsfunktionen zu, die insbesondere auch Erholungszwecken dienen. Die Eingrünung dient daher dem Schutz dieser Verbindungen (siehe textliche Festsetzung § 5).

Wasserflächen

Der das Plangebiet von West nach Ost querende **Graben** wird nachrichtlich als **Wasserfläche** in den Bebauungsplan übernommen.

Versorgungsfläche

Im Nordosten des Plangebiets wird eine **Pumpstation (Wasser)** nachrichtlich als **Versorgungsfläche** in den Bebauungsplan aufgenommen.

Immissionschutz

Aus Gründen des Schallimmissionsschutzes werden den Gewerbegebieten unterschiedliche **Lärmemissionskontingente (LEK)** zugeordnet. Diese bestimmen mit einem Tages- und einem Nachtwert, in welchem Umfang flächenbezogen (gewerblicher) Lärm auf den Grundstücken entstehen darf. Entsprechend der Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung werden außerdem richtungsabhängige Zusatzkontingente ausgewiesen, um eine erhöhte Schallabstrahlung in unempfindlichere Richtungen zu ermöglichen und damit eine bestmögliche gewerbliche Ausnutzbarkeit der Fläche herzustellen (siehe textliche Festsetzung § 7).

Für die Bauzeile parallel zur östlich gelegenen B 51 werden zudem passive Schallschutzanforderungen gestellt (**Lärmpegelbereich IV**), um dort ggf. entstehende Büroräume vor zu hohen Verkehrslärmbeeinträchtigungen zu schützen. Für die ausnahmsweise im

Gewerbegebiet (GE2) zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen wird ebenfalls die Verwendung von schalldämmenden Außenmaterialien entsprechend einem Lärmpegelbereich IV vorgegeben (siehe textliche Festsetzung § 8).

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet

§ 1.1 Gewerbegebiete 1 + 3 (GE1) / (GE3)

In den Gewerbegebieten (GE1) und (GE3) sind folgende Arten von Gewerbebetrieben aller Art nicht zulässig (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe; ausgenommen hiervon werden an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang (Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen („Annex-Handel“). Die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen muss der Größe der Geschossfläche der Handwerks- oder Gewerbebetriebe untergeordnet sein (max. 20%).

Folgende Ausnahmen sind nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO);
- Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 1.2 Gewerbegebiet 2 (GE2)

Im Gewerbegebiet 2 (GE2) sind folgende Arten von Gewerbebetrieben aller Art nicht zulässig (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe; ausgenommen hiervon werden an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang (Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen („Annex-Handel“). Die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen muss der Größe der Geschossfläche der Handwerks- oder Gewerbebetriebe untergeordnet sein (max. 20%).

Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudeoberkante gilt die Fahrhoboberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrhobmitte (§ 16 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass technische Aufbauten für Lüftungskanäle, Aufzüge etc. die Höhenfestsetzung um bis zu maximal 3 m überschreiten (§ 16 (6) BauNVO).

§ 3 Bauweise

In den Gewerbegebieten (GE1) und (GE2) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50,0 Meter betragen (§ 22 (4) BauNVO).

§ 4 Grünflächen

§ 4.1 Öffentliche Grünfläche: Regenrückhaltebereich (RRB)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich (RRB) dienen der Rückhaltung des Oberflächenwassers. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke und Gehölzanpflanzungen, soweit diese nicht der wasserwirtschaftlichen Funktion entgegenstehen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB).

§ 4.2 Öffentliche Grünfläche: Räumstreifen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ dienen der Bewirtschaftung des nördlich angrenzenden *Junkernhäuser Grabens* (Gewässer III. Ordnung). Sie sind in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Eine Bebauung, die Anlage von Zäunen sowie die Auffüllung oder Abgrabung des bestehenden Geländes sind nicht zulässig. Zulässig sind Maßnahmen für die Gewässerunterhaltung, die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch und unterirdisch) sowie die Anlage von Wegen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

§ 4.3 Öffentliche Grünfläche: Parkanlage / „Bürgerwald“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage „Bürgerwald“ sichert eine Grünanlage, in der von Bürgern gestiftete Bäume angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Zulässig sind Anpflanzungen und Pflegemaßnahmen sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Wege. In dem Bereich, in dem zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist, sind keine Anpflanzungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

§ 5 Private Grünfläche: Grünsaum

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünsaum“ mit der zusätzlichen Festsetzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient der Erhaltung bzw. Herstellung einer Strauch-Baum-Hecke zur Abgrenzung des Plangebiets gegenüber den angrenzenden Flächen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Soweit nicht vorhanden, ist mindestens alle 6 Meter ein Baum zu pflanzen. Zwischen den Bäumen sind Lücken durch Strauchpflanzungen im maximalen Abstand von 2 Metern zu schließen. Es gelten folgende Anpflanzungsvorgaben und die Artenliste:

Für die Baumpflanzungen sind Heister, Höhe mindestens 150 - 200cm, oder Hochstämme, Stammumfang mindestens 10 - 12cm, 2 - 3 x verpflanzt, zu verwenden, für die Strauch-Pflanzungen 2 - 3 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80 - 120cm. Alle festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, gegen Wild- bzw. Viehschädigungen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle bzw. lückige Eingrünungen sind durch Nachpflanzungen in der festgesetzten Weise und Qualität spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen bzw. zu schließen. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

Zu wählen ist aus nachstehender **Artenliste**:

Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Roter Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>)
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Gemeines Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Europäischer Feuerdorn (<i>Pyracantha coccinea</i>)
Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	Falscher Jasmin (<i>Philadelphus coronarius</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Gewöhnlicher Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	

§ 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die bezeichneten Flächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der öffentlichen Erschließungsträger für die Frisch- und Schmutzwasserversorgung sowie die Ableitung von Regenwasser ausgesprochen. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Träger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

§ 7 Schallimmissionsschutz – Emissionskontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Gewerbefläche angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B und C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	0 dB	0 dB
B	4,5 dB	4,5 dB
C	4,5 dB	2,5 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebiets. Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

§ 8 Schallimmissionsschutz – Passive Schallschutzmaßnahmen

§ 8.1 Verkehrslärmschutz

Für Gebäude, die innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereichs IV errichtet werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen an Büroräume:

In den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile von Büroräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DN 4109, Ausgabe November 1989 für Büroräume einhalten. Weiterhin sind für diese Büroräume schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Diese Anforderung gilt nicht für Räume, die auf der der B 51 abgewandten Gebäudeseite angeordnet sind und sich in den gekennzeichneten Bereichen befinden (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

§ 8.2 Betriebsbezogenes Wohnen

Im Gewerbegebiet (GE2) müssen die Außenbauteile von Betriebsleiterwohnungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für Büroräume (entsprechend dem Lärmpegelbereich IV) einhalten. Weiterhin ist hier für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlagen vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Auszug aus Tabelle 8 – Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches Schalldämmmaß R' _{w,res} des Außenbauteils in dB – Bürräume und ähnliches
IV	66 bis 70	35

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Altlasten-Verdachtsfläche – Unter der Adresse *Dieselstraße 17* ist aufgrund gewerblicher Nutzungen bei der Unteren Abfallbehörde / Unteren Bodenbehörde des Landkreises Diepholz die Altlasten-Verdachtsfläche Nr. 251.012.5.0000.0197 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.

Bodenschätze – Das Gebiet gehört zum Erlaubnisfeld „Dümmersee-Uchte (zusammenlgg.)“ (Flächennummer 1111, Berechtsamsakte B 20157) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG.

Flugsicherheit – Der Standort des Bebauungsplans befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Diepholz. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, ist der Kraneinsatz zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden. Bei allen Baumaßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs, die elektromagnetische Störungen im Frequenzbereich von 0-30 Mhz hervorrufen können, ist die Bundeswehr unter Angabe des Aktenzeichens II-068-18-BBP zu beteiligen.

Leitungsschutz – Innerhalb der *Dieselstraße* verläuft die Erdgastransportleitung ETL 04.010 Welp – Haldem Ost (Durchmesser 200 mm) einschließlich Begleitkabel mit einem Schutzstreifen von 4,00 m. Der Verlauf der Leitung ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (außerhalb des Plangebiets). Aktueller Leitungsbetreiber ist die Gasunie Deutschland. Es gelten die Leitungsschutzbestimmungen des Leitungsbetreibers. Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. der Kabel sind in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen. Dabei ist der zuständige Leitungsbetrieb bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung bzw. zum Kabel zu informieren.

Gewässer – Der Verlauf des Grabens (Fließgewässer III. Ordnung) wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf die Satzung des zuständigen Unterhaltungsverbandes (Unterhaltungsverband Hunte, UHV 71) wird verwiesen. Die bestehenden Vorgaben (dies können u. a. sein: Einhaltung von Räumstreifen, Genehmigungsbeantragungen bei Gewässerkreuzungen) sind zu beachten.

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 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.

Risikogebiet – Das Plangebiet ist nach Berechnung vom 24.08.2018 als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) ausgewiesen. Bei Bauvorhaben sind ggf. geeignete Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen.

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

Rüstungsaltslasten – Das Plangebiet ist zu überwiegenden Teilen auf Kampfmittel sondiert und beräumt. Für zwei Teilflächen konnte keine Sondierung vorgenommen werden. Im Bereich des Flurstücks 14/3 (östlicher Grundstücksrand) sowie des gewerblich genutzten Grundstücks *Dieselstraße 17* bleibt daher entsprechend der Luftbildauswertung durch das LGLN Hannover ein Kampfmittelverdacht bestehen. Den Flächeneigentümern wird bei Bau- und Erdarbeiten die Umsetzung vorsorglicher Maßnahmen empfohlen. 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.

Geländeauffüllungen – Im Zuge des Straßenausbaus ist von einer Aufhöhung der Erschließungsstraßen mindestens auf 37,7 m NHN auszugehen. Um die Erschließung der Bauflächen einschließlich eines problemlosen Anschlusses an das Entwässerungssystem sicherzustellen, sind die Baugrundstücke in den Bereichen, in denen sie baulich genutzt oder versiegelt werden, auf die jeweilige Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße anzufüllen. Die Auffüllungen sind so zu gestalten, dass ggf. entstehende Böschungen vollständig auf den eigenen Grundstücken liegen. Sie dürfen weder auf den Nachbargrundstücken, noch auf öffentlichen Flächen angelegt werden. Der Gewässerrandstreifen nördlich des Grabens darf nicht aufgefüllt werden.

Teilaufhebung – Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans werden die entgegenstehenden Regelungen in den entsprechenden Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 29 „Masch II“ (1973) sowie dessen 1. Änderung (2006) außer Kraft gesetzt.

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

Es gelten folgende 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, 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist

Rechtsgrund-
lagen

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	171.920 m ²
Gewerbegebiet (GE)	128.340 m ²
Verkehrsfläche	11.220 m ²
Öffentliche Grünflächen – Regenrückhaltebecken	10.600 m ²
Öffentliche Grünflächen – Räumstreifen	1.450 m ²
Öffentliche Grünflächen – Bürgerwald	14.580 m ²
Private Grünflächen – Grünsaum	2.820 m ²
Wasserfläche – Graben (nachrichtliche Übernahme)	2.690 m ²
Versorgungsfläche (Pumpstation)	220 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
07.03.2011	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
04.03.2019	Namensänderung von „Zukunftswerkstatt“ in „Reessingstraße“ (VA)	
06.03.-13.04.2018	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
10.04.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
17.05.-21.06.2019	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
07.05.-21.06.2019	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

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

Durchführung der Planungen

Die Planung dient der Entwicklung gewerblicher Bauflächen. Eine hohe Nachfrage nach geeigneten Flächen besteht, das Angebot im Bestand ist jedoch sehr gering. Bestehende, planungsrechtlich gesicherte gewerbliche Baugrundstücke werden i. d. R. als Erweiterungsflächen für die ansässigen Betriebe vorgehalten und sind häufig nicht mehr im Besitz der öffentlichen Hand. Im Zuge einer aktiven Ansiedlungspolitik ist daher von einer zeitnahen Erschließung und Inanspruchnahme der Flächen auszugehen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

Unterschrift

Stadt Diepholz, den

Unterschrift

B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Die Stadt Diepholz beabsichtigt die Darstellung gewerblicher Bauflächen (G) bzw. die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE). Im Stadtgebiet ist eine hohe Nachfrage von Gewerbetreibenden nach zusätzlichen Bauflächen bekannt, die Reserven innerhalb der bestehenden Gebiete sind jedoch weitgehend aufgebraucht. Um ein ausreichendes und attraktives Flächenangebot vorhalten zu können, soll daher angrenzenden an die Bestandslagen des Gewerbegebiets *Masch* ein großzügiger, neuer Gewerbestandort etabliert werden. Hierzu werden im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB die 62. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 „Reessingstraße“ durchgeführt.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 10.04.2018 eine Bürgerversammlung im Rathaus der Stadt abgehalten. Die Bürger wurden über die Planungsabsichten und den Stand des Vorentwurfs informiert und konnten zum Planvorhaben Stellung nehmen. Insbesondere die verkehrliche Erschließung wurde dabei diskutiert. Die Träger öffentlicher Belange konnten im Zeitraum vom 06.03.-13.04.2018 schriftlich Stellungnahmen zur Planung abgeben. In Folge der vorgebrachten Hinweise wurden kleinere Anpassungen des Plans vorgenommen. Ein Räumstreifen wurde in seiner Lage angepasst; zudem wurden Hinweise auf eine Altlasten-Verdachtsfläche sowie zum Bauschutzbereich des Fliegerhorstes Diepholz in den Plan aufgenommen. Eine südlich des Gebiets verlaufende Gasleitung wurde nachrichtlich in den Plan übertragen.

Die Stadt ließ zudem nach Hinweisen des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege eine archäologische Prospektion der Fläche vornehmen, bei der jedoch keine relevanten Funde gemacht wurden. Zudem wurde die Fläche nach Hinweisen des Kampfmittelräumdienstes auf eine mögliche Bombardierung vollständig sondiert und beräumt. Die Ergebnisse der parallel erstellten Konzepte, Untersuchungen und Gutachten (insb. Oberflächenentwässerung, Schallschutz, Erschließungsplanung) wurden in den Plan aufgenommen bzw. die im Vorentwurf getroffenen Festsetzungen angepasst. Zudem wurde der Planung eine Ausgleichsfläche der Stadt Diepholz/des Städtequartetts zugewiesen.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Die Offenlage der Planunterlagen fand vom 17.05.-21.06.2019 statt. Bürger brachten in dieser Zeit keine Stellungnahmen vor. Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden vornehmlich Hinweise zu Detailfragen (Erschließung / Leitungen und Richtfunk, Bewirtschaftung des Räumstreifens, Hinweise zum Umgang mit Böden) vorgebracht. Der Landkreis Diepholz schlug ergänzende Ausführungen zum Artenschutz zu, die im Umweltbericht berücksichtigt wurden. Zum Brandschutz wurden nach weiterer Vorabstimmung mit den Stadtwerken Huntetal ergänzende Informationen in die Planunterlagen aufgenommen.

Ergänzend wurde in den Plan ein Hinweis auf die erforderliche Auffüllung der Baugrundstücke im Zuge der Erschließung aufgenommen. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie eine Baugrenze wurden geringfügig um zwei Meter erweitert, um ausreichend Raum für die in diesem Bereich voraussichtlich notwendigen Bodenarbeiten vorzuhalten.

Gesamtergebnis der Abwägungen

Unter Berücksichtigung aller Abwägungsergebnisse war keine Änderung oder Modifikation der übergeordneten Planungsziele (Ausweisung gewerbliche Baufläche / Gewerbegebiete einschließlich der zugehörigen Erschließung) erforderlich. Die vorgenommenen Anpassungen wurden vornehmlich durch die Weiterbearbeitung der Erschließungsplanung bedingt, dienten dem Immissionsschutz (Festsetzung von Lärmpegelbereichen gem. einem Lärmschutzkonzept) oder betrafen Detailfragen. Weder die geplante Art der Flächennutzung noch die Grundzüge der Erschließung wurden angepasst.

Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 07.03.2011 eingeleitet. Der Bebauungsplan trug hierbei noch den Namen „Zukunftswerkstatt“. Die Planung wurde zunächst aufgrund einer sich ändernden Nachfrage nicht weitergeführt und erst im Jahr 2017 wiederaufgenommen. Mit Beschluss vom 04.03.2019 wurde die Namensänderung des Bebauungsplans Nr. 85 in „Reessingstraße“ beschlossen, um der üblichen Namensgebung der Stadt zu folgen. Der Feststellungsbeschluss für die 62. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 85 wurden am gefasst.