



**SV/FD3/055/2021**

**Sitzungsvorlage**

öffentlich

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Groweg II"**

- a) Beratung und Beschluss über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen**  
**b) Zustimmung zum Planentwurf und Auslegungsbeschluss**

Federführend: FD 3 Bauen	Datum: 01.09.2021	Verfasser: Fischer, Katharina
Produkt: 51100	Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen	
Datum	Gremium	
21.09.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umwelt	
27.09.2021	Verwaltungsausschuss	

**Beschlussvorschlag:**

- 1) Der Verwaltungsausschuss beschließt über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen entsprechend der Abwägungsvorschläge (Anlage 1).
- 2) Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 104 „Groweg II“ (Anlage 2) einschließlich Begründung und Umweltbericht (Anlage 4 und 5) zu und beschließt, den Planentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Den Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

**Sachverhalt:**

Um der durchgehend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen zu begegnen, soll im östlichen Diepholzer Stadtgebiet mit Flächen eines privaten Eigentümers ein neues Wohngebiet planungsrechtlich erschlossen werden. Das heute landwirtschaftlich genutzte Areal südlich des Growegs soll dafür mithilfe eines Bebauungsplanes planungsrechtlich für eine solche Entwicklung vorbereitet werden. Die Festsetzungen sollen eine effiziente Wohnbebauung ermöglichen, aber auch einen geordneten Übergang zu den nördlichen angrenzenden gewerblichen Lagen vorsehen. Die Belange eines durchgrünten Wohngebiets, das auch Fragen des Klimaschutzes und der Ökologie einbezieht, sind zu berücksichtigen. Am Groweg soll außerdem der Standort für eine neue Kindertagesstätte entwickelt werden.

Ziel ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete, sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke (Kindertagesstätte) angrenzend an den Groweg. Die Erschließung soll über eine neue Planstraße vom Groweg aus erfolgen, die intern einen Erschließungsring ausbildet. Einzelne Grundstücke in „zweiter Reihe“ sind über kleine Wohnwege zu erschließen. Das Gebiet soll mit Fuß- und Radwegen an die benachbarten Wohnlagen angebunden werden. Ein zentral am Gebiet verlaufender Graben bleibt erhalten, ebenso

Altbaumbestände am östlichen und südlichen Gebietsrand. Die zulässige Bebauung soll eine kleinteilige Wohnnutzung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen.

Das Plangebiet zählt derzeit zum planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Flächennutzungsplan sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt, so dass zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt zusätzlich die 87. Änderung erforderlich wird. Diese wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 104 „Groweg II“ durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Groweg II“ im Parallelverfahren mit der 87. Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 23.11.2020 beschlossen. Mit Beschluss vom 03.05.2021 wurden der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung erweitert.

Am 03.05.2021 hat der Verwaltungsausschuss die Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung beschlossen. Auf der Grundlage des Vorentwurfs ist die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt worden. Vom 12.05.2021 bis einschließlich 08.06.2021 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt, bei der die Öffentlichkeit aufgrund der Covid-19-Pandemie in Form einer Online-Präsentation über die Planinhalte informiert wurde. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 04.05.2021 schriftlich dazu aufgefordert, bis einschließlich 08.06.2021 Stellung zu beziehen.

Zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweisen sind Vorschläge zur Abwägung (Anlage 1) erarbeitet worden.

Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Planung infolge aller Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung:

Planzeichnung – Zeichnerische Anpassungen

- Überführung der Mischgebietsfläche in eine Gemeinbedarfsfläche,
- Festsetzung einer Versorgungsfläche für eine Trafostation,
- Anpassung der Verkehrsflächen an die fortgeschriebene Erschließungsplanung.

Planzeichnung - Anpassung der Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

- Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1 (Dachformen) wird angepasst (Nebenanlagen müssen nicht an die Hauptdächer angepasst werden),
- die örtliche Bauvorschrift Nr. 3 (Fassadenmaterialien) wird neu formuliert und um Ausnahmeregelungen erweitert,
- redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. der nicht mehr vorgesehenen Festsetzung eines Mischgebiets / der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf,
- Ergänzung eines Hinweises auf die Teilüberplanung des B-Plans Nr. 75.

Begründung - Anpassungen und Ergänzungen

- Überarbeitung der Begründung bzgl. der nicht mehr vorgesehenen Festsetzung eines Mischgebiets und der stattdessen vorgesehenen Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf,
- Begründung der öffentlichen Bauvorschriften (Fassaden, Dachgestaltung)
- Festsetzung einer Versorgungsfläche / Trafostation,
- Fortschreibung des Oberflächenentwässerungskonzepts; Ausführungen zu nicht mehr bestehender Rohrleitung im nördlichen Plangebiet,
- Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände,
- Immissionsschutz / Hinweise der Bahn,
- Luftbildauswertung Kampfmittel
- Ergänzung eines Hinweises auf die Teilüberplanung des B-Plans Nr. 75.

## Umweltbericht – Anpassungen und Ergänzungen

- Fortschreibung und Angleichung an das neue Planungsziel (Fläche für den Gemeinbedarf)
- Anpassung des Wertfaktors der privaten Grünfläche
- Sprachliche Präzisierung des Passus zum § 44 Abs. 5 BNatSchG (Tötungsverbot).

Es wird empfohlen, den Abwägungsvorschlägen zu folgen und dem Planentwurf zuzustimmen. Um das Bauleitplanverfahren fortzusetzen, bedarf es des Beschlusses zur Auslegung des Entwurfes für die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

## **Finanzierung:**

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

## **Anlagen:**

- Anlage 1 Abwägungsvorschläge frühzeitige Beteiligung
- Anlage 2 Entwurf Planzeichnung B-Plan Nr. 104 „Groweg II“
- Anlage 3 Entwurf Planzeichnung B-Plan Nr. 104 „Groweg II“ A4
- Anlage 4 Entwurf Begründung B-Plan Nr. 104 „Groweg II“
- Anlage 5 Entwurf Umweltbericht B-Plan Nr. 104 „Groweg II“
- Anlage 6 Liste der angeschriebenen Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- Anlage 7 Entwässerungskonzept Addicks (Stand Mai 2021)
- Anlage 8 Entwässerungskonzept Addicks (Stand Mai 2021) - Lageplan
- Anlage 9 Schalltechnische Beurteilung 31.03.2021
- Anlage 10 Geotechnischer Bericht – allgemeine Baugrundbeurteilung 27.05.2020
- Anlage 11 Abschlussbericht Prospektion 22.03.2021

gez. Marré  
Bürgermeister