



SV/FD3/005/2022

Sitzungsvorlage

öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Groweg II"

a) Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen

b) Satzungsbeschluss

Federführend: FD 3 Bauen	Datum: 07.01.2022	Verfasser: Fischer, Katharina
Produkt: 51100	Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen	
Datum	Gremium	
02.02.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität	
21.02.2022	Verwaltungsausschuss	
16.03.2022	Rat	

Beschlussvorschlag:

- a) Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend den Beschlussvorschlägen der im Anhang beigefügten Abwägung berücksichtigt bzw. zurückgewiesen (Anlage 1).

- b) Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) beschließt der Rat der Stadt Diepholz unter Berücksichtigung der getroffenen Entscheidung zu a) den Bebauungsplan Nr. 104 „Groweg II“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung (Anlage 2) nebst dazugehöriger Begründung (Anlage 4 und 5).

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.

Am 27.09.2021 hat der Verwaltungsausschuss dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 02.10.2021 ortsüblich im Diepholzer Kreisblatt bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 12.10.2021 bis 15.11.2021 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 04.10.2021 um Stellungnahme bis zum 15.11.2021 gebeten.

Zu den im Rahmen der förmlichen 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 förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange:

Planzeichnung

- Klarstellende Korrektur der Bezeichnung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Private Erschließungsstraße“),
- Sprachliche Präzisierung der textlichen Festsetzung § 6,
- Aufnahme eines Hinweises auf die zugeordnete externe Kompensationsfläche,
- Aufnahme eines Hinweises zum Artenschutz.

Begründung

- Erweiterung der Ausführungen zum Schallimmissionsschutz bezüglich einer nord-östlich angrenzenden gemischten Nutzung,
- Ergänzung der Abwägung zur Örtlichen Bauvorschrift bzgl. Fassadenmaterialien,
- Ergänzung zum Bodendenkmalschutz: Herstellung des Benehmens nach § 20 Abs. 2 NDSchG,
- Sprachliche Präzisierung der Erläuterung zu den Anschlüssen der Grundstücke an die Verkehrsflächen / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.

Umweltbericht

- Sprachliche Anpassung der Hinweise zum Artenschutz,
- Ergänzung der Erläuterungen zur Ausgleichsrechnung – Wertigkeit der

- Straßenverkehrsflächen,
• Benennung von Überwachungsmaßnahmen gem. § 4c BauGB.

Da lediglich redaktionelle Hinweise und klarstellende Ergänzungen aufgenommen wurden, ergeben sich keine Veränderungen der Planung. Der Entwurf des Bebauungsplanes war in seinen Grundzügen nicht zu überarbeiten, so dass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Seine Rechtskraft erlangt der Bebauungsplan nach Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Diepholz.

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 förmliche Beteiligung
- Anlage 2 Satzungsbeschluss Planzeichnung
- Anlage 3 Satzungsbeschluss Planzeichnung A4
- Anlage 4 Satzungsbeschluss Begründung
- Anlage 5 Satzungsbeschluss gemeinsamer Umweltbericht
- 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
- Anlage 12 Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung
- Anlage 13 Gesamt Ausbauplanung Groweg II 17.01.2022

gez. Marré
Bürgermeister