



SV/FD3/134/2024 Sitzungsvorlage

öffentlich

**Aufstellung des Bebauungsplanes Heede Nr. 107 „Kapellenweg V“,
a) Beschluss über die Änderung der Bezeichnung und der Verfahrensart
b) Zustimmung zum Planentwurf und Auslegungsbeschluss**

Federführend: FD 3 Bauen	Datum: Verfasser:	03.05.2024 Meyer, Gerrit
Produkt: 51100	Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen	
Datum	Gremium	
29.05.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität	
03.06.2024	Verwaltungsausschuss	

Beschlussvorschlag:

1) Der Verwaltungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Diepholz Nr. 107 „Kapellenweg“ unter dem Namen Heede Nr. 107 „Kapellenweg V“ fortzusetzen und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB. Der Geltungsbereich bleibt unverändert.

2) Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Heede Nr. 107 „Kapellenweg V“ zu und beschließt, den Planentwurf mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und beauftragt die Verwaltung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB auf dieser Grundlage die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Der am Katharina-Staritz-Weg ansässige Garten- und Landschaftsbaubetrieb wird seinen Betrieb in den kommenden Jahren auf eine Gewerbefläche im westlichen Diepholzer Stadtgebiet verlagern. Der Eigentümer der Grundstücke am Katharina-Staritz-Weg möchte das Areal langfristig einer Wohnnutzung zuführen. Eine Wohnbauentwicklung ist aus städtebaulicher Sicht auf dem Areal sinnvoll und kann als Lückenschluss zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen bezeichnet werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Entgegen des Aufstellungsbeschlusses vom 12.07.2021, in dem die Aufstellung als Vollverfahren beschlossen wurde sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben. Zudem wird aufgrund der Lage des Plangebiets im Ortsteil Heede die Bezeichnung des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.

Für dieses Bauleitplanverfahren liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB vor, sodass das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden kann. Demnach ist kein Umweltbericht mit Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Auch wenn die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgt, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gem. § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind, hat die Stadt Diepholz gemeinsam mit dem Vorhabenträger

entschieden, dass die Werte und Funktionen des im Plangebiet befindlichen künstlich angelegten Gewässers an anderer Stelle wiederhergestellt werden sollen. Dazu wird an einem geplanten Ersatzstandort vorhandenes Gewässer erweitert und im Umfeld des Gewässers werden Pflegemaßnahmen stattfinden, die die Lebensbedingungen insbesondere für die Amphibien verbessern werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Im Plangebiet sollen Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 soll sich ein typisches Ein- bis Zweifamilienhausgebiet entwickeln, so dass die Größe der Gebäude und die Anzahl der zulässigen Wohnungen entsprechend des Gebietscharakters festgesetzt werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 werden die Möglichkeiten für Geschosswohnungsbau in überschaubaren Einheiten von bis zu 6 Wohnungen je Gebäude geschaffen. Die WA2-Gebiete befinden sich eher am Eingang des Gebietes, um in den übrigen Bereichen den Einfamilienhauscharakter zu sichern.

Der Bebauungsplan beinhaltet einige grünordnerische Festsetzungen, die der Durchgrünung des Gebietes, der Bereicherung des Ortsbildes und der Minderung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt dienen. An der Ost- und Nordgrenze des Plangebietes verläuft entlang der Gewässer ein öffentlicher Fußweg, der als wohnortnaher Erholungsraum genutzt wird. Zusammen mit den Gewässern tragen die hier vorhandenen öffentlichen Grünstrukturen zur Durchgrünung des Stadtgebietes bei. Diese Funktion soll durch Eingrünungen auf den Grundstücken, die hier angrenzen, verstärkt werden. Daher wird zur Eingrünung eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Süden des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche an der Bremer Straße dort festgesetzt, wo eine Bebauung aufgrund der vorhandenen Gasleitung mit hier zu beachtenden Schutzstreifen ohnehin kaum möglich ist. Südlich des Katharina-Staritz-Weges wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die sich hier als Teil des Grünzuges des Kapellenweges darstellt und in dieser Funktion gesichert werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 59 B „Kapellenweg III“ soll mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Heede Nr. 107 aufgehoben werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Entwurfsunterlagen werden dafür auf der Internetseite der Stadt Diepholz während der Auslegungszeit zur Verfügung gestellt. Alternativ liegen die Unterlagen in dieser Zeit im Rathaus der Stadt Diepholz aus. Somit haben alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit innerhalb der Offenlage Einsicht in die Planunterlagen zu nehmen und gegebenenfalls Stellungnahme abzugeben.

Die Beteiligung der Behörden soll nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden, sodass diesen ein angemessener Zeitraum zur Abgabe einer Stellungnahme gewährt wird.

Finanzierung:

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

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf Planzeichnung Kapellenweg V
- Anlage 2: Entwurf Begründung Kapellenweg V
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 4: Artenschutzrechtliche Betrachtung
- Anlage 5: Geotechnische Stellungnahme

gez. Marré
Bürgermeister