



SV/FD3/001/2025 Sitzungsvorlage

öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Heede Nr. 107 "Kapellenweg V"
- Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
a) Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen förmliche Beteiligung
b) Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen erneute Beteiligung
c) Satzungsbeschluss

Federführend: FD 3 Bauen		Datum: Verfasser:	11.02.2025 Meyer, Gerrit
Produkt: 51100 Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen			
Datum	Gremium		
26.02.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität		
10.03.2025	Verwaltungsausschuss		
19.03.2025	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 Abwägungsvorschläge berücksichtigt bzw. zurückgewiesen (Anlage 1).

b) Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend den Beschlussvorschlägen der im Anhang beigefügten Abwägungsvorschläge berücksichtigt bzw. zurückgewiesen (Anlage 2).

c) Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13a des BauGB und der §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) beschließt der Rat der Stadt Diepholz unter Berücksichtigung der getroffenen Entscheidung zu a) und b) den Bebauungsplan Heede Nr. 107 „Kapellenweg V“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung (Anlage 3) nebst dazugehöriger Begründung (Anlage 4). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Heede Nr. 107 „Kapellenweg V“ wird der Bebauungsplan Diepholz Nr. 59B „Kapellenweg III“ aufgehoben. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

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 möchte das Areal langfristig einer Wohnnutzung zuführen.

Eine Wohnbauentwicklung an dieser Stelle ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und kann als Lückenschluss zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen bezeichnet werden. Der Verwaltungsausschuss hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Heede Nr. 107 „Kapellenweg V“ in seiner Sitzung am 12.07.2021 beschlossen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB liegen vor, sodass das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden konnte. Demnach ist kein Umweltbericht mit Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen.

Der Verwaltungsausschuss hat am 03.06.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Heede Nr. 107 „Kapellenweg V“ zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 07.06.2024 ortsüblich im Diepholzer Kreisblatt bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 14.06.2024 – 17.07.2024 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 12.06.2024 um Stellungnahme bis zum 17.07.2024 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:

- Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 4 „Höhe baulicher Anlagen“
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 9 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (Laubgehölze in Pflanzung integrieren)
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 11 „Oberflächenwasserableitung“
- Anpassung der Lärmpegelbereiche (LPB) aufgrund einer ergänzenden Berechnung zum Schallschutz
- Reduzierung des Schutzstreifens zur Gashochdruckleitung
- Ergänzung der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
- Ergänzung der Örtlichen Bauvorschrift § 3 „Fassadengestaltung“ um die Zulässigkeit von Fassadenbegrünungen

Begründung – In der Begründung werden Ergänzungen zu folgenden Themen vorgenommen:

- Konkretisierung zur Oberflächenentwässerung
- Begründung um die Meldepflicht zu Bodenfunden gem. des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) analog der Planzeichnung
- Lage im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Staufenbergstraße“
- Anpassung der Lärmpegelbereiche (LPB) aufgrund einer ergänzenden Berechnung zum Schallschutz
- Konkretisierung Höhenbezugspunkte und Umstellung der maximalen Höhe von First- auf Gebäudehöhe
- Schutzstreifen zur Gashochdruckleitung
- Ergänzende Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und dem Vermeidungsgrundsatz
- Ergänzung der Örtlichen Bauvorschrift § 3 „Fassadengestaltung“ um die Zulässigkeit von Fassadenbegrünungen

Der Rat der Stadt Diepholz hat am 05.12.2024 den Beschluss gefasst, dass der

Bebauungsplan Heede Nr. 107 „Kapellenweg V“ einheitlich die Vorgaben für allgemeine Wohngebiete (WA I) mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen (2 Wo) sowie der Grundflächenzahl (0,3) vorsehen soll. Durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs war eine erneute Auslegung erforderlich.

Die erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes wurde am 08.01.2025 ortsüblich im Diepholzer Kreisblatt bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf hat vom 10.01.2025 – 31.01.2025 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 08.01.2025 um Stellungnahme bis zum 31.01.2025 gebeten.

Zu den im Rahmen der förmlichen Beteiligung vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweisen sind Vorschläge zur Abwägung (Anlage 2) erarbeitet worden.

Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Planung infolge aller Eingaben aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange:

Begründung – In der Begründung werden Ergänzungen zu folgenden Themen vorgenommen:

- Ergänzung, dass die Fläche aufgrund der Nutzung durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb im Altlastenverdachtsflächenkataster gelistet ist
- Ergänzung zur Löschwasserversorgung im Plangebiet

Die Ergänzungen und Klarstellungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung führen offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen, so dass keine erneute Auslegung erforderlich ist. Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Heede Nr. 107 „Kapellenweg V“ wird der Bebauungsplan Diepholz Nr. 59B „Kapellenweg III“ aufgehoben.

Seine Rechtskraft erlangt der Bebauungsplan mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Diepholz.

Finanzierung:

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

Anlagen:

- Anlage 1 – Abwägungsvorschläge förmliche Beteiligung
- Anlage 2 – Abwägungsvorschläge erneute Beteiligung
- Anlage 3 – Satzungsbeschluss Planzeichnung
- Anlage 4 – Satzungsbeschluss Begründung
- Anlage 5 – Artenschutzrechtliche Betrachtung Kapellenweg V
- Anlage 6 – Geotechnische Stellungnahme Kapellenweg V
- Anlage 7 – Schalltechnische Untersuchung Kapellenweg V
- Anlage 8 – Oberflächenentwässerungskonzept Kapellenweg V

gez. Marré
Bürgermeister