



SV/FD3/042/2025

Sitzungsvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 111 "Junkernhäusern"

a) Aufstellungsbeschluss

b) Beschluss über die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung

Federführend: FD 3 Bauen	Datum: Verfasser:	30.10.2025 Fischer, Katharina
Produkt: 51100	Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen	
Datum	Gremium	
20.11.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität	
01.12.2025	Verwaltungsausschuss	

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Junkernhäusern“. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der anliegenden Plankarte.
- b) Auf Grundlage des erarbeitenden Vorentwurfs zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Junkernhäusern“ wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 27.09.2021 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „An der Moorstraße“ (SV/FD3/060/2021) wurde die städtebauliche Entwicklung zum Zusammenschluss der gewerblichen Bauflächen „Kielweg“, „Masch“ und „Reessingstraße“ sowie die Weiterführung der Grünachse entlang der Moorstraße eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss umfasst neben dem von diesem Beschluss betroffenen Plangebiet auch größere Bereiche nördlich der Moorstraße.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 111 „Junkernhäusern“ soll ein Teilbereich (im Süden durch eine Grabenparzelle, östlich durch einen Teil der Straßenparzelle Junkernhäusern erweitert) aus dieser größeren Gesamtplanung herausgelöst und bedarfsorientiert entwickelt werden.

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die stetige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Aus diesem Grund wird eine zusätzliche Flächenentwicklung in Anknüpfung an die vorhandenen Gebiete und Strukturen gesehen. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt und hat eine Größe von 67.090 m².

Die Flächen sind in der direkten Umgebung bestehender Gewerbelagen vorgesehen. Im Norden begrenzt die Moorstraße den Geltungsbereich, im Osten die Straße Junkernhäusern. Das Verfahren ist in einem zweistufigen Regelverfahren nach dem BauGB durchzuführen. Der Flächennutzungsplan stellt das Areal bereits als gewerbliche Baufläche dar. Im Norden des Plangebiets, entlang der Moorstraße, besteht eine Darstellung als Grünfläche, die sich auch auf die angrenzenden Flächen ausweitet. Der Flächennutzungsplan weist hiermit die

Entwicklung und Erhaltung einer Grünachse begleitend zur Moorstraße als Entwicklungsziel aus.

Ziel des Planvorhabens ist die Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen, die über die Straße Junkernhäuser erschlossen werden sollen. Weitere Regelungen sind bezüglich der Wasserwirtschaft und der Oberflächenentwässerung (Regenrückhaltebereiche, Schutz eines Grabens) sowie zum Lärmschutz zu treffen. Zwei zentral durch das Gebiet verlaufende Gasleitungen werden in den Plan aufgenommen und entsprechend der geltenden Schutzbestimmung vor Überbauung und sonstigen Beeinträchtigungen geschützt. Am nördlichen Rand des Gebiets soll, entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes eine Eingrünung entlang der Moorstraße entstehen. Ein innerhalb der Fläche gelegenes Feldgehölz soll erhalten werden, um ökologisch oder artenschutzrechtlich nachteilige Entwicklungen zu vermeiden.

Der Abschnitt der Straße Junkernhäuser, von dem aus die Zufahrt ins Gebiet erfolgen soll, wird als Straßenverkehrsfläche in den Plan aufgenommen. Es ist nicht vorgesehen, im Plangebiet neue Erschließungsstraßen anzulegen. Das Gebiet verjüngt sich nach Westen stark und zentral im Plangebiet verlaufen Leitungstrassen, wodurch die bauliche Ausnutzbarkeit eingeschränkt wird. Bei diesem Flächenzuschnitt ist weniger absehbar, in welcher Aufteilung die Fläche genutzt wird und ob sich hier nur ein oder mehrere Betriebe ansiedeln. Als Flächeneigentümerin wird die Stadt bei der Veräußerung der Fläche sicherstellen, dass die Erschließung aller Grundstücke sichergestellt ist, etwa über private Zufahrten oder entsprechende Grundstücksaufteilungen.

Die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 72 „Junkernhäuser“ festgesetzte Straße, die aufgrund ihrer im Bebauungsplan verzeichneten Lage auch eine Fortführung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 ermöglichen würde, wird nicht aufgegriffen. In der Vergangenheit bestanden konzeptionelle Überlegungen, die Gewerbegebiete im Diepholzer Westen mit einer weiteren Nord-Süd-Verbindung besser untereinander zu verbinden. Zwischen dem Gewerbegebiet Masch im Süden und dem Kielweg im Norden sollte, parallel zum vorhandenen Junkernhäuser Weg, eine weitere Verbindungsachse vorgesehen werden. Die Straßenparzelle im Süden wäre Teil dieser Konzeption gewesen. Aus heutiger Sicht wird diese Achse jedoch aus folgenden Gründen nicht mehr als erforderlich erachtet, weshalb die Stadt von dieser ursprünglichen Idee abrückt:

- Ein Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2021 zeigt, dass die in den Gebieten verbleibenden gewerblichen Flächen auch ohne zusätzliche Nord-Süd-Verbindung in geeigneter Weise erschlossen werden können.
- Im Zuge der vergangenen gewerblichen Entwicklungen wurde der weiter westlich gelegene Junkernhäuser Weg ertüchtigt und im Norden mittels einer Linksabbiegespur verkehrssicher an die B 214 angeschlossen. Über diese Straße können gewerbliche Verkehre gut in Richtung Norden dem übergeordneten Straßennetz zugeführt werden. Zudem besteht in Richtung Südosten über die Maschstraße eine Zufahrtsmöglichkeit auf die B51, die insbesondere Verkehre aus dem Gewerbegebiet Masch nutzen.
- Der Moorstraße kommt eine hohe Bedeutung als Grünachse und Freiluftschnelle zu, die geschützt und weiter gestärkt werden soll. Die Aufnahme von Gewerbeverkehr ist daher nicht vorgesehen. Auch eine Querung soll aus diesem Grund nicht erfolgen. Dies entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der begleitend zur Moorstraße Grünflächen ausweist. Der heutige Straßenausbau der Moorstraße ist nicht für den Schwerlastverkehr ausgelegt und ermöglicht keinen Begegnungsverkehr.
- Nördlich angrenzend an die Moorstraße hat die Stadt in den vergangenen Jahren mehrere Flächen zu Kompensationsflächen entwickelt und beabsichtigt, dies fortzuführen. Ein direktes Heranrücken von Gewerbenutzungen an die Moorstraße

aus Richtung Norden ist nicht (mehr) beabsichtigt, was die Notwendigkeit einer Verbindung zwischen den Gebieten deutlich minimiert.

- Die gewerblichen Entwicklungspotenziale der unmittelbar an die Moorstraße angrenzenden Flächen sind aufgrund der vorhandenen Einzelwohnlagen aus Gründen des Immissionsschutzes begrenzt.
- Bei der diskutierten Nord-Süd-Achse handelt es sich nur um eine konzeptionelle Vorüberlegung. In Hinblick auf Flächensparsamkeit und den maßvollen Einsatz von Finanzmitteln ist der Verzicht auf eine nicht zwingend erforderliche Verkehrsverbindung als positiv zu bewerten.

Das Plangebiet liegt in einem gewerblich geprägten Umfeld, das damit in Hinblick auf (Gewerbe-)Lärm vorbelastet ist. In den umliegenden Plänen sind zum Teil Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Mit der Ausarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 111 nebst Begründung und Umweltbericht wurde das Planungsbüro P3 Planungsteam aus Oldenburg beauftragt. Auf Grundlage der erarbeiteten Vorentwurfsunterlagen wird empfohlen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Finanzierung:

Haushaltsmittel stehen beim Sachkonto (51100.4271000) zur Verfügung.

Anlagen:

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Vorentwurf Planzeichnung
- Anlage 3 Vorentwurf Planzeichnung A4
- Anlage 4 Vorentwurf Begründung
- Anlage 5 Vorentwurf Umweltbericht
- Anlage 6 Biototypenkartierung
- Anlage 7 Entwässerungskonzept IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, 10.09.2025
- Anlage 8 Geotechnische Stellungnahme Ingenieurgeologie Dr. Lübke GmbH & CO. KG, 16.07.2025
- Anlage 9 Verkehrsuntersuchung Erschließung der Gewerbeflächen westlich der Stadt Diepholz (Kielweg, Masch und Fliegerhorst), Zacharias Verkehrsplanungen, Aktualisierung 2021, 01.12.2021
- Anlage 10 Bestätigung der Kampfmittelfreiheit Junkernhäusern/Moorstr. BITEK Bergungsdienst GmbH, 17.06.2025

gez. Marré
Bürgermeister