



Protokoll
über die
Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Sitzungstermin: Donnerstag, den 20.11.2025

Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr

Sitzungsende: 19:53 Uhr

Ort, Raum: Ratssaal

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung sowie der Beschlussfähigkeit und Feststellung der Tagesordnung
2. Einwohnerfragestunde
3. Genehmigung der letzten Protokolle
4. Bericht der Verwaltung
5. Bebauungsplan Nr. 112 "Grafftage" und 94. Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) **SV/FD3/046/2025**
 - a) Änderung der Aufstellungsbeschlüsse
 - b) Beschluss über die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligunghierzu ist das Planungsbüro Hahm geladen
6. Sozialer Wohnungsbau auch in der Stadt Diepholz - Antrag der SPD-Fraktion vom 02.09.2025 **SV/FD3/033/2025**
7. Dorfentwicklung: Projektbeschluss Ausbau Kirchweg **SV/FD3/038/2025**
8. Projektbeschluss: Lebendige Zentren – Eingang Müntepark / Steinstr. 1 „Schildkröt-Platz“ **SV/FD3/041/2025**
9. Aufhebung des Beschlusses zum Ausbau der Sommerweg-Querung Mollerstraße Brücke H08 **SV/FD3/039/2025**
10. Bebauungsplan Nr. 111 "Junkernhäusern" **SV/FD3/042/2025**
 - a) Aufstellungsbeschluss
 - b) Beschluss über die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung
11. Fortsetzung der Einwohnerfragestunde

Anwesende Mitglieder

Herr Heinrich Buck

CDU/FDP-Gruppe

Herr Mark Kürble	CDU/FDP-Gruppe	
Herr Mathis Langhorst	CDU/FDP-Gruppe	
Herr Mark Schier	CDU/FDP-Gruppe	
Herr Heinfried Sudmann	CDU/FDP-Gruppe	
Herr Manfred Albers	SPD-Fraktion	
Frau Dagmar Brinkmann	SPD-Fraktion	
Herr Ingo Estermann	SPD-Fraktion	für RF Sickinger, ab 16:10 Uhr
Herr Wilhelm Paradiek	CDU/FDP-Gruppe	
Herr Alfons Muhle	AfD	
Herr Peter Parizsky	DIE LINKE	
Herr Veysi Savga		
Herr Bastian Duwenhorst	beratendes Mitglied	
Herr Sebastian Dornieden	Verwaltung	
Frau Tanja Schilke	Protokollführer	

Abwesende Mitglieder:

Herr Ralf Müller	CDU/FDP-Gruppe	entschuldigt
Herr Joel Hoff	Fraktion Bündnis 90/Die Grünen	entschuldigt
Frau Marta Sickinger	SPD-Fraktion	entschuldigt
Janek Felsch	beratendes Mitglied	entschuldigt
Frau Isabell Schneider	beratendes Mitglied	entschuldigt
Frau Leylya Szabo		entschuldigt
Herr Paul André de Jong	Seniorenbeirat	entschuldigt

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung sowie der Beschlussfähigkeit und Feststellung der Tagesordnung

RH Parizsky lässt den Ausschuss gemäß § 3 der Geschäftsordnung der Stadt Diepholz für [...] die Ausschüsse nach besonderen Rechtsvorschriften vom 03.11.2021 aufgrund entschuldigter Abwesenheit des Ausschussvorsitzenden sowie seiner Vertreterin als ältesten anwesenden hierzu bereiten Ausschussmitglied für die Dauer der Sitzung einen Vorsitzenden vorschlagen.

RH Paradiek schlägt Mark Schier vor.

Der Ausschuss wählt RH Schier einstimmig zum Vorsitzenden.

RH Schier nimmt die Wahl an.

Vorsitzender Schier stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Beschlussfähigkeit sowie die Tagesordnung fest.

zu 2 Einwohnerfragestunde

Bebauungsplan Nr. 112 „Graftlage“

FDL Dornieden erklärt auf Nachfrage, dass die Unternehmensgruppe Berg an die Stadt herantreten ist um Flächen zu entwickeln, die sich vorwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Die Größe der Flächen ist im Verhältnis zu anderen Diepholzer Gewerbebetrieben zwar beachtlich, der Bedarf zur Entwicklung wurde seitens der Unternehmensführung jedoch begründet geschildert.

zu 3 Genehmigung der letzten Protokolle

RH M. Langhorst erklärt, dass ihm sein Wortbeitrag zu TOP 13 fehle:

„RH M. Langhorst erklärt, dass die Rechtsrahmen und der Ereignisverlauf kompliziert und unübersichtlich sei. Der Versuch der Stadt durch den Flächennutzungsplan Wind den Bau von Windkraftanlagen außerhalb bestimmter Gebiete zu verhindern ist gescheitert. Es herrscht Konsens im Rat, dass die Planung künftig dem Landkreis überlassen ist. Der Landkreis muss gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm seine Fläche für Windenergie ausweisen und die neue Rechtslage berücksichtigen. Hierbei legt der Landkreis wesentlich größere Sicherheitsabstände zugrunde. Dies entspricht dem einstimmigen Beschluss des Kreistages. Alle im Antrag aufgeführten Argumente sind menschlich verständlich, sachlich durch uns jedoch nicht zu ändern.“

RH Estermann erscheint zur Sitzung.

RH Parizsky verweist rückblickend auf die Sitzung vom 03.09.2025 auf die notwendige unparteiische Sitzungsführung gemäß § 3 der Geschäftsordnung [...] und bittet um Beachtung.

Der Ausschuss empfiehlt mit 6 Stimmen und 2 Enthaltungen zum Protokoll vom 21.05.2025 und mit 7 Stimmen und 2 Enthaltungen zum Protokoll vom 03.09.2025:

Das Protokoll vom 21.05.2025 wird unter Hinzufügung des Wortbeitrages von RH M. Langhorst genehmigt; das Protokoll vom 03.09.2025 wird genehmigt.

zu 4 Bericht der Verwaltung

Straßenunterhaltung 2025 und 2026

FDL Dornieden erklärt anhand einer Präsentation die geplanten Straßenunterhaltungsmaßnahmen für 2026 sowie die abgeschlossenen Maßnahmen für 2025.

Straßenausbau „Willenberg“

FDL Dornieden berichtet, dass der Straßenausbau des Willenberg im 1. und 2. Bauabschnitt fertig gestellt ist. Der 3. Bauabschnitt kommt gut voran, sodass die Fertigstellung zu Ostern 2026 vorgesehen ist.

Mobilitätszentrum „Bethel am Bahnhof“

FDL Dornieden berichtet von der Fertigstellung der Außenanlagen am Mobilitätszentrum. Restarbeiten, wie das Außengeländer und die Aufstellung der Fertiggarage für die Fahrradwaschanlage sind in den nächsten Wochen geplant. Die Übergabe an Bethel im

Norden erfolgt zum 01.01.2026. Zur Eröffnungsfeier wird mit Bethel im Norden ein Termin abgestimmt.

B + R Anlage am Bahnhof

FDL Dornieden gibt bekannt, dass die B+R Anlage am Bahnhof aufgrund von Lieferverzögerungen voraussichtlich erst im Februar aufgestellt werden kann. Die benötigten Fundamente werden sobald es die Witterung zulässt schon hergestellt.

Bushaltestellen

FDL Dornieden erklärt, dass die Mittelinsel an der den Bushaltestellen Bremer Straße fertig gestellt wurde. Ebenso die Bushaltestellen an der Apwischer Straße. Für nächstes Jahr ist noch der Ausbau der Bushaltestellen an der Grundschule in Aschen vorgesehen.

Sanierung Mühlenkampstadion und Straßenausbau „Moorstraße“

FDL Dornieden berichtet, dass die ersten Entwürfe zur Sanierung des Mühlenkampstadions und des Straßenausbaus „Moorstraße“ erstellt wurden. Die Planungsleistungen für den Straßenausbau sind derzeit ausgeschrieben.

Kommunale Wärmeplanung

FDL Dornieden fasst zusammen, dass im 3. Quartal 2025 der Sachstand zur kommunalen Wärmeplanung vorgestellt wurde. Derzeit werden die Maßnahmen ausgearbeitet um diese Anfang 2026 vorzustellen und beschließen zu lassen.

Photovoltaik auf städtischen Gebäuden

FDL Dornieden erklärt, dass dieses Jahr eine Photovoltaikanlage auf die Sporthalle in Aschen gelegt wurde. Im nächsten Jahr soll eine weitere auf das Funktionsgebäude am Mühlenkampstadion installiert werden.

- zu 5 Bebauungsplan Nr. 112 "Grafftage" und 94. Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren)**
a) Änderung der Aufstellungsbeschlüsse
b) Beschluss über die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung
hierzu ist das Planungsbüro Hahm geladen
Vorlage: SV/FD3/046/2025

Frau Borneburg von pbh Planungsbüro Hahm stellt vor.

Im Süden des Diepholzer Stadtgebietes befindet sich der langjährige Standort eines Gewerbebetriebes. Im Jahr 2014 wurde der bestehende Gewerbebetrieb mit Hallen und Verwaltungsgebäuden planungsrechtlich gesichert sowie weitere bauliche Erweiterungsmaßnahmen ermöglicht. Eine zusätzliche Erweiterung des Betriebsgeländes wurde planungsrechtlich im Jahr 2020 ermöglicht. Das Betriebsgelände liegt direkt an der B 51. Durch den Betriebsstandort verläuft die Gemeindestraße „Grafftage“. Das planungsrechtlich gesicherte Flächenpotenzial ist bereits vollständig ausgeschöpft.

Die Stadt Diepholz möchte dem etablierten und wachsenden Gewerbebetrieb die Weiterentwicklung am Standort ermöglichen. Der Verwaltungsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 02.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Grafftage“ sowie die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen (SV/FD3/138/2024). Die Bauleitplanverfahren erfolgen im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung.

Aufgrund von Überlegungen zum Umgang mit dem im Geltungsbereich liegenden Überschwemmungsgebiet wird die räumliche Anpassung der Geltungsbereiche empfohlen. Da auf den ursprünglich im östlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen eine Verlagerung des Überschwemmungsgebietes angestrebt wird, wurden die betreffenden Flächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Im Nordwesten sind dafür weitere Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen worden, so dass das Plangebiet nun eine Größe von etwa 39,4 ha hat.

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und befindet sich gemäß § 35 BauGB im planungsrechtlichen Außenbereich. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll der überwiegende Teil des Plangebietes als „Gewerbegebiet“ festgesetzt werden. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes soll hingegen unter Berücksichtigung der nördlichen gelegenen Wohnbebauung ein „Mischgebiet“ festgesetzt werden. Die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Die Änderung ist erforderlich, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

Das Gewerbegebiet wird im Westen über die Straße „Graflage“ (B 51) erschlossen. Die innerhalb des Gebietes gelegene Gemeindestraße „Graflage“, die die vorhandenen Betriebsteile voneinander trennt, soll zugunsten der gewerblichen Entwicklung teilweise aufgehoben werden. Die Gemeindestraße „Graflage“ soll künftig nicht mehr für den Durchgangsverkehr vorgesehen sein. Die sich in circa 1 km befindliche Abfahrt „Maschstraße“ wurde im Rahmen des Baus der Umgehungsstraße so dimensioniert, dass diese den hinzukommenden Durchgangsverkehr aufnehmen kann. Mit der Aufhebung der Gemeindestraße „Graflage“ im Bereich des Betriebsgeländes entfällt künftig auch die bestehende Zufahrtmöglichkeit zur B 51 über die „Graflage“. Zur Sicherstellung und Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit des Betriebsgeländes ist daher die Errichtung einer Linksabbiegespur auf der B 51 vorgesehen.

Die landwirtschaftlichen Wege, die das Plangebiet im Osten und Südosten begrenzen, bleiben erhalten – und stehen weiterhin für Spaziergänge, Radtouren und andere Formen der aktiven Erholung zur Verfügung. Entlang der Bundesstraße B 51 ist ein neuer Fuß- und Radweg geplant. Dieser verschwenkt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, um eine direkte Anbindung an die Gemeindestraße „Graflage“ herzustellen. Dadurch entsteht eine durchgängige, Umweg freie Verbindung in Richtung Dümmer See, die sowohl für den Alltagsverkehr als auch für Freizeitaktivitäten attraktiv ist. Über die B 51 soll eine Querungsstelle für den Fuß- und Radverkehr geschaffen werden. Im Rahmen des Planverfahrens ist unter anderem zur Beurteilung der teilweisen Aufhebung der Gemeindestraße „Graflage“ eine Verkehrsuntersuchung erstellt worden (Anlage 7).

Der Plangeltungsbereich überlagert in seinem südöstlichen Teil das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Lohne. In einem Überschwemmungsgebiet ist eine Bebauung grundsätzlich ausgeschlossen. Der überlagerte Teil soll perspektivisch verlagert werden. Hierfür wird im weiteren Verfahren ein entsprechender Antrag gestellt. Das erforderliche Retentionsvolumen und ein zusätzliches Rückhaltevolumen soll östlich des Plangeltungsbereiches geschaffen werden.

Für den Umgang mit den anfallenden Niederschlagswasser wurde unter Berücksichtigung einer durchgeführten Allgemeinen Baugrunderkundung (Anlage 8) eine wasserwirtschaftliche Planung (Anlage 9) erstellt. Das Plangebiet soll vollständig von einem Regenrückhaltegraben umschlossen werden, der der Sicherstellung der Entwässerung dient. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt.

Parallel zu diesem Graben soll eine private Grünfläche zur Unterhaltung der Rückhaltegräben sowie der angrenzenden Heckenstruktur festgesetzt werden. Diese ist im Rahmen eines Pflanzgebotes herzustellen. Die Heckenstruktur dient der landwirtschaftlichen

Einbindung des Betriebsgeländes in die umgebende freie Landschaft. Dadurch wird ein harmonischer Übergang zum benachbarten Freiraum gewährleistet.

Aus Gründen der Lärmvorsorge insbesondere zum Schutz der im Umfeld bestehenden Wohngebiete sollen die Gewerbeflächen durch Lärmkontingente gegliedert werden, um eine geordnete und verträgliche Nutzung sicherzustellen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Für die Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Vorkommen von Brutvögeln erfasst und das Lebensraumpotenzial für andere Tiergruppen (v. a. Fledermäuse und Amphibien) sowie das Umfeld bewertet. Die Ergebnisse der Erfassungen und die artenschutzrechtliche Prüfung sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen (Anlage 10).

Mit der Ausarbeitung der Vorentwurfsunterlagen wurde das Planungsbüro Hahm (PBH) aus Osnabrück 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.

Der Ausschuss beschließt einstimmig Einwohnerfragen zuzulassen.

Frau Borneburg antwortet auf Nachfrage, dass die Zufahrt der Schwerlasttransporte über die B 51 erfolgen und hierzu noch eine Linksabbiegespur errichtet wird. Weiterhin erklärt sie, dass zukünftig vermutlich ca. 30 Pkw in der Stunde mehr über die Maschstraße fahren werden. Die hierfür notwendige schallschutztechnische Prüfung erfolgt im nächsten Schritt.

FDL Dornieden erklärt auf Nachfrage, dass das Unternehmen die Flächen nach eigenen Bedarfen sukzessive entwickeln wird. Einiges wird für Regenrückhaltebecken, die Linksabbiegespur sowie den Radweg benötigt. Die verbleibende Fläche darf zukünftig maximal zu 80 % bebaut werden.

Herr Rolke stellt auf Nachfrage vor, dass das Unternehmen eine Fläche von ca. 2 ha (20.000 qm) für die Umliegung des Überschwemmungsgebietes vorsieht. Zur Erklärung gibt er an, dass bei einem sogenannten Jahrhunderthochwasser eine Wassermenge von 6.000 m³ aufzufangen ist. Auf den vorgesehenen Flächen wird nach Bodenaushub sogar eine Rückhaltung von 9.000 m³ möglich sein.

FDL Dornieden erklärt auf Nachfrage, dass der Artenschutzbericht bzw. das Gutachten nur auf Grundlage des Ist-Zustandes möglich sei und nach fest vorgegebenen Standards erfolgt. Die Anmerkung der Bericht könne aufgrund der vorgenommenen vorherigen Abholzungen nicht aussagekräftig sein, wird an den Ökologen weitergegeben. Der erfolgte Eingriff in die Natur wird seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde verfolgt.

Frau Borneburg erklärt auf Nachfrage, dass zur vorhandenen Bebauung zunächst ein Mischgebiet vorgelagert wird. Dies bedeutet, dass dort nur wohnverträgliches Kleingewerbe möglich ist. Dieser Streifen dient zukünftig als Puffer und reduziert eventuelle Immissionen aufgrund von Licht und Lärm.

Es werden keine weiteren Fragen seitens der Einwohner gestellt.

RH Albers erklärt, dass für dieses hochkomplexe Planverfahren viele Fragen zu beantworten sind. Ein großes Thema ist das Wasser mit zwei Überschwemmungsgebieten östlich und westlich des Plangebietes. Hier stellt sich die Frage, ob das Entwässerungskonzept

überhaupt tragfähig sei. Zudem verweist er auf den „Niedersächsischen Weg“ indem die Neuanspruchnahme von Flächen bis 2030 auf weniger als 4 ha pro Tag zu reduzieren ist. Ein weiterer Punkt ist die Entwicklung der Verkehre auf der Maschstraße, welches in dem Gutachten noch nicht benannt ist.

Für das Plangebiet ist ein großer ökologischer Ausgleich zu schaffen, der nicht vollständig im Plangebiet erfolgen kann. Im Gutachten sind keine Flächen genannt, auf denen dieser erfolgen soll.

Frau Borneburg erklärt, dass während der frühzeitigen Beteiligung die Wertpunkte und die benötigten Flächen ermittelt und im nächsten Verfahrensschritt mitgeteilt werden. Im Rahmen dieser Entwurfsplanung erfolgt eine erneute öffentliche Beteiligung der Bürger und der Behörden.

Herr Rolke erklärt, dass für die Erstellung des Bebauungsplanes alle Gesetze und Vorgaben eingehalten werden. Alle entwässerungsrechtlich notwendigen Planungen, Änderungen und Umsetzungen müssen immer vor einem Satzungsbeschluss über ein Bebauungsplan erfolgen.

Der Vorhabenträger plane die Entwässerung auf Grundlage eines „30-jährigen Hochwasser“. Hier wird es demnach zukünftig möglich sein die entsprechenden Wassermengen kontrolliert abzuleiten. Zudem ist das Plangebiet mit einem Graben eingefasst, welcher ebenfalls zum Schutz dient und das Wasser abfließen lässt. Es ist vorgesehen, dass Gebiet so aufzufüllen, das Wasser immer in eine Richtung fließt: zunächst in die Regenrückhaltebecken, von dort in das neue Wasserbecken an der „Lohne“ und dann kontrolliert in die „Lohne“.

RH Kürble führt an, dass eine gewerbliche Weiterentwicklung von bestehenden Betrieben ebenso wie von neuen Betrieben unterstützt werden muss.

Um dieses umfassende Gebiet nun rechtlich sauber aufzustellen, sind Experten beauftragt worden. Die ersten Planungen und Möglichkeiten zeigen einen guten Weg. Nun müssen die nächsten Genehmigungsbehörden über die Planungen entscheiden. Eventuell müssen neue Wege gesucht werden.

RH Estermann erklärt, dass die gewerbliche Entwicklung nur gemeinsam mit dem Gemeinwohl zu betrachten ist. Daher muss die Entwässerung vorab mit den zuständigen Behörden geklärt werden.

Die SPD-Fraktion beantragt: Im nächsten Schritt wird ein Genehmigungsverfahren zur Änderung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes eingeleitet.

FDL Dornieden erklärt hierzu auf Bitten von RH Paradiak, dass das Bebauungsplanverfahren in vier Schritte eingeteilt ist:

1. Aufstellungsbeschluss: Ein Gebiet soll entwickelt werden, konkrete Planungen gibt es noch nicht.
2. Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung: Auf Grundlage eines Konzeptes werden Stellungnahmen eingeholt, sowie mit Behörden die notwendigen rechtlichen Vorgaben geprüft.
3. Entwurfsplanung: Auf Grundlage des aus Nr. 2 entstandenen Entwurfes wird erneut eine Bürger- und Behördenbeteiligung vorgenommen um letzte Stellungnahmen einzuholen und Änderungen vorzunehmen.
4. Satzungsbeschluss

Zusätzlich erklärt er, sollte das Überschwemmungsgebiet nicht verlegt werden können, wird nach einer anderen genehmigungsfähigen Möglichkeit gesucht. Solange die Entwässerung nicht geklärt ist, gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

RH Albers verweist darauf, dass der Landkreis Diepholz bereits früher einmal eine Änderung des Überschwemmungsgebietes in diesem Bereich versagt hat.

FDL Dornieden berichtet, dass der Landkreis Diepholz eine Überplanung des Überschwemmungsgebietes versagt hat. In diesem Fall sprechen wir jedoch von einer Verlegung des Überschwemmungsgebietes.

Er erklärt erneut, dass es sich zunächst um ein Konzept handle, welches nun in Abstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben und der Unteren Wasserbehörde geprüft und ggf. geändert wird. Sollte eine Verlegung schlussendlich nicht möglich sein, wird dieser Bereich aus dem Plangebiet rausgenommen.

RH Parizsky lässt die Radwegführung durch FDL Dornieden erklären.

FDL Dornieden nimmt den Vorschlag von RH Muhle auf, über ein Konzept „Schwerlast auf die Schienen bringen“ nachzudenken.

Vorsitzender Schier lässt zunächst über den Änderungsantrag der SPD-Fraktion abstimmen.

Der Ausschuss lehnt den Änderungsantrag der SPD-Fraktion mit 6 Gegenstimmen bei 3 Ja-Stimmen ab:

Im nächsten Schritt wird ein Genehmigungsverfahren zur Änderung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes eingeleitet.

Der Ausschuss empfiehlt anschließend einzeln mit 6 Ja-Stimmen und 3 Gegenstimmen:

- a) Der Verwaltungsausschuss beschließt in Änderung der Aufstellungsbeschlüsse vom 02.09.2024 die Anpassung der räumlichen Geltungsbereiche mit den in Anlage 1 und Anlage 2 gekennzeichneten Geltungsbereichen.
- b) Auf Grundlage der erarbeiteten Vorentwürfe zur 94. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Graflage“ werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 (1) BauGB durchgeführt.

zu 6 Sozialer Wohnungsbau auch in der Stadt Diepholz - Antrag der SPD-Fraktion vom 02.09.2025
Vorlage: SV/FD3/033/2025

RH Estermann stellt den Antrag der SPD-Fraktion vor:

In allen neuen Bebauungsplänen, die Wohnnutzung vorsehen, soll eine Quote von mindestens 20% der neu zu schaffenden Wohneinheiten, als sozial geförderter Wohnraum umgesetzt werden.

Diese Verpflichtung soll dazu beitragen, den Anteil an mietpreisgebundenen Wohnungen in Diepholz systematisch zu erhöhen. Dies sichert nicht nur bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte, sondern trägt auch zur sozialen Durchmischung und damit zu einer lebendigen Stadtgesellschaft bei. Auszubildende, Studenten, Wehr- oder Zivildienstleistende haben ebenfalls Schwierigkeiten ihre erste eigene Wohnung zu finden und könnten unter Umständen davon profitieren.

Die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus in neuen Baugebieten ist ein notwendiger und zukunftsweisender Schritt für Diepholz. Sie sichert nicht nur die soziale Vielfalt unserer Stadt,

sondern trägt auch dazu bei, dass Diepholz für alle Bevölkerungsschichten ein attraktiver und lebenswerter Ort bleibt. Das bildet auch ein Gegengewicht zu Wohnungen, die eigentlich sozial gebundener Wohnraum sein könnten, aber seit langem leer stehen und nicht saniert werden.

RH Paradiak kann sich eine generelle Festsetzung besonders für privat entwickelte Wohngebiete nicht vorstellen. Mit dieser Forderung werden keine Investoren gefunden.

Die CDU/FDP-Fraktion stellt den Änderungsantrag: Auf städtisch entwickelten Wohnbauflächen soll ein Grundstück für sozialen Wohnbau für die Wohnbau Diepholz GmbH reserviert werden.

RH Albers bittet zur Beratung um Sitzungsunterbrechung.

Die Unterbrechung erfolgt von 18:12 Uhr bis 18:15 Uhr.

Vorsitzender Schier lässt über den Änderungsantrag der CDU/FDP-Fraktion abstimmen.

Der Ausschuss empfiehlt mit 9 Stimmen zum Änderungsantrag der CDU/FDP-Fraktion:

Auf städtisch entwickelten Wohnbauflächen soll ein Grundstück für sozialen Wohnbau für die Wohnbau Diepholz GmbH reserviert werden.

zu 7 Dorfentwicklung: Projektbeschluss Ausbau Kirchweg Vorlage: SV/FD3/038/2025

FDL Dornieden stellt vor:

Der Kirchweg ist eine zentrale Verkehrsverbindung innerhalb der beiden Ortschaften, die die Heeder Dorfstraße im Norden mit der Bremer Straße im Süden verbindet und durch die städtebauliche Entwicklung mit der Wohnbauentwicklung in den beiden Ortsteilen an Bedeutung als Wohn- und Verkehrsstraße gewonnen hat.

Im Rahmen der Dorfentwicklung wurden in den letzten Jahren bereits wichtige Projekte in Heede und St. Hülfe zur Verbesserung der Infrastruktur und zur Aufwertung des Ortbildes geplant und umgesetzt. Die geplante Neugestaltung des Kirchwegs steht in direktem Zusammenhang mit den Maßnahmen und bildet einen wesentlichen Bestandteil der zukünftigen Entwicklung zur Stärkung der beiden Ortsteile und zur Verbesserung der Lebensqualität in Heede und St. Hülfe.

Der Kirchweg ist derzeit eine nur ca. 3,6 Meter breite Straße mit einem beidseitigen, jeweils 0,5 Meter breiten Seitenstreifen. Diese Breite ist aktuell zu schmal für den Begegnungsverkehr größerer Fahrzeuge wie Müllfahrzeuge und PKWs, weshalb die Seitenräume stark ausgefahren sind und es zu starken Schäden im Bankettbereich kommt.

Die Straße ist von einer durchgehenden Baumreihe an der Nordseite gesäumt, die sich vom Hohen Esch bis an die Bremer Straße erstreckt. Diese Baumreihe trägt erheblich zur Charakteristik des Straßenraumes bei.

Die bestehende Fahrbahnbreite und der allgemeine Zustand der Straße entsprechen nicht mehr den Anforderungen an eine moderne und sichere Verkehrsführung. Der Straßenbelag weist deutliche Gebrauchsspuren auf und die Fahrbahn ist für den heutigen Verkehr nur bedingt geeignet. Ziel der Umgestaltung ist eine funktionale und optische Aufwertung für die beiden Ortsteile im Rahmen des Dorfentwicklungsprogrammes.

Der Kirchweg ist daher umfassend neuzugestalten, um sowohl die Verkehrssicherheit als auch die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Die Straße wird in Pflasterbauweise ausgeführt, wodurch sie sich harmonisch in das dörfliche Umfeld einfügt. Zur weiteren Verkehrsberuhigung und zur Schaffung von Ruhepunkten entlang der Straße sind an möglichst vielen Stellen Fahrbahnverengungen geplant. Diese Verengungen werden durch Grünbeete gestaltet. Die Kreuzungsbereiche werden mit andersfarbigem Pflaster hervorgehoben, um die Autofahrer auf diese Stellen aufmerksam zu machen und die Geschwindigkeit zu reduzieren. Einige farblich abgesetzte Kreuzungsbereiche werden mit Hilfe von Aufpflasterungen und einer leichten Anhebung der Fahrbahn die gewünschte Geschwindigkeitsreduzierung unterstützen.

Diese Gestaltungselemente tragen maßgeblich zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bei und verbessern gleichzeitig, dass der Kirchweg nicht mehr zu häufig vom Durchgangsverkehr in Anspruch genommen wird.

Der Platzbereich an der evangelischen Kreuzkirche mit Sitzgelegenheiten, einer E-Ladesäule und einer Infotafel soll neu interpretiert werden und als sozialer Treffpunkt und Informationsort dienen.

Die nördliche Baumreihe, die derzeit den Kirchweg säumt, wird im Zuge der Neugestaltung erweitert, um ein einheitliches und grünes Straßenbild zu schaffen. Diese Maßnahme trägt nicht nur zur Verschönerung des Kirchwegs bei, sondern verbessert auch die ökologische Wertigkeit des Straßenraums, indem sie Lebensraum für Vögel und andere Tiere bietet. Unterhalb der Baumreihe soll eine artenreiche Ansaatmischung mit regionaltypischen Kräutern eingebracht werden, so dass dieser Bereich für die Insektenwelt aufgewertet wird.

Für die Oberflächenentwässerung des anfallenden Regenwassers soll die nördliche Grabenkultur des Straßenbereiches ebenfalls in Teilen erweitert und verbunden werden.

Moderne, insektenfreundliche LED-Leuchten verbessern die Beleuchtung, ohne die Tierwelt zu stören und gleichzeitig eine optimale Ausleuchtung der Verkehrsflächen zu gewährleisten. Die Beleuchtung sorgt auch in den Abend- und Nachtstunden für Sicherheit und eine angenehme Atmosphäre. Durch die Sanierung wird das gesamte Ortsbild nachhaltig aufgewertet.

In einer Anliegerversammlung am 15.09.2025 wurde die Entwurfsplanung erläutert und Hinweise und Anregungen entgegengenommen. Soweit die Umsetzung, beispielsweise der gewünschten Aufpflasterungen technisch sinnvoll und möglich ist, wurden diese in der weiteren Planung berücksichtigt.

Laut aktueller Kostenkalkulation sind Finanzmittel in Höhe von ca. 1.500.000 Euro (brutto) erforderlich. Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 02.09.2024 wurden Fördermittel beantragt. Der Zuwendungsbescheid mit der Maximalförderung von 500.000 € liegt seit dem 04.08.2025 vor.

Genauere Baukosten können jedoch erst nach Vorlage verbindlicher Auftragsbestätigungen der Auftragnehmer geplant und vereinbart werden.

Bei einer erfolgreichen Ausschreibung soll die Baumaßnahme spätestens im 4. Quartal 2026 beginnen. Aus heutiger Sicht wäre mit einer Fertigstellung im 2. Quartal 2027 zu rechnen.

FDL Dornieden erklärt auf Nachfrage von RH Albers, dass der Ausbau abschnittsweise erfolgen, die Planungen und Abrechnungen jedoch in einem, da die Förderung über das Dorfentwicklungsprogramm erfolgt und für den gesamten Kirchweg vorgenommen werden muss. Eventuelle Grunderwerb wird noch geprüft.

RH Sudmann befürwortet die gute Planung sowie die Einbeziehung der Anwohner.

RH Parizsky gibt zu bedenken, dass die Einengungen mit dem Fahrrad zu spät ersichtlich seien.

Der Ausschuss empfiehlt mit 9 Stimmen:

Der Rat der Stadt Diepholz beschließt im Rahmen des Förderprogramms „Dorfentwicklung“ (Richtlinie ZILE 2023) auf Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung sowie Kostenschätzung, die Planung und Umsetzung des Ausbaues für den Kirchweg.

**zu 8 Projektbeschluss: Lebendige Zentren – Eingang Müntepark / Steinstr. 1
„Schildkröt-Platz“
Vorlage: SV/FD3/041/2025**

FDL Dornieden stellt vor:

Das Grundstück Steinstraße 1 liegt im Sanierungsgebiet „Diepholz-Innenstadt“. Die Stadt Diepholz hat das Grundstück auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet mit Städtebaufördermitteln erworben, um die in der Rahmenplanung festgelegten Sanierungsziele zu erreichen.

Am 11. November 2024 fasste der Verwaltungsausschuss den Planungsbeschluss zur Entwicklung des Grundstücks Steinstraße 1 und zum Abbruch des Bestandsgebäudes. Die Vergabe des Auftrags zum Abriss ist erfolgt und die Arbeiten haben Anfang November 2025 begonnen.

Die Steinstraße stellt den westlichen Eingang in die Diepholzer Innenstadt dar und durchkreuzt die anliegenden städtischen Grünflächen Müntepark und Flöthepark und überquert die Vorder- und Hinterlohne. Bereits im Jahr 2021 wurde als Sofortmaßnahme im Rahmen der Innenstadtsanierung die Wegeverbindung von der Steinstraße in den Flöthepark geschaffen.

Durch die Öffnung des gegenüberliegenden Bereichs können der Müntepark und der Flöthepark nun gestalterisch und funktional verbunden werden. Es entsteht ein attraktiver Zugang zu den innerstädtischen Grünanlagen. Gleichzeitig wird die westliche Eingangssituation der Innenstadt deutlich aufgewertet und die Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit der Lohne als prägendes Gewässer im Stadtzentrum gestärkt.

Der Entwurf für die Platzgestaltung sieht vor, das Grundstück weitgehend zu entsiegeln und eine barrierefreie Verbindung zwischen Steinstraße und Müntepark herzustellen. Geplant sind eine repräsentative Eingangssituation an der Steinstraße, die mit Formgehölz-Quadern an der Gestaltung der anderen Eingänge zum Müntepark orientiert ist und eine Platz- und Weggestaltung, die mit geschwungenen Formen an einen Flusslauf erinnert und somit das Thema Wasser als prägendes Element in der Innenstadt aufgreift. Die Ausstattung und Beleuchtung sind passend zu der Ausstattung der Fußgängerzone und weiterer innerstädtischer Flächen gewählt, sodass ein einheitliches Erscheinungsbild des Stadtzentrums gefördert wird. Sitzmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen laden zum Verweilen ein. Zwischen Platz und Flussufer wird eine seichte Böschung angelegt. Der Bereich wird durch geschwungene Stützmauern und Beete aufgelockert. Flache Trittsteine in der Hinterlohne machen das Wasser als zentrales Element des Platzes erlebbar. Im Rahmen der Platzgestaltung wird die Lohne in diesem Abschnitt durch die naturnahe Böschungsgestaltung und die Förderung standortgerechter Vegetation ökologisch aufgewertet.

Auf dem angrenzenden Parkplatz sollen durch kleinere Maßnahmen die Nutzerfreundlichkeit, Attraktivität und Funktionalität erhöht werden. Hierzu zählen die Optimierung der Entwässerung und die Sanierung der Oberfläche, ausgeführt als wassergebundene Wegedecke. Zudem soll im Rahmen des Projekts der Verlauf des Gehwegs angepasst und

so ein geradliniger Abschluss des Platzes und eine übersichtlichere Situation für alle Verkehrsteilnehmer auf der Steinstraße geschaffen werden.

Um die Verbindung der beiden Parkanlagen Flöthepark und Müntepark hervorzuheben und Fußgängern eine sichere Überquerung der Steinstraße zu ermöglichen, wird im Bereich zwischen den Parkeingängen eine farblich abgesetzte Aufpflasterung der Straße vorgesehen.

Mit der Umsetzung wird ein hochwertiger, identitätsstiftender Stadtraum geschaffen, der die Innenstadt mit ihren Grünanlagen verbindet, das Mikroklima verbessert und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum nachhaltig erhöht.

RH Albers erklärt, dass dieses Projekt den Rat schon einige Jahre begleite. Obgleich es eine stolze Summe sei, bringe diese Umsetzung das Konzept „Stadt der kurzen Wege“ wieder ein Schritt weiter.

RH Kürble erklärt, mit diesem Projekt wird Diepholz noch schöner und erhält eine Erweiterung der Aufenthaltsqualität.

Der Ausschuss empfiehlt mit 9 Stimmen:

Der Rat der Stadt Diepholz beschließt die Umgestaltung des Grundstücks Steinstraße 1 zu einem attraktiven Parkeingang auf Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung.

**zu 9 Aufhebung des Beschlusses zum Ausbau der Sommerweg- Querung
Mollerstraße Brücke H08
Vorlage: SV/FD3/039/2025**

FDL Dornieden stellt vor:

Am 12.05.2021 hat der Rat der Stadt Diepholz beschlossen, die Verbindung des Sommerweges westlich der Hunte mit dem Rad-/Fußweg nördlich der Steinfelder Straße in Höhe der Brücke H08 über die Hunte in der Variante 3 umzusetzen. Die Umsetzung wurde verknüpft mit der Maßgabe, dass das Projekt entsprechend gefördert wird und die Wasserbehörde sowie sonstige Beteiligte dieser Maßnahme zustimmen.

Variante 3 bildet mit einem Bau einer Betonkonstruktion nach statischen Erfordernissen und der Installation einer indirekten Beleuchtung eine städtebauliche Attraktion in Anlehnung an die Fuß- und Radbrücke an der Thouarsstraße. Mit einer Umgestaltung der bisherigen Unterführung werden Nutzungskonflikte zwischen der Rad- und Fußverkehr und dem Autoverkehr vermieden. Neben der Errichtung der Wegentwässerung schützen die wandähnlichen Konstruktionen die Unterführung und den ufernahen Boden auch nach dem Hochwasser vor Schlammrückständen. Mit einer Anpassung der vorhandenen Wege auf maximal 6 % Steigerung in beide Richtungen sind die Planungsentwürfe zudem barrierefreundlich.

Die Kostenschätzung zur Variante 3 lag im Juni 2025 bei knapp 400.000 € brutto. An Fördermitteln sind 225.375,00 € bewilligt worden.

Daraufhin wurde am 17.06.2025 die Bauleistung öffentlich ausgeschrieben. Am 16.07.2025 ergab die Angebotsauswertung lediglich ein Angebot der Firma MFB Bauunternehmen GmbH & Co. KG aus 49716 Meppen mit einem Angebotspreis von 630.923,78 € brutto. Wegen dem enormen Preisunterschied gegenüber dem Schätz-Preis und somit fehlenden Mitteln im Haushalt wurde die Ausschreibung am 21.07.2025 aufgehoben.

Sodann wurde am 21.07.2025 beschränkt ausgeschrieben, da eine öffentliche Ausschreibung kein wirtschaftliches Ergebnis gebracht hatte.

Die Firmen DIEBAU Baugesellschaft mbH aus Diepholz, Hofschroer GmbH & Co. KG aus Lingen, TweWe-Bau GmbH aus Rastede und Joachim Tiesler Hoch- und Tiefbau GmbH & Co.KG aus Elsfelth wurden zur Abgabe eines Angebotes gebeten.

Nur die Firma Joachim Tiesler Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG aus Elsfelth gab am 11.08.2025 ein Angebot in Höhe von 589.449,73 € brutto ab.

Auch hier war die Teilnahme an der Ausschreibung mit nur einem Angebot sehr gering, somit kaum vergleichbar und der Preis ähnlich hoch, sodass wegen den fehlenden Haushaltsmitteln erneut aufgehoben werden musste.

Erschöpfend wurde die Baumaßnahme am 28.08.2025 freihändig ausgeschrieben, in der Hoffnung, dass jetzt mehrere Firmen, auch nach Rücksprache ein Angebot abgegeben. Es wurden die Firmen DIEBAU Baugesellschaft mbH aus Diepholz, Joachim Tiesler Hoch- und Tiefbau GmbH & Co.KG aus Elsfelth, GABAU GmbH aus Diepholz-Aschen und S+I Spritzbeton & Injektionstechnik GmbH aus Quakenbrück zur Abgabe eines Angebotes gebeten.

Folgenden Angebote wurden am 18.09.2025 abgegeben:

Joachim Tiesler	26931 Elsfelth	494.939,91 € netto	588.978,49 € brutto
DIEBAU	49356 Diepholz	536.639,47 € netto	638.600,97 € brutto
S+I Spritzbeton	49610 Quakenbrück	463.324,05 € netto	551.355,62 € brutto

Die Firma S+I Spritzbeton & Injektionstechnik GmbH aus Quakenbrück gab hier mit 551.355,62 € brutto das günstigste Angebot ab, auch im Hinblick der vorherigen aufgehobenen Ausschreibungen.

Jedoch ist im Ergebnis auch das Angebot mit 551.355,62 € der Firma S+I Spritzbeton & Injektionstechnik GmbH gegenüber dem Schätz-Preis viel zu hoch (weit über den hinnehmbaren 10 % hinaus), weshalb auch dieses wegen fehlenden Haushaltsmitteln nicht angenommen werden kann.

Als Grund für die Preisvorstellungen gaben die angefragten Firmen die aufwendigere Vorbereitung und der Bau an fließenden Gewässern (Wasserverdrängung) an.

Nun könnten im Haushalt 2026 die Mittel zum Bau des Sommerweges erhöht werden. Die Fördermittel stehen jedoch nur bis zum 30.06.2026 zur Verfügung. Eine Verlängerung über diesen Zeitpunkt hinaus stellt die NBank nicht in Aussicht. Die Bauausführung wird somit nicht bis zum 30.06.2026 erfolgt sein (Genehmigung des Haushaltes 2026, erneute Ausschreibung) und die Stadt kann keine Fördermittel abrufen.

Da der Bau des Sommerweges wirtschaftlich nicht zu vertreten ist, sieht die Verwaltung vom Ausbau des Sommerweges zum jetzigen Zeitpunkt ab.

Es stellt sich hieraus die Frage, wie die Fuß- und Radwegführung zunächst bereits verbessert werden kann.

Um die Fußgänger und Radfahrer zukünftig rechtzeitig zu informieren, wird am Parkweg sowie an der Huntebrücke mit einer Beschilderung auf die schlechte oder ggf. nicht nutzbare Strecke hingewiesen (z.B. „Durchfahrt nicht gesichert“).

Darüber hinaus wird die Verwaltung im nächsten Jahr eine alternative Planung zur Fuß- und Radwegführung vom Eßmannkamp bis zum Fuß- und Radweg an der Hunte (und umgekehrt) erstellen und das Konzept zur Beratung vorlegen.

Sollten Umstände bekannt werden, z.B. erneute Bereitstellung von Fördermitteln, Änderung der baulichen Gegebenheiten, die für den Ausbau des Sommerweges sprechen, wird die Verwaltung die Baumaßnahme von sich aus den Gremien erneut vortragen.

RH Estermann erklärt, dass diese Wegeführung bereits 2016 auf Anregung der SPD-Fraktion diskutiert wurde. Sie bilde eine zentrale Verkehrsachse für den Radverkehr und macht die Gewässererlebbarkeit möglich. Bei einer Erhöhung der Kosten um 180.000,00 € sei es vertretbar mit der Planung fortzufahren.

RH Paradiak gibt zu bedenken, dass die Kosten dann insgesamt bei 600.000,00 € liegen und während der Bauphase noch steigen könnten, die Förderung jedoch nicht. Er erklärt, dass die Umsetzung bei entsprechender Förderung zukünftig erfolgen kann, jetzt jedoch nicht.

Der Ausschuss empfiehlt mit 6 Stimmen bei 3 Gegenstimmen:

Der Sommerweg, hier die Querung Mollerstraße Brücke H08, wird aufgrund erhöhter Baukosten nicht ausgebaut. Der Beschluss des Rates vom 12.05.2021 wird aufgehoben.

zu 10 Bebauungsplan Nr. 111 "Junkernhäusern"

a) Aufstellungsbeschluss

b) Beschluss über die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung

Vorlage: SV/FD3/042/2025

FDL Dornieden stellt vor:

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 Junkernhäusern 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 Junkernhäusern, 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 Freiluftschnelse 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.

RH Albers erklärt, im Hinblick auf den gleichen Verfahrensschritt wie im Bebauungsplan Nr. 112 Graftlage gibt es hier jedoch Planunterlagen, die deutlich besser erläutert sind.

RH Kürble erklärt, mit diesem Bebauungsplan können wir weitere gewerbliche Entwicklung ganz unterschiedlicher Art ermöglichen.

Der Ausschuss empfiehlt einzeln mit je 9 Stimmen:

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

zu 11 Fortsetzung der Einwohnerfragestunde

Der Ausschuss beschließt mit 9 Stimmen, die Einwohnerfragestunde aufgrund der fortgeschrittenen Uhrzeit und der möglichen Vertagung der Sitzung vorzuziehen.

FDL Dornieden erklärt auf Nachfrage, dass es vorbehaltlich der zu erwartenden Ratsbeschlüsse voraussichtlich keine Straßenausbaubeiträge für die Anlieger gibt. Weiterhin erklärt er, dass eine Aufpflasterung an der Kreuzung zum Baugebiet Lange Wand I nicht umsetzbar ist, da auf der anliegenden Seite die Wohnbebauung andernfalls wegen der Geländehöhen und der unmittelbar angrenzenden Zufahrten tiefer liegen würde. Zu den Einengungen, die in der aktualisierten Planung weniger geworden seien, erklärt er, dass dies den hinzugefügten Aufpflasterungen geschuldet sei.

FDL Dornieden erklärt auf Nachfrage, dass die Unterlagen zur kommunalen Wärmeplanung auf der Homepage der Stadt zu finden seien. Sie muss bis Ende 2026 erstellt sein. Er weist

daraufhin, dass sie keine Verpflichtung und kein Versprechen zum Anschluss an ein Wärmenetz nach sich zieht.

Der Ausschuss beschließt um 19:53 Uhr mit 5 Stimmen bei 4 Gegenstimmen die Vertagung der Sitzung.

gez. Mark Schier
Vorsitzende/r

gez. Schilke
Protokollführer

gez. Dornieden
Fachdienstleiter