



SV/FD3/026/2026 Sitzungsvorlage

öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Am Scheurenkamp Süd"

a) Änderung des Aufstellungsbeschlusses

b) Zustimmung zum Planentwurf und Veröffentlichungsbeschluss

Federführend: FD 3 Bauen	Datum: Verfasser:	28.08.2026 Fischer, Katharina
Produkt: 51100	Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen	
Datum	Gremium	
16.09.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität	
28.09.2026	Verwaltungsausschuss	

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss beschließt in Änderung des Beschlusses vom 12.07.2021 gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Am Scheurenkamp Süd“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Zur planungsrechtlichen Absicherung eines Projektes mit mehreren Wohngebäuden und eines Verwaltungsgebäudes für die örtliche Polizei sollen „Mischgebiete“ festgesetzt werden. Der räumliche Geltungsbereich bleibt unverändert.

Der Beschluss über die 89. Änderung des Flächennutzungsplans wird aufgehoben.

- b) Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 „Am Scheurenkamp Süd“ zu und beschließt auf Grundlage der Entwurfsunterlagen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am 12.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Am Scheurenkamp Süd“ im Parallelverfahren zur 89. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen (SV/FD3/035/2021). Gegenstand dieses Aufstellungsbeschlusses war die Neuausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“.

Im innerstädtischen Bereich soll eine teilweise bebaute Grünfläche überplant werden. Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums. In der Umgebung befinden sich mehrere Schulen, die Polizeiinspektion sowie das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehrr, außerdem Wohnhäuser mit Hausgärten. Das Gelände wird von drei Seiten von Straßenverkehrsflächen umschlossen: im Norden liegt die Straße „Am Scheurenkamp“ und im Süden die „Dr.-Klatte-Straße“. Im Westen wird das Gebiet durch die „Starogarder Straße“ begrenzt.

Entgegen des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt sowie die im Ursprungsplan festgesetzten Mischgebiete entsprechend der beabsichtigten Nutzung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung angepasst werden. Der räumliche Geltungsbereich bleibt unverändert. Die Geltungsbereichsgröße beträgt ungefähr 0,86 ha.

Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, sowie der Notwendigkeit die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, rücken Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Siedlungszusammenhängen zunehmend in den Fokus. Ergänzend sollen die im Stadtgebiet verteilten Verwaltungsstandorte der Polizei an einem zentralen Punkt zusammengeführt werden. Die dem Plangebiet gegenüberliegende Polizeidirektion weist hierfür nicht die nötigen Ausbaureserven auf. Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist daher, ergänzend zur Wohnbebauung, ein entsprechendes Verwaltungsgebäude vorgesehen. Der gegenüberliegende derzeitige Polizeistandort soll weiterhin erhalten bleiben.

Die unbebauten Flächen befinden sich im Eigentum eines Investors, welcher beabsichtigt, auf diesen mehrere Wohngebäude mit gewerblichen Nutzungen sowie ein Verwaltungsgebäude zu errichten. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die im Stadtgebiet liegende Grünfläche einer sinnvollen Nachverdichtung zuzuführen. Es ist eine verdichtete Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen geplant. An der „Starogarder Straße/Dr.-Klatte-Straße“ soll ein Verwaltungsgebäude für die örtliche Polizei entstehen. In Richtung Osten soll von hier ausgehend eine städtebaulich sinnvolle Abstufung der Gebäudehöhen erfolgen.

Für das Gebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 35b „An der B 214“ (Inkrafttreten 17.02.1982). Dieser setzt „Mischgebiete“ mit verschiedenen Geschossigkeiten fest. Die Baugrenzen des Bebauungsplanes sind jedoch sehr eng gefasst, wodurch die Flächen nicht flexibel genutzt werden können. Ausgehend von der beabsichtigten Nutzung sowie dem bestehenden Planungsrecht ist somit insbesondere eine Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Die im Ursprungsplan festgesetzten Mischgebiete werden unverändert beibehalten. Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt eine Differenzierung in drei Teilgebiete. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 106 „Am Scheurenkamp Süd“ soll der Bebauungsplan Nr. 35b „An der B214“ in den Bereichen, in denen er von diesem Bebauungsplan überlagert wird, seine bisherige Wirkung verlieren.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Diepholz stellt den Bereich bereits als „Gemischte Baufläche“ dar. Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplans. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Das BauGB ermöglicht den Kommunen unter bestimmten Voraussetzungen die Umstellung von einem regulären Bauleitplanverfahren auf ein beschleunigtes Verfahren. Es handelt sich bei der Planung um eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches und damit um einen typischen Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt und die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen, soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden.

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen ist Bestandteil der Begründung.

Ausgehend von den Ergebnissen der Artenschutzprüfung wird der Erhalt von insgesamt drei Bäumen der Baumarten Sumpfeiche und Eberesche empfohlen. Von einer verbindlichen Erhaltungsfestsetzung der zur Erhaltung empfohlenen Gehölze wird abgesehen, da diese teilweise den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entgegenstehen würde. Dies würde die angestrebte bauliche Entwicklung einschränken und zu Zielkonflikten innerhalb der Planung führen. Daher wird die Erhaltung der Gehölze im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes soweit wie möglich angestrebt, ohne deren Erhalt planungsrechtlich verbindlich festzusetzen. Bei Bauarbeiten sollte zu den zum Erhalt empfohlenen Bäumen ein ausreichender Sicherheitsabstand eingehalten und von Versiegelung freigehalten werden, um den Wurzelbereich nicht zu gefährden. Darüber hinaus wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Sofern die empfohlenen Bäume aus baulichen Gründen nicht erhalten werden können, ist dies der Stadt Diepholz rechtzeitig anzuzeigen. Die Stadt Diepholz wird in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung geeignete Ausgleichsmaßnahmen festlegen. Die zur „Starogarder Straße“ stockende Strauchbaumhecke befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches und wird weiterhin zur Einfassung des Verkehrsraumes beitragen.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens soll von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage der §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet werden. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll wahlweise im normalen Verfahren (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt werden.

Auf Grundlage der erarbeiteten Entwurfsunterlagen wird empfohlen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzierung:

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten geschlossen. Gleichzeitig wurde sich darin vom Vorhabenträger zum Abschluss von Erschließungs- und Folgekostenverträgen bereit erklärt. Auf die Stadt Diepholz entfallen damit keine Kosten.

Anlagen:

- Anlage 1 Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 106
- Anlage 2 Entwurf Begründung Bebauungsplan Nr. 106
- Anlage 3 Oberflächenentwässerungskonzept Ingenieurbüro Frilling+Rofls, 14.02.2024
- Anlage 4 Artenschutzprüfung BioConsult, 01.09.2026
- Anlage 5 Fachbeitrag Schallschutz (Feuerwehr), PR Schalltechnik, 24.08.2026
- Anlage 6 Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm), PR Schalltechnik, 24.08.2026
- Anlage 7 Abschlussbericht Prospektion Denkmal 3D 27.01.2023
- Anlage 8 Ergebnis Luftbildauswertung Kampfmittel
- Anlage 9 Geotechnischer Bericht Ingenieurgeologie Dr. Lübke GmbH & Co. KG, 19.12.2023
- Anlage 10 Verkehrsuntersuchung Nullfall 2017 und Verkehrsprognose für das Jahr 2030, Aktualisierung des Verkehrsmodells der Stadt Diepholz Zacharias Verkehrsplanungen, September 2017
- Anlage 11 Verkehrsuntersuchung zur Neuordnung der Verkehrsflächen des Schulgeländes im Rahmen des Masterplans Bildungscampus in der Stadt Diepholz Zacharias Verkehrsplanungen, 28.02.2018

gez. Marré
Bürgermeister