

Stadt Diepholz



Begründung

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59

„Kapellenweg / B51“

mit Örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)



Bildquelle: LGLN 2015

Satzungsbeschluss: 09.03.2017

Urschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

A	Begründung.....	2
1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Planungsgrundlagen	2
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	6
3.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	8
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	9
3.3	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	9
3.4	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	9
3.5	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	11
3.6	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	12
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	12
4.1	Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans.....	12
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick	13
5	Örtliche Bauvorschriften mit Begründung	14
6	Rechtsgrundlagen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	14
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	15
8	Anlage: Planzeichnung in Ausschnitten.....	17

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass Entlang der ehemaligen Bundesstraße 51, Auf dem Esch, in Diepholz werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 „Kapellenweg / B51“ mehrere großflächige Gewerbegebiete ausgewiesen. Mit der Umgehungsstraße, die das Stadtgebiet nördlich umgeht, ist die Verkehrsbelastung der Straße „Auf dem Esch“ in den vergangenen Jahren stark gesunken. Die Lage hat damit an Attraktivität für bislang ansässige Gewerbebetriebe verloren, für Wohn- und Mischnutzungen jedoch gewonnen. Der Bebauungsplan soll entsprechend dieser Tendenzen weiterentwickelt werden. Die meisten Flächen in diesen Gebieten befinden sich noch in gewerblicher Nutzung; auf einer Teilfläche an der südlichen Plangebietsgrenze ist die gewerbliche Nutzung allerdings aufgegeben worden. Hier besteht eine Nachfrage für eine gemischte Nutzung.

Ziel Um die Ansiedlung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe auf den bislang als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan angepasst werden. In Form der 2. Änderung, die sich nur auf eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 59 bezieht, soll eine Mischgebietsfläche ausgewiesen werden. Die aktuelle Ausweisung als Gewerbegebietsfläche bleibt teilweise erhalten, wird allerdings bezüglich der zulässigen Nutzungen angepasst. Ziel ist es, nur noch das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zuzulassen, um so ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen zu sichern.

Da die Änderung eine innerstädtische Nachverdichtung ermöglicht, erfolgt sie in Form eines Verfahrens nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung.

2 Planungsgrundlagen

**Aufstellungs-
beschluss** Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat die Einleitung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Kapellenweg / B51“ am 13.04.2015 beschlossen.

Lage und Größe Das Plangebiet liegt im Norden des Diepholzer Stadtgebiets. Es wird begrenzt durch die Straße „Auf dem Esch“ im Südosten, „Am Kapellenkamp“ im Südwesten, der Straße „Landriede im

Nordwesten und im Nordosten durch die „Geschwister-Scholl-Straße“. Es umfasst eine Fläche von etwa 9.700 m².

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets

Geltungsbereich

	Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Diepholz, Flur 14 umfasst: 43/18, 43/35, 43/36, 43/37, 43/39, 43/93, 43/94 Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.
--	---

Land (LROP)

Die im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen¹ formulierten Ziele stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Das LROP gibt vor, dass insbesondere dort Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, wo die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der vorliegenden Planung, die eine nicht mehr der Nachfrage entsprechende Gewerbefläche in einer gut erschlossenen, innenstadtnahen Lage weiterentwickelt, berücksichtigt.

Kreis (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz² weist die Stadt Diepholz als Mittelzentrum aus. Die Stadt wird als Standort mit den Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, sowie von Arbeitsstätten benannt, als auch als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung klassifiziert. Durch die Anpassung des Bebauungsplans und die Ausweisung von Mischgebietsflächen wird eine potentiell nicht mehr der Nachfrage entsprechende, bislang ausschließlich für Gewerbenutzung vorgesehene Fläche sowohl für gewerbliche als auch für Wohnbebauung nutzbar gemacht. Dies kann als Beitrag zu den im RROP geforderten Aufgaben verstanden werden.

Stadt (FNP)

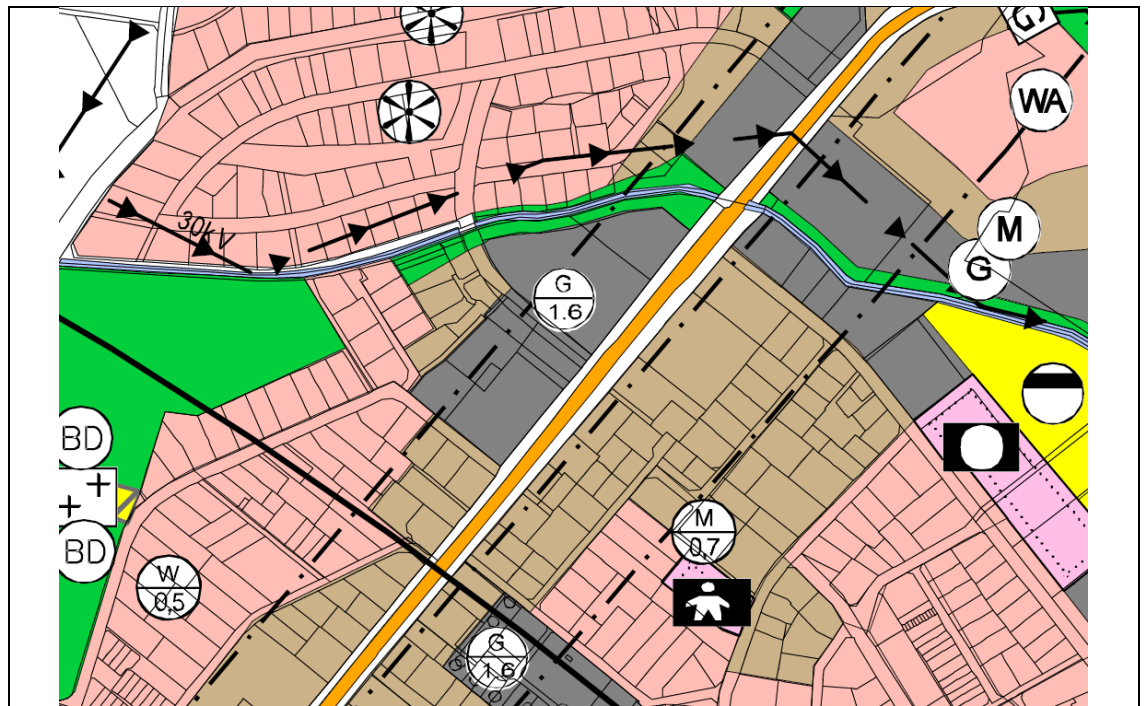
Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung – entsprechend der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans – als gewerbliche Baufläche dar. Da die Änderung als Verfahren nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, durchgeführt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).

Zudem wird im Flächennutzungsplan der Verlauf einer Richtfunktrasse dargestellt.

¹ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012 – Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 01, 02

² Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Diepholz, 2004

Abb. 2 Auszug aus dem gültigen FNP der Stadt Diepholz



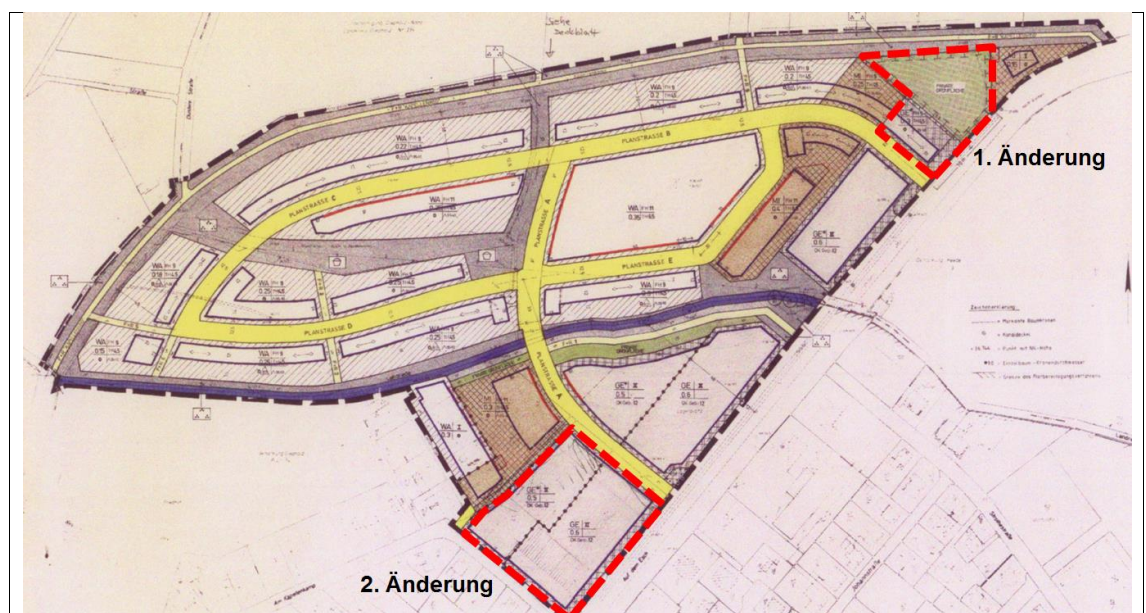
Gültiges Baurecht:
B-Plan Nr. 59
„Kapellenweg /
B51“

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Kapellenweg / B51“ umfasst nur einen Teilgeltungsbereich des Gesamtplans (1996). Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 157.000 m²; die 2. Änderung nimmt einen Bereich von etwa 9.700 m² ein.

Der Plan setzt neben Gewerbe- und Mischgebietsflächen entlang der Straße „Auf dem Esch“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bereich Stauffenbergstraße / Julius-Leber-Straße / Bonhoefferstraße fest. Nördlich begrenzt eine Grünfläche mit Fuß- und Radweg das Plangebiet.

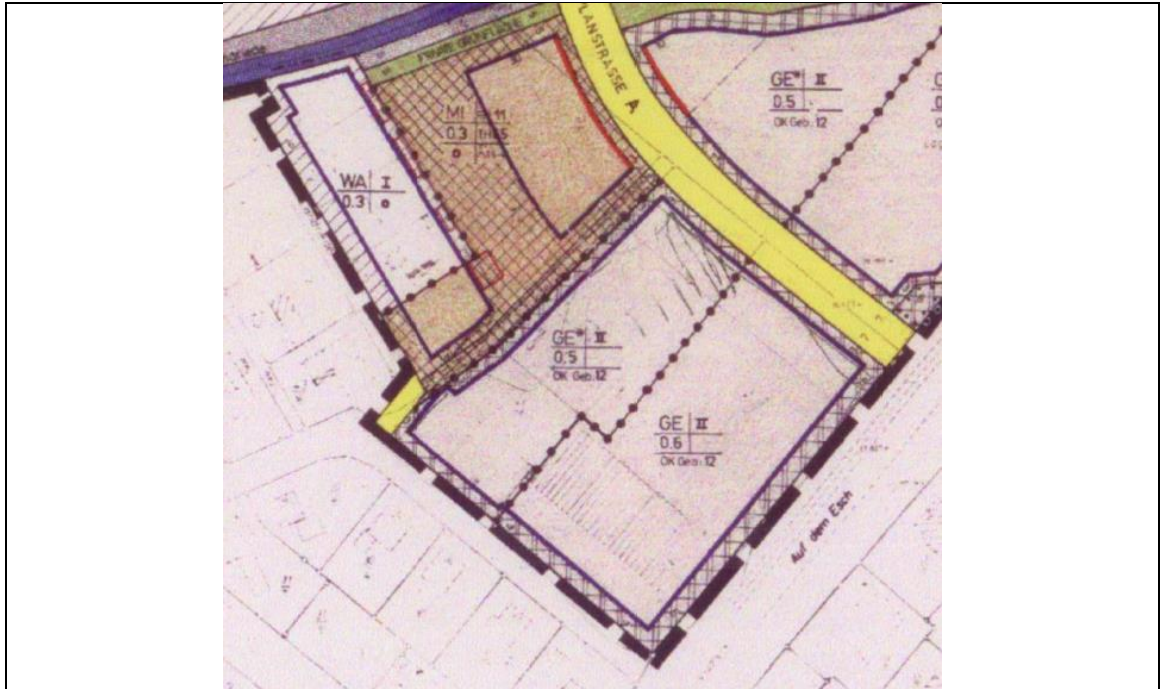
Die 1. Änderung (2002) des Plans betrifft eine im Nordosten des Geltungsbereichs liegende Fläche. In dieser wird ein zuvor als private Grünfläche ausgewiesener Bereich teilweise in ein Gewerbegebiet umgewandelt.

Abb. 3 Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 59 „Kapellenweg / B51“ mit Verortung der 1. und 2. Änderung



Der mit der 2. Änderung überplante Bereich ist aktuell als Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses wird jedoch in zwei Teilflächen unterteilt: Die nordwestliche Teilfläche ist als (GE*) bezeichnet. In dieser sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die GRZ ist auf 0,5 festgesetzt, die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist auf 12 m festgesetzt. Die südwestliche Gewerbefläche GE unterliegt keinen Nutzungseinschränkungen. Die GRZ beträgt 0,6, die zulässige Gebäudehöhe ist mit der des GE* identisch.

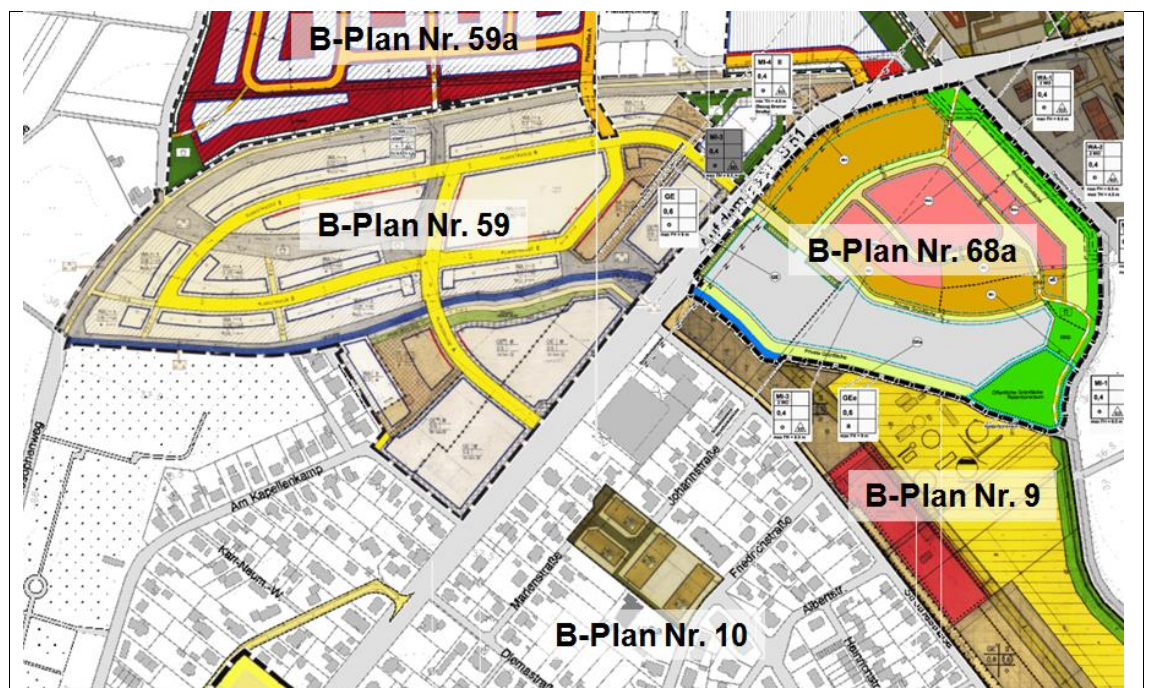
Abb. 4 Ausschnitt aus dem gültigen Bebauungsplan – Geltungsbereich der 2. Änderung



Angrenzende
Bebauungspläne

An den Bebauungsplan Nr. 59 angrenzend sowie in der näheren Umgebung bestehen weitere Bebauungspläne. Weitere Teile der Umgebung sind als unbeplante Innenbereiche zu klassifizieren.

Abb. 5 An das Plangebiet angrenzende und umliegende Bebauungspläne



Nördlich angrenzend liegt der Bebauungsplan Nr. 59a „Kapellenweg II“ (2000), der Wohngebietsflächen ausweist. Im Nordosten, jenseits von „Auf dem Esch“ finden sich die

Bebauungspläne Nr. 68a „Landriede II“ (2010) mit 1. Änderung (2012) sowie Nr. 9 „Rudolfstraße/Strothestraße“ (1989). Beide weisen entlang der Straße Mischgebietsflächen, Landriede II zudem auch noch Gewerbeflächen aus. Der B-Plan Nr. 10 „Eschfeldstraße“ (1980) dient ebenfalls der Mischgebietsausweisung.

Auch in den unbeplanten Innenbereichen der näheren Umgebung setzt sich diese Nutzungsverteilung fort. Entlang der ehemaligen Ortsdurchfahrt „Auf dem Esch“ sind gewerbliche und Wohnnutzungen angeordnet, in den dahinterliegenden Bereichen überwiegen die Wohnnutzungen.

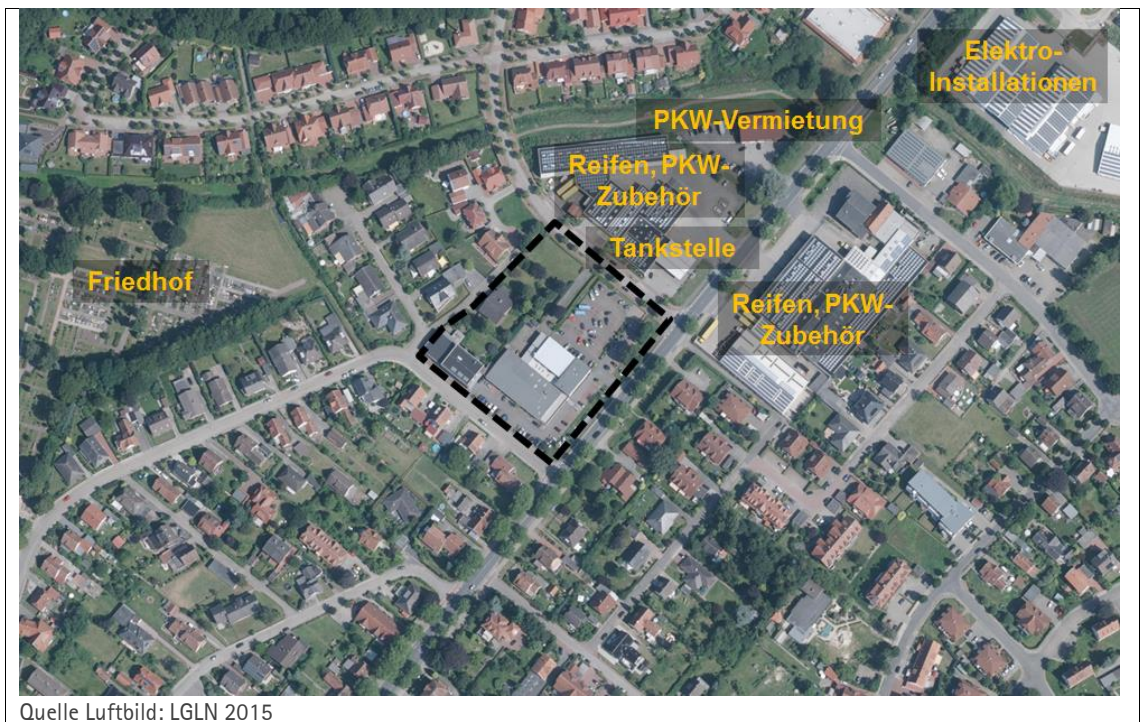
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Entlang der Straße „Auf dem Esch“ sind mehrere, großflächige Gewerbenutzungen ansässig. In Nachbarschaft zum Plangebiet handelt es sich um PKW-bezogene Nutzungen in Form einer Tankstelle, eines Reifengroßhandels und einer PKW-Vermietung; weiter in Richtung Nord-Osten befindet sich der Standort eines Elektro-Installationsunternehmens sowie weitere, kleinere Gewerbenutzungen. Ebenfalls finden sich hier mit einem Supermarkt und einem Restpostenmarkt Einzelhandelsangebote. Des Weiteren ist das Umfeld des Gebiets durch Wohnnutzung geprägt.

Das Plangebiet selbst wird derzeit zum größten Teil durch einen PKW-Handel genutzt, der sowohl über Verkaufs- und Geschäftsräume im Süden als auch einen Außenparkplatz im Norden verfügt. Weitere ehemals gewerblich genutzte Gebäude liegen westlich im Geltungsbereich; im Norden befinden sich ein Wohngebäude sowie bislang unbebaute Freiflächen.

Abb. 6 Übersicht über die umliegenden Nutzungen



Planung

Die Planung ändert die bislang gültige Ausweisung zweier Gewerbegebiete (eine „normale“ Gewerbegebietsfläche angrenzend an „Auf dem Esch“ sowie eine zweite Fläche mit der Einschränkung auf „Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“) in eine Mischgebiets- und eine Gewerbegebietsausweisung. Dabei wird die Nutzungseinschränkung auf „Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ für die Gewerbefläche übernommen, weshalb sie als (GE*) bezeichnet wird. Die zulässige GRZ wird im Mischgebiet auf 0,5 festgesetzt und liegt damit höher als die nördlich angrenzenden MI-Fläche (0,3), aber immer noch unterhalb der nach BauNVO maximal zulässigen GRZ für Mischgebiet von 0,6. Für die (GE*)-Fläche wird mit einer GRZ von 0,6 der Wert beibehalten, der der straßennahen Fläche auch in der ursprünglichen Planung

zugewiesen wurde. Ebenso werden die zulässigen Gebäudehöhen in Form von Ausweisungen der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen bzw. der max. zulässigen Gebäudeoberkante für beide Gebietstypen aus dem Bestandsplan übernommen.

B-Plan der
Innenentwicklung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt und im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Er dient der Anpassung des Bebauungsplans Nr. 59 an die sich ändernde Flächennachfrage im Plangebiet und ermöglicht die Schaffung von Wohn- und Gewerbenutzungen in einem innenstadtnahen Bestandsquartier. Der Plan stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Zulässigkeits-
voraussetzungen

Maßgeblich für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung ist die Einhaltung der maximal zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO (§ 13a (1) BauGB).

- Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 9.700 m². Hiervon werden etwa 5.400 m² als Mischgebiet (MI) und etwa 4.300 m² als Gewerbegebiet (GE*) ausgewiesen. Die zulässige GRZ wird im Mischgebiet auf 0,5, im Gewerbegebiet auf 0,6 festgesetzt. Dies entspricht einer durch den Plan zulässigen Grundfläche von etwa 5.300 m². Auch bei Hinzurechnen der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bleibt die maximal versiegelte Fläche damit weit unter der in § 13a (1) Nr. 1 benannten Grenze von 20.000 m². Damit ist ein Verfahren nach § 13a möglich.
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht nicht (§ 13a (1), Nr. 1 Satz 4 BauGB), ebenso werden keine in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt (§ 13a (1) Satz 5 BauGB).
- Die Maßnahme kann sowohl der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum als auch der Schaffung von Arbeitsplätzen dienen. Der Bedarf nach Investitionen in diesem Segment findet in der Abwägung besondere Berücksichtigung (siehe Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile) (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Aufstellung des Planes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren sind damit gegeben.

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	-
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	-
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	-
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	-
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	-
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	-
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	-

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Kapellenweg / B51“ stellt eine Reaktion auf die zu beobachtende Entwicklung innerhalb des Plangebiets dar. Die Nachfrage nach (größeren) Gewerbeflächen ist in der Lage rückläufig, ansässige Nutzungen – zuletzt der Verkauf von PKW – verkleinerten sich. Durch die Umwandlung von Gewerbe- in Mischgebietsflächen wird damit der Entwicklung hin zu kleinteiligeren, weniger störenden Nutzungen entsprochen, die sich faktisch im Gebiet vollzog. Der bislang nördlich angrenzende Gebietstyp des Mischgebiets wird auf den Geltungsbereich ausgeweitet. Auf den nördlich gelegenen Flächen, die einer Gewerbegebietsausweisung unterliegen, sind Betriebe ansässig, die zwar Emissionen verursachen, mit denen die Mischgebietsentwicklung aber in Einklang gebracht werden kann; die Flächen unterliegen zum Teil auch der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GE*), das ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen zulässt.

Die Stadt hat eine schalltechnische Untersuchung erarbeiten lassen, um vorgetragenen Bedenken mit Blick auf die Nachbarschaft der ansässigen Gewerbebetriebe sicher abwägen zu können. Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen, verursacht durch die im Änderungsbereich vorhandenen und angrenzenden Gewerbebetriebe im geplanten Mischgebiet ermittelt und nach TA Lärm beurteilt. Für die Berechnungen wurden insgesamt fünf Immissionsorte innerhalb des geplanten Mischgebietes festgelegt.

Die Berechnungen ergaben, dass tagsüber die Immissionsrichtwerte durch die Betriebe in dem geplanten Mischgebiet eingehalten werden können. Nachts ergeben sich an drei Immissionsorten Überschreitungen des Immissionsrichtwertes sowie des zulässigen Spitzenpegels. Der Grund für die Überschreitungen an zwei Orten ist die nächtliche Benzinanlieferung für die nördlich der *Geschwister-Scholl-Straße* benachbarte Tankstelle. Der Grund für die Überschreitungen an einem weiteren Immissionsort ist die nächtliche Ausfahrt der Pkw für die hinter der Tankstelle ansässige Pannenhilfe.

Aufgrund des vorhandenen Gewerbegebietes und der auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits vorhandenen Wohnbebauung *Auf dem Esch* Nr. 40 musste jedoch festgestellt werden, dass aus schalltechnischer Sicht eine nächtliche Benzinanlieferung an dem Standort bereits im Ist-Zustand aufgrund der oben dargestellten Faktoren nicht möglich ist. Dieser Umstand wurde dem betroffenen Betrieb mitgeteilt.

Die Berechnungen ohne nächtliche Benzinanlieferung zeigen, dass der Immissionsrichtwert sowie die zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm tags und nachts an allen bis auf einen Immissionsort im geplanten Mischgebiet eingehalten werden können. Zwar wird der Immissionsrichtwert tags und nachts am betroffenen Immissionsort eingehalten, tagsüber sind auch keine einzelnen, kurzzeitige Geräuschspitzen zu erwarten, die zu einer Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm führen. Nachts jedoch verbleibt am betroffenen Immissionsort eine geringfügige Überschreitung des zulässigen Maximalpegels aufgrund der benachbarten nächtlichen Pannenhilfe.

Dies kann vermieden werden, wenn die Bebauung im neuen Mischgebiet weiter von der *Geschwister-Scholl-Straße* zurück bleibt, als dies im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen ist. Der Abstand der Baugrenze entlang der *Geschwister-Scholl-Straße* wird daher von 3 m auf 8 m erhöht.

Mit dieser Vorkehrung sind somit Beeinträchtigungen, die eine Umwandlung in ein Mischgebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erschweren oder gar behindern, nicht erkennbar.

Mit dem Bau der Umgehungsstraße um die Stadt und der damit verbundenen Reduzierung der Verkehrsbelastung auf der Straße *Auf dem Esch* wurde die auf das Gebiet einwirkende Immissionsbelastung zusätzlich reduziert. Auf der im Änderungsbereich verbleibenden Gewerbegebietsfläche (GE*) werden Einschränkungen über die zulässigen Nutzungen festgesetzt. Zulässig sind nur solche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, was dem durch die BauNVO vorgegebenen Charakter von Mischgebieten entspricht. Dies dient dem Schutz der

umliegenden Wohnnutzungen, die südlich und westlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, wie auch dem der durch die Mischgebietsausweisung ermöglichten Wohnnutzungen.

Das Nebeneinander von Misch- und Gewerbegebietsflächen ist aus planungsrechtlicher Sicht unproblematisch. Die vor Ort bestehende Situation, in der die tatsächlich bestehenden Nutzungen wie auch die umgebenden Einflussfaktoren kein Entstehen erheblicher Beeinträchtigungen und Belästigungen erwarten lassen, gewährleistet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und wird entsprechend planungsrechtlich gesichert.

3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Die Ausweisung von Mischgebietsflächen ermöglicht (auch) das Entstehen von Wohngebäuden, welches nach der bislang gültigen Ausweisung als Gewerbegebiet nicht möglich war. In Anbetracht alternder Bevölkerungsstrukturen, aber auch von Entwicklungen wie einem zunehmenden Verzicht auf innerstädtische PKW-Nutzung, geänderten Lebensgewohnheiten usw., gewinnt Wohnbebauung in erschlossenen, innerstädtischen Lagen und in der Umgebung bestehender Versorgungsstrukturen an steigender Bedeutung. Flächen können hier zwar nicht in solchem Umfang angeboten werden, wie dies in einem Neubaugebiet möglich ist, bieten jedoch Qualitäten, die unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen und Nutzeransprüchen entsprechen.

Die Nachfrage nach Wohnraum stieg in Diepholz in den vergangenen Jahren merklich an. Auch um dieser Entwicklung nicht nur durch die Inanspruchnahme neuer Flächen zu begegnen, ist eine stete Weiterentwicklung des Bestands erforderlich.

Auch wenn es sich bei dem Plangebiet nur um eine kleine Fläche handelt, kann die Änderungen einen Beitrag zur Schaffung nachfrageorientierter Wohnbedürfnisse leisten. Die Belange werden berücksichtigt.

3.3 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Die Stadt Diepholz bemüht sich um einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden und verfolgt entsprechend eine verstärkte Umsetzung von Nachverdichtungsprojekten innerhalb des Stadtgefüges. So kann die Neuinanspruchnahme von Flächen gemäß des in § 1a (2) BauGB formulierten Ziels minimiert werden. Der Planungsanlass, die nicht mehr der Nachfrage entsprechende Gewerbegebietsausweisung durch eine teilweise Umwandlung in Mischgebietsflächen neuen Nutzungen zu eröffnen, entspricht diesen übergeordneten Anforderungen.

Als Maßnahme der Innenentwicklung leistet der Bebauungsplan einen Beitrag dazu, bestehende Plangebiete gemäß aktueller Nachfrage und sicher verändernder Rahmenbedingungen weiterzuentwickeln. Im konkreten Planfall können gewerbliche Bauflächen so umgewandelt werden, dass weiterhin sowohl gewerbliche, als auch Wohnnutzungen dort realisiert werden können. Dies beugt dem Brachfallen einer innerstädtischen Lage vor und eröffnet Bauwilligen Handlungsräume für eine zukünftige Weiterentwicklung und Anpassung des Areals (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Die Planung stellt damit einen Beitrag zur Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile dar; die Belange werden berücksichtigt.

3.4 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Eingriff in den Naturhaushalt

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zu erwarten. Das Plangebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt zum überwiegenden Teil bereits langjährig bebaut, was sich auch infolge der teilweisen Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht absehbar verändern wird. Der Grad der zulässigen Versiegelung bleibt weitgehend identisch und wird für einen kleinen Teilbereich an der nordöstlichen Plangebietsgrenze sogar von GRZ 0,6 auf GRZ 0,5 abgesenkt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) BauGB). Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung ggf. zu erwarten wären, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Altlasten – Bodenschutz

Im Geltungsbereich befinden sich zwei im Altlastenverdachtsflächenkataster beim Landkreis Diepholz aufgeführte Flächen.

Das Grundstück *Am Kapellenkamp* Nr. 18 ist mit der Altlastenrelevanzklasse 1 (eingeschränkt altlastenrelevant) gelistet, hier gilt ein unspezifischer Verdacht aufgrund der Branchenzuordnung (Fahrzeugvertretung, Fahrzeugvermittlung). Das Grundstück *Auf dem Esch* Nr. 21 ist ebenfalls im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgeführt und wegen der Nutzung eines Teils dieser Fläche als Kfz-Werkstatt mit Verwendung von entsprechenden wasser- bzw. umweltgefährdenden Stoffen der Altlastenrelevanzklasse 2 (uneingeschränkt altlastenrelevant) zugeordnet. Auch hierbei handelt es sich um einen unspezifischen Verdacht.

Aufgrund der gegebenen Verdachtsmomente ist bei Bauarbeiten besonders darauf zu achten, ob Hinweise auf möglicherweise schädliche Bodenveränderungen zutage treten. Um-, Abbruch- und Erdbauarbeiten innerhalb des Gewerbegebietes sind daher von einem qualifizierten Bodengutachter/-sachverständigem zu begleiten, die untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Diepholz ist grundsätzlich zu informieren.

Auf die genannten Erfordernisse wird in der Planzeichnung hingewiesen. Den Belangen des Bodenschutzes wird damit Rechnung getragen.

Oberflächen-entwässerung

Das Plangebiet ist bereits jetzt zu großen Teilen bebaut und versiegelt. Beispielsweise auf Dachflächen oder gepflasterten Stellplatzflächen innerhalb des Areals ist mit dem Anfallen von Oberflächenwasser zu rechnen, dessen Versickerung bzw. Einleitung sichergestellt ist. Die Planaufstellung ermöglicht zwar Baumaßnahmen, diese können jedoch nicht zu erheblichen negativen Veränderungen gegenüber der jetzigen Situation führen, vielmehr ist mit einer geringeren Versiegelung zu rechnen. Das anfallende Oberflächenwasser kann wie bisher innerhalb des Gebiets versickert bzw. abgeleitet werden.

Positive Effekte durch Flächennutzung

Positive Auswirkung des Bebauungsplan ist, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die durch ihre Lage in einem bereits erschlossenen, bestehenden Misch- und Gewerbegebiet zum Flächenrecycling beiträgt und die Inanspruchnahme bislang ungenutzter Flächen im Außenbereich vermeidet. Die Umwelt an anderer Stelle des Stadtgebietes wird dadurch geschont.

Artenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, ob die Planung mit den gesetzlichen Grundlagen des Speziellen Artenschutzes vereinbar ist. Bei den artenschutzrechtlichen Verboten handelt es sich um zwingendes Recht, das nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG untersagen zwar nur konkrete Handlungen und nicht planerische Festsetzungen; sollten jedoch einer zukünftigen Umsetzung von Vorhaben voraussichtlich artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen, so wäre die Planung ggf.

nichtig. Es ist deshalb zu beurteilen, ob das Plangebiet möglicherweise Lebensraum für streng geschützte oder besonders geschützte Arten bietet.

Das Plangebiet stellt sich als fast vollständig bebautes, zu großen Teilen gewerblich genutztes Areal dar. Neben Gewerbebauten wird ein großer Teil der Fläche als versiegelte Stellfläche genutzt, auf der PKW zum Verkauf angeboten werden. Nur ein Grundstück am nördlichen Plangebietsrand ist noch unbebaut, auf einem weiteren ein Wohngebäude errichtet. Von einer besonderen ökologischen Bedeutung des Gebiets ist daher nicht auszugehen. Das Vorhandensein ubiquitärer Tier- und Pflanzenarten des Siedlungsraums ist anzunehmen. Da alle europäischen Vogelarten gemäß Gesetz als geschützt gelten, stehen Vogelarten besonderes im Focus. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten liegen nicht vor und sind aufgrund der Gebietsnutzung auch nicht anzunehmen. Die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts (Tötungsverbot § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 42 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden nicht berührt.

Den Umweltbelangen wird damit insgesamt aus städtischer Sicht Rechnung getragen, weitere Umweltbelange sind nicht erkennbar.

3.5 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

Wirtschaft

Die Umwandlung von Gewerbe- in Mischgebietsflächen sowie die Einschränkung innerhalb der verbleibenden Gewerbegebietsflächen auf eine ausschließliche Zulässigkeit von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, schließt einige bislang zulässige gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets zukünftig aus. In der Stadt Diepholz stehen jedoch ausreichend alternative Gewerbestandorte zur Verfügung.

Eine konkrete Betroffenheit von Betrieben ist nur sehr eingeschränkt gegeben. Die Stadt über eine schalltechnische Untersuchung ermitteln lassen, inwiefern sich Konflikte bzw. entsprechende Einschränkungen infolge der Mischgebietsausweisung für die im Änderungsbereich und der Nachbarschaft ansässigen Betriebe ergeben. Dafür wurde eine Begehung inklusive Aufnahme der Betriebsbeschreibung bei den betroffenen Firmen durchgeführt.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass bereits in der gegenwärtigen Ist-Situation Einschränkungen gegeben sind, die nicht durch mögliche Wohnnutzungen im geplanten Mischgebiet sondern durch bereits bestehende Wohnnutzungen im Umfeld des Änderungsbereiches bestimmt werden, und die bereits heute von den Betrieben zu beachten sind.

Die Änderung des Bebauungsplanes führt somit zu keinen Einschränkungen der Betriebsabläufe der im Änderungsbereich und der Umgebung ansässigen Betriebe.

Auch mit Ausweisung des geplanten Mischgebietes ist für die Betriebe noch ein gewisses Entwicklungspotential bei Lärmemissionen möglich, allerdings beschränkt auf die Tagzeit. Nachts hingegen sind vor allem in den Bereichen der Betriebsgelände, die direkt an das Mischgebiet grenzen, nur noch sehr geringe Entwicklungspotentiale vorhanden, wobei diese bereits durch die vorhandene Wohnbebauung und ausgewiesene Gebiete stark eingeschränkt sind.

Insofern sind die mit der Umwidmung verbundenen Einschränkungen der Spielräume für zusätzliche, potentielle Lärmemissionen aus städtischer Sicht zu vertreten. Die städtebauliche Weiterentwicklung der Lage, hin zu emissionsärmeren Nutzungen, ist aus städtischer Sicht wünschenswert und vorrangig.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Gewerbebetrieben bzw. -branchen werden gleichwohl ausgeschlossen.

Technische Ver- und Entsorgung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Kapellenweg / B51“ sind im Plangebiet keine Veränderungen zu erwarten, von denen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung ausgehen. Die Ver- und Entsorgung ist weiterhin sichergestellt.

3.6 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Ogleich die Umwandlung der Gewerbegebietsflächen in Mischgebietsflächen eine Neunutzung und das Entstehen auch von Wohngebäuden ermöglicht, ist nicht davon auszugehen, dass sich die Zahl der Verkehrsbewegungen in das bzw. aus dem Gebiet in solcher Weise erhöht, dass dies Veränderungen der Erschließungssituation notwendig macht. Die Erschließung ist über die umliegenden Straßen gesichert, die auch für die zukünftig möglichen Nutzungen ausreichend dimensioniert sind. Die Belange des Verkehrs werden daher infolge der Planung nicht berührt.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans werden im Wesentlichen aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 59 „Kapellenweg / B51“ übernommen. Dies geschieht aus Gründen der Einheitlichkeit und der Einfügung in das Bestandsgebiet. Geringfügige Anpassungen werden vorgenommen, in den Grundzügen bleiben die Festsetzungen inhaltlich jedoch erhalten.

Art der baulichen Nutzung

Ausgewiesen werden Mischgebiete (MI) und Gewerbegebiete (GE*). In den Mischgebieten bleiben die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 7 „Tankstellen“ und Nr. 8 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2“ BauNVO ausgeschlossen, die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 1-6 zulässig. In den Gewerbegebietsflächen (GE*) sind die in § 8 (2) aufgeführten Nutzungen zulässig, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Die in § 8 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen Nr. 1 und 2 bleiben ausnahmsweise zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird im Mischgebiet (Teilgebiete MI1 und MI2) auf 0,5, im Gewerbegebiet (GE*) auf 0,6 festgesetzt. Damit werden die bereits zuvor auf den Flächen geltenden Werte übernommen und nur im Nordosten auf Flächen des Mischgebiets leicht nach unten angepasst.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird in den Gebietstypen beibehalten. Im Mischgebiet MI1 werden eine maximal Traufhöhe von 6,5m und eine maximale Firsthöhe von 11m festgesetzt, im Mischgebiet MI2, dass an Stelle des bisher festgesetzten Gewerbegebietes tritt, wird auf die Festsetzung der Traufhöhe verzichtet. Im Gewerbegebiet wird die maximale Höhe der Gebäudeoberkante auf 12m begrenzt; ausnahmsweise kann für Lüftungskanäle, Aufzüge etc. die Höhenbegrenzung um bis zu 3m überschritten werden, diese Überschreitung soll eine optimierte gewerbliche Nutzung ermöglichen, jedoch ohne dass es zu erheblichen optischen Bedrückungen in der Nachbarschaft kommt. Bezugspunkt ist das Höhenniveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung von Baugrenzen definiert, die aus dem bestehenden Plan übernommen, aber geringfügig angepasst werden. Nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen zulässig. Ausgenommen hiervon wird die nicht überbaubare Fläche entlang der *Geschwister-Scholl-Straße*, die aus o.g. Lärmschutzgründen vorgehalten wird. Hier angeordnete können Carports bzw. Garagen können auch der schalltechnischen Abschirmung gegenüber der benachbarten gewerblichen Nutzung dienen.

Stellplätze und Garagen

Stellplatzanlagen sowie deren Zufahrten dürfen aus Gründen des Bodenschutzes und des Wasserhaushaltes nur mit Oberflächenbefestigungen mit geringem Versiegelungsgrad ausgeführt werden, etwa in Form großfugigen Pflasters, Schotters oder wassergebundener Decken. Innerhalb des Gewerbegebiets ist je drei angelegter Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, dies dient der Einbindung ins Ortsbild und der kleinklimatischen und ökologischen Qualität im Stadtraum. In den Mischgebieten sind Stellplätze und Garagen BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

**Oberflächen-
entwässerung**

Innerhalb des Mischgebiets ist anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und schadlos dem Grundwasser zuzuführen. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, sind entsprechende Maßnahmen zum Anschluss der Oberflächenentwässerung an das öffentliche Entwässerungssystem vorzunehmen.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

Die Nummerierung der Festsetzungen wird aus Gründen der Einheitlichkeit aus der bislang gültigen Fassung des B-Plans Nr. 59 übernommen und beginnt daher mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.

Textliche Festsetzung Nr. 2: Nutzungen in den Mischgebieten MI

§ 9 (1) Nrn. 1 und 6 BauGB; § 6 BauNVO; § 1 (5,6) BauNVO

In den Mischgebieten sind die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen Nr. 1 bis Nr. 6 zulässig; unzulässig sind die Nutzungen Nr. 7 ‚Tankstellen‘ und ‚Vergnügungsstätten‘ sowie die Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO.

Textliche Festsetzung Nr. 3: Nutzungen im Gewerbegebiet GE*

§ 8 (1) Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet GE* dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind die in § 8 (2) aufgeführten Nutzungen. Die in § 8 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen Nr. 1 und Nr. 2 sind ausnahmsweise zulässig; unzulässig ist die Nr. 3 ‚Vergnügungsstätten‘.

Textliche Festsetzung Nr. 4: Traufhöhen, Firsthöhen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 18 (1) BauGB

Die in der Planzeichnung angegebenen Traufhöhen TH sind definiert als Höhenabstand zwischen dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand eines Gebäudes mit der Dachfläche (oberer Endpunkt) und dem Höhenniveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Fußpunkt). Die angegebenen Werte sind Höchstfestsetzungen. Die angegebenen Firsthöhen FH sind definiert als Höhe zwischen Oberkante Dach und dem Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte.

Textliche Festsetzung Nr. 5: Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Für die in den Nutzungsschablonen mit ‚OK Geb.: 12‘ bezeichneten Gewerbegebieten ist die Höhe baulicher Anlagen mit Oberkante - 12 m über der Bezugshöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Bezugshöhe ist dabei das Höhenniveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass technische Aufbauten für Lüftungskanäle, Aufzüge etc. die Höhenfestsetzung um bis zu maximal 3 m überschreiten.

Textliche Festsetzung Nr. 6: Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 1 BauGB; § 1 (5) BauNVO; § 12 (6) BauNVO

- 6.1 Im Plangebiet sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen; ausgenommen ist die nicht überbaubare Fläche entlang der *Geschwister-Scholl-Straße*, hier sind die solche Anlagen zulässig.
- 6.2 Für die Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten sind nur Oberflächenbefestigungen mit geringem Versiegelungsgrad zulässig (großfugiges Pflaster, Schotter, wassergebundene Decken).
- 6.3 Im Bereich der Stellplatzanlagen in Gewerbegebieten sind je 3 Stellplätze mindestens 1 heimischer Laubbaum - Hochstamm, mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 6.4 In den Mischgebieten sind Stellplätze und Garagen BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 7: Wasserhaltung des Niederschlagswassers

§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB

In den MI-Gebieten ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu belassen und schadlos dem Grundwasser zuzuführen. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, ist das überschüssige Oberflächenwasser an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen.

5 Örtliche Bauvorschriften mit Begründung

Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschrift Nr. 1: Dachfarben

- 1.1 Dachfarben im Mischgebiet MI: Als Dachmaterial für Dächer mit einer Neigung von 15° und steiler sind ausschließlich nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine mit Farbtönen rot bis rotbraun oder dunkelgrau (entsprechend den RAL-Tönen 2001, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 3032, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021, 7021, 7024, 7026, 7037, 7039, 7043, 7046, 9004, 9011) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile gem. § 5 (3, 4) NBauO sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- 1.2 Untergeordnete Bauteile und Wintergärten: Ausgenommen von den Regelungen zu Dachfarben sind Überdachungen von untergeordneten Bauteilen und Wintergärten.

Örtliche Bauvorschrift Nr. 2 Einfriedungen

Soweit im MI-Gebiet Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der öffentlichen Grünflächen eingefriedet werden, sind folgende Einfriedungen zulässig:

- 1) Standortgerechte Laubhecken in der Höhe von 1,20 m bis 1,40 m, z.B. Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Liguster, Weißdorn
- 2) Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten in einer Höhe von 0,90m bis 1,20 m.
- 3) Mauern aus Sichtmauerwerk / verputztem Mauerwerk / Natursteinmauern bis zu 1,20 m Höhe.

Begründung

Die erlassenen Örtlichen Bauvorschriften werden aus der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 59 „Kapellenweg / B51“ übernommen und soweit angepasst, als sie den kleinräumigen Verhältnissen und den aktuellen Entwicklungen im Stadtbild entsprechen. Sie tragen dazu bei, dass sich neu errichtete Gebäude besser in den Gebäudebestand einfügen. Dachlandschaften und Einfriedungen tragen einen wesentlichen Teil zur Wahrnehmung des Straßenbildes bei. Gerade in Bestandsgebieten können Abweichungen zu einem uneinheitlichen, als störend wahrgenommenen Eindruck führen. Durch die erlassenen örtlichen Bauvorschriften wird sichergestellt, dass sich neue Gebäude in der Materialwahl von Dachflächen sowie Einfriedungen an den Bestand anpassen und so ein grundsätzlich einheitliches Bild gewahrt werden kann.

6 Rechtsgrundlagen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
PlanZV	Planzeichenverordnung 1990 i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434)

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Diepholz unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Sollten in den Mischgebieten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen auftreten ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren.
- In dem Gewerbegebiet sind Um-, Abbruch- und Erdbauarbeiten aufgrund möglicher Altlastenvorkommen von einem qualifizierten Bodengutachter/-sachverständigem zu begleiten, die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz ist grundsätzlich zu informieren.
- Sollten sich während Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist das Terrain zu sichern und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Fläche	Größe in m ²
Mischgebiet (MI)	5.400 m ²
Gewerbegebiet (GE*)	4.300 m ²
Gesamt	9.700 m²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
13.04.2015	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
16.10 – 16.11.2015	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
05.10 – 16.11.2015	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
09.03.2017	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

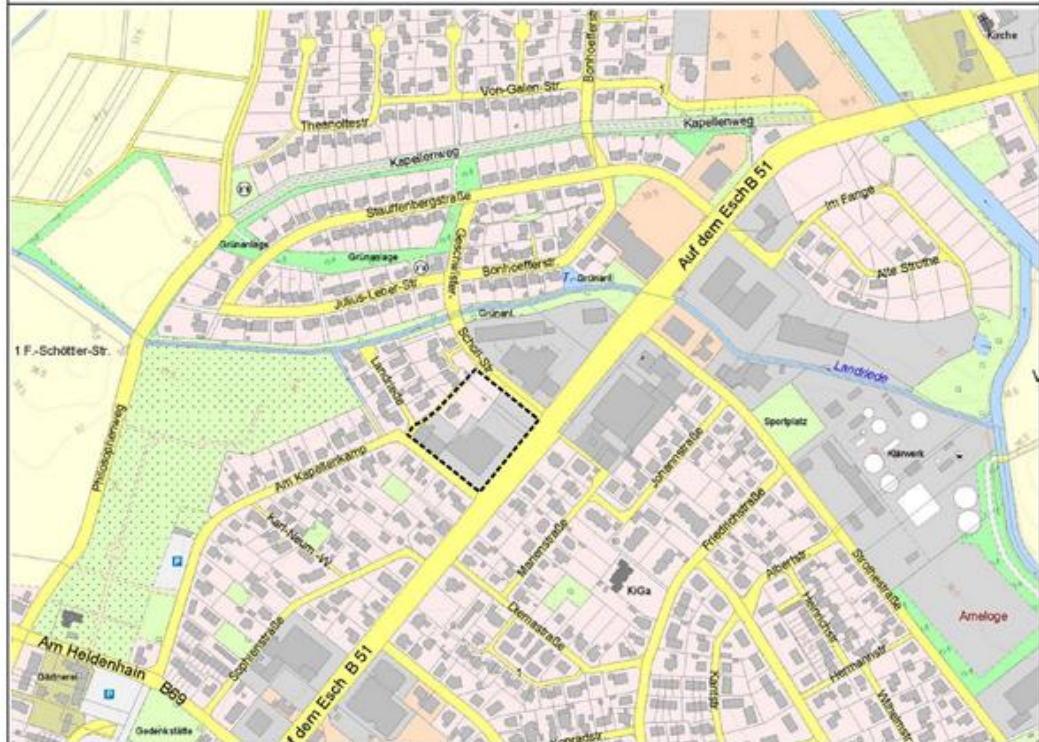
Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Planverfasser
Stadt Diepholz, den	Bürgermeister

8 Anlage: Planzeichnung in Ausschnitten

(ohne Maßstab)

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 59

"Kapellenweg / B51"

2. Änderung

Stadt Diepholz
Landkreis Diepholz



Satzungsbeschluss : 09.03.2017

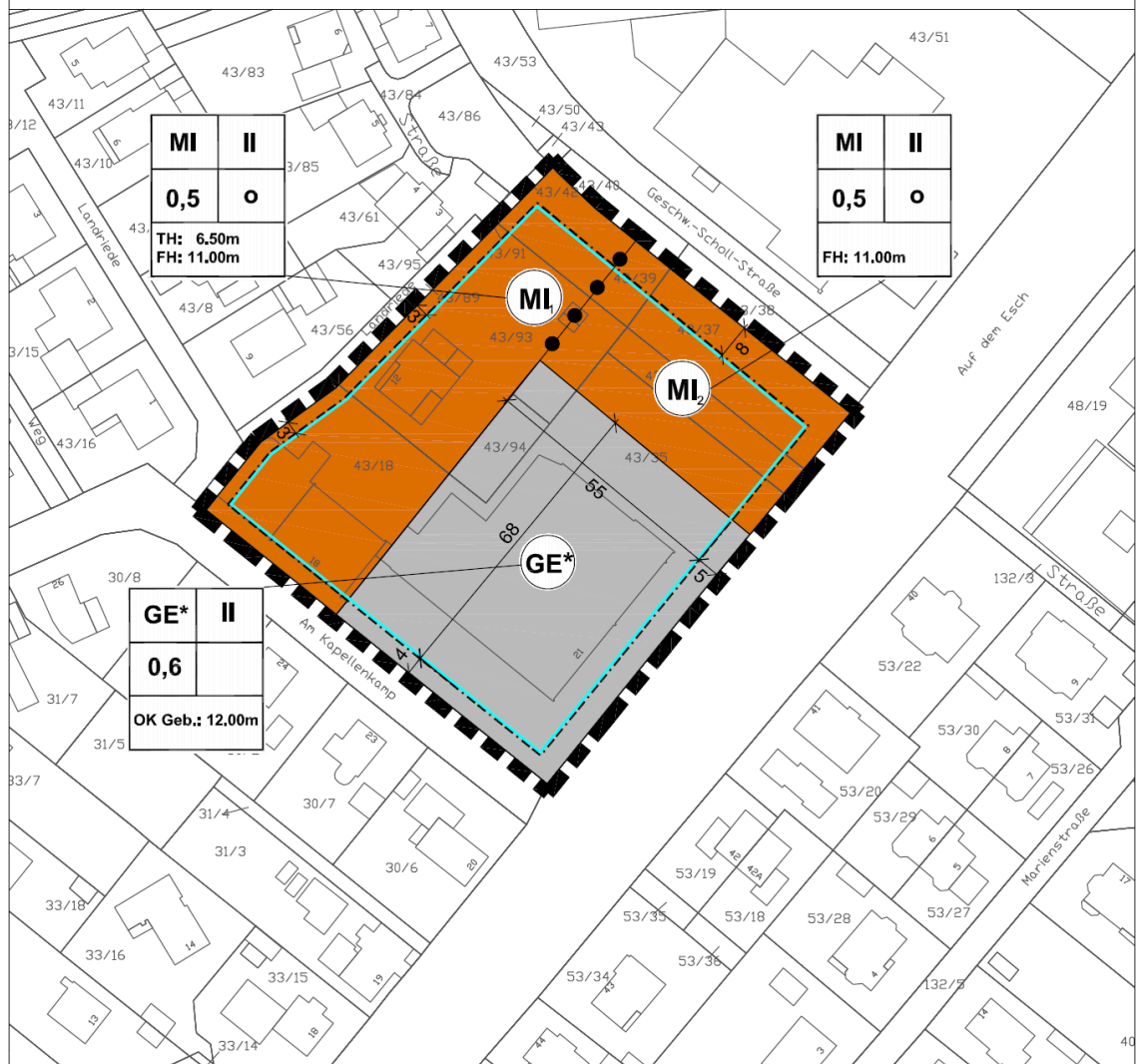


Offener Straße 33a 25121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

Urschrift

Planzeichnung

Maßstab 1:1000



Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 1990

Art der baulichen Nutzung

GE* Gewerbegebiet, eingeschränkt gemäß § 8 BauNVO

MI Mischgebiet gemäß § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

II Maximale Zahl der Vollgeschosse

TH Maximale Traufhöhe siehe Textliche Festsetzung Nr.4

FH Maximale Firsthöhe siehe Textliche Festsetzung Nr.4

OK Maximale Höhe Gebäude-Oberkante siehe Textliche Festsetzung Nr.5

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Nicht überbaubare Fläche

Überbaubare Fläche

Sonstige Planzeichen

Nutzungsgrenze

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen

(Hinweis: Die Nummerierung entspricht dem Ursprungsplan)

Textliche Festsetzung Nr. 2: Nutzungen in den Mischgebieten MI

§ 9 (1) Nm. 1 und 6 BauGB; § 6 BauNVO; § 1 (5,6) BauNVO

In den Mischgebieten sind die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen Nr. 1 bis Nr. 6 zulässig; unzulässig sind die Nutzungen Nr. 7 ‚Tankstellen‘ und ‚Vergnügungsstätten‘ sowie die Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO.

Textliche Festsetzung Nr. 3: Nutzungen im Gewerbegebiet GE*

§ 8 (1) Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet GE* dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind die in § 8 (2) aufgeführten Nutzungen. Die in § 8 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen Nr. 1 und Nr. 2 sind ausnahmsweise zulässig; unzulässig ist die Nr. 3 ‚Vergnügungsstätten‘.

Textliche Festsetzung Nr. 4 Traufhöhen, Firsthöhen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 18 (1) BauGB

Die in der Planzeichnung angegebenen Traufhöhen TH sind definiert als Höhenabstand zwischen dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand eines Gebäudes mit der Dachfläche (oberer Endpunkt) und dem Höhenniveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Fußpunkt). Die angegebenen Werte sind Höchstfestsetzungen. Die angegebenen Firsthöhen FH sind definiert als Höhe zwischen Oberkante Dach und dem Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte.

Textliche Festsetzung Nr. 5 Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Für die in den Nutzungsschablonen mit ‚OK Geb.: 12‘ bezeichneten Gewerbegebieten ist die Höhe baulicher Anlagen mit Oberkante - 12 m über der Bezugshöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Bezugshöhe ist dabei das Höhenniveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass technische Aufbauten für Lüftungskanäle, Aufzüge etc. die Höhenfestsetzung um bis zu maximal 3 m überschreiten.

Textliche Festsetzung Nr. 6 Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 1 BauGB; § 1 (5) BauNVO; § 12 (6) BauNVO

6.1 Im Plangebiet sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen; ausgenommen ist die nicht überbaubare Fläche entlang der *Geschwister-Scholl-Straße*, hier sind die solche Anlagen zulässig.

6.2 Für die Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten sind nur Oberflächenbefestigungen mit geringem Versiegelungsgrad zulässig (großfugiges Pflaster, Schotter, wassergebundene Decken).

6.3 Im Bereich der Stellplatzanlagen in Gewerbegebieten sind je 3 Stellplätze mindestens 1 heimischer Laubbaum - Hochstamm, mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 In den Mischgebieten sind Stellplätze und Garagen BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 7 Wasserhaltung des Niederschlagswassers

§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB

In den MI-Gebieten ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu belassen und schadlos dem Grundwasser zuzuführen. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, ist das überschüssige Oberflächenwasser an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

§ 9 (4) BauGB i.V.m.; §§ 56, 97, 98 NBauO

Örtliche Bauvorschrift Nr. 1

Dachfarben

- 1.1 Dachfarben im Mischgebiet MI: Als Dachmaterial für Dächer mit einer Neigung von 15° und steiler sind ausschließlich nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine mit Farbtönen rot bis rotbraun oder dunkelgrau (entsprechend den RAL-Tönen 2001, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 3032, 7005, 7010-7012, 7015, 7016, 7021, 7021, 7024, 7026, 7037, 7039, 7043, 7046, 9004, 9011) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile gem. § 5 (3, 4) NBauO sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- 1.2 Untergeordnete Bauteile und Wintergärten: „Ausgenommen von den Regelungen zu Dachfarben sind Überdachungen von untergeordneten Bauteilen und Wintergärten.“

Örtliche Bauvorschrift Nr. 2

Einfriedungen

„Soweit im MI-Gebiet Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der öffentlichen Grünflächen eingefriedet werden, sind folgende Einfriedungen zulässig:

- 1) Standortgerechte Laubhecken in der Höhe von 1,20 m bis 1,40 m, z.B. Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Liguster, Weißdorn,
- 2) Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten in einer Höhe von 0,90 m bis 1,20 m,
- 3) Mauern aus Sichtmauerwerk / verputztem Mauerwerk / Natursteinmauern bis zu 1,20 m Höhe.“

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Diepholz unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Sollten in den **Mischgebieten** bei geplanten **Bau- und Erdarbeiten** Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen auftreten ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren.
- In dem **Gewerbegebiet** sind **Um-, Abbruch- und Erdbauarbeiten** aufgrund möglicher Altlastenvorkommen von einem qualifizierten Bodengutachter/-sachverständigem zu begleiten, die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz ist grundsätzlich zu informieren.
- Sollten sich während Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Bombenblindgänger** oder andere **Kampfmittel** im Boden ergeben, so ist das Terrain zu sichern und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479) sowie Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206);

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226).