

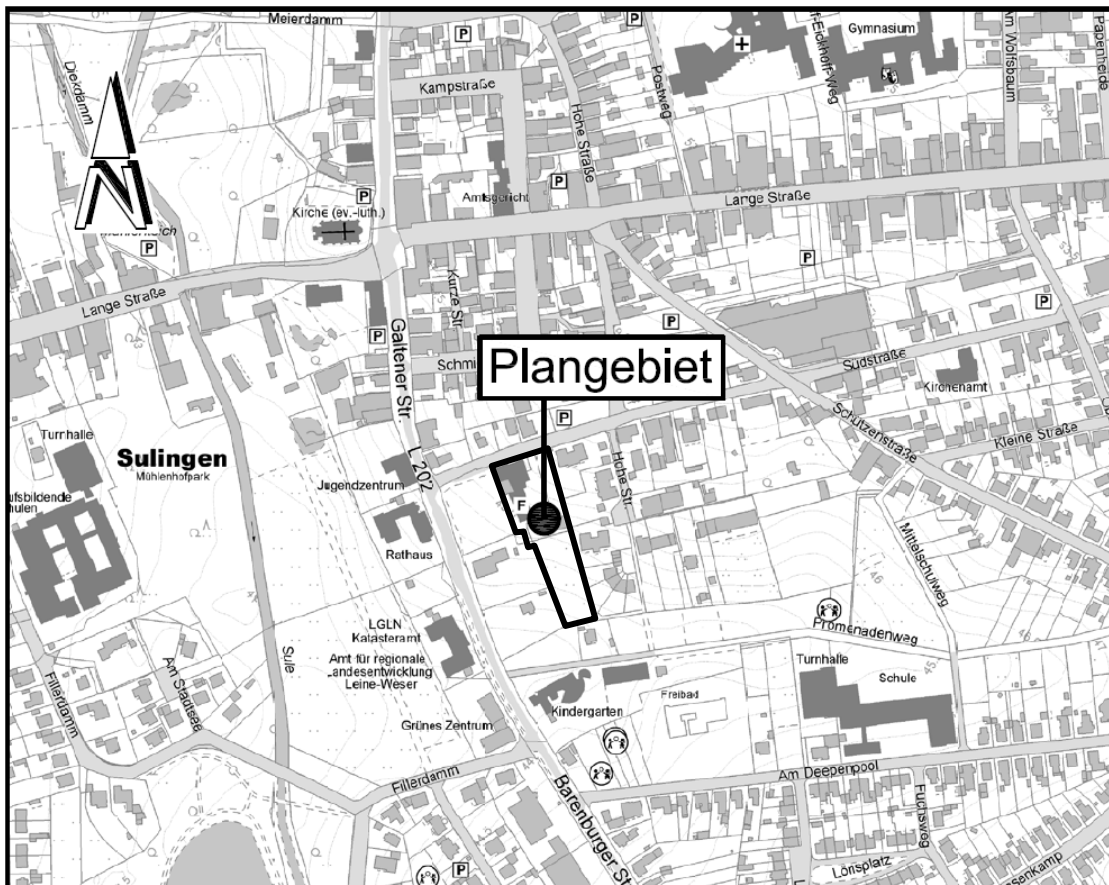


Begründung
zum Bebauungsplan Nr. S 1
„Sanierungsgebiet (nördlich des Promenadenweges)“

1. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Mit örtlicher Bauvorschrift



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	6
3.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (GEM. § 84 NBAUO).....	7
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	8
4.2 LÄRMBELASTUNG DURCH DIE GEPLANTEN NUTZUNGEN	9
4.3 NATUR UND LANDSCHAFT	11
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	13
5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	13
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	14
6 HINWEISE	15
7 VERFAHREN	17
ANLAGE	17

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 1 „Sanierungsgebiet (nördlich des Promenadenweges“ befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage von Sulingen. Das Gebiet erstreckt sich von der Südstraße im Norden bis zum Promenadenweg im Süden und von der Galtener Straße (L 202) im Westen bis zur „Hohe Straße“ im Osten.

Die 1. Änderung umfasst Teilflächen im mittleren Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Gebiet grenzt im Norden an die Südstraße an.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. S 1, rechtskräftig seit dem 01.02.1995, setzt den nördlichen Bereich des Plangebietes zum überwiegenden Teil als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen“ fest (s. Anlage 1).

Auf der Fläche waren zum damaligen Zeitpunkt die örtliche Feuerwehr und das Deutsche Rote Kreuz (DRK) ansässig.

Der südliche, unbebaute Teilbereich wurde, wie auch die westlich und östlich daran angrenzenden Flächen, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Zwischenzeitlich wurde die Feuerwehr innerhalb der Stadt verlagert. Der Gebäudebestand soll zukünftig vollständig durch das DRK genutzt werden.

Auf der daran südlich angrenzenden Fläche möchte die Bethel Stiftung ein Wohnheim für Menschen mit seelischen Behinderungen errichten. Die Stiftung betreibt auf der unmittelbar westlich angrenzenden Fläche bereits die „Wohngruppe Jugendhilfe Freistatt Sulingen“.

Die südliche Teilfläche des Plangebietes wurde durch den Landvolkverband übernommen. Der Verband hat seinen Betriebssitz an der Galtener Straße und möchte die Fläche für die Errichtung einer Stellplatzanlage für die Mitarbeiter nutzen. Der Bereich grenzt nordöstlich an eine bereits bestehende öffentliche Parkplatzfläche an und kann über diese erschlossen werden.

Nach Auffassung der Stadt sind die geplanten Vorhaben städtebaulich sinnvoll und sollen ermöglicht werden. Einer Umsetzung stehen jedoch derzeit die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes entgegen. Daher ist für diesen Bereich die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufstellen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von:
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m² , wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der In-

nenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.500 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. S1. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang vollständig als Gemeinbedarfsfläche, Baugebiet oder Grünfläche festgesetzten Bereich. Das Gebiet ist als Teil der zentralen Ortslage von Sulingen vollständig von Bebauung umgeben und selbst teilweise bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebietes unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

(Anlage 2)

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ dar. Der nordwestliche Randbereich ist Teil einer sich nach Westen fortsetzenden Grünfläche „Parkanlage“. Der südliche Teilbereich ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Der nördliche und zentrale Teil des Plangebietes sollen mit der vorliegenden Planung als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt und durch die Zweckbestimmungen „Gesundheitlichen bzw. sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ konkretisiert werden.

Der südliche Teilbereich wird als Sondergebiet „Stellplatzanlage“ festgesetzt.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan entsprechend der geplanten Festsetzungen durch Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf „Gesundheitlichen bzw. sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und Sonderbaufläche „Stellplatzanlage“ zu berichtigen. Dabei wird die im Flächennutzungsplan der Stadt für unterschiedli-

che Nutzungen der Sonderbauflächen verwandte Nummerierung fortgeführt (S 7, s. Anlage 2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich mit den Gebäuden und Anlagen des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) und der ehemaligen Feuerwehr bebaut. Die Freiflächen sind als Zufahrtsbereich oder Stellplatzflächen fast vollständig versiegelt. Das Gelände fällt südlich der Gebäude zum derzeit unbebauten und als Rasen ausgebildeten südlichen Teilbereich um ca. 1,5 m ab.

Der nordwestliche Rand wurde im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes, wie auch die westlich angrenzenden Flächen, als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche vorhandene Einzelbäume wurden zum Erhalt festgesetzt. Im Bereich des vorliegenden Plangebietes befand sich zum damaligen Zeitpunkt ein flächiger Gehölzbestand aus Ziergehölzen, der nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes langfristig durch standortheimische Gehölze ersetzt werden sollte. Die Gehölze sind zum Teil abgängig. Tatsächlich wird der östliche Rand dieser Fläche durch das DRK als Zufahrtsbereich und eine hier entstandene Kleiderkammer beansprucht. Dieser Bereich ist nach Westen zur eigentlichen Parkanlage durch Gehölze eingefasst, an die sich die zum Teil mit Einzelbäumen bestandene bzw. als Rasen- und Wegefläche ausgebildete Parkanlage anschließt.

Südlich der Parkanlage wird ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude durch die Bethel Stiftung „Wohngruppe Jugendhilfe Freistatt Sulingen“ genutzt. Das Gebäude, wie auch ein weiteres, südlich gelegenes Wohngebäude, befindet sich innerhalb großzügiger, zum Teil mit älterem Baumbestand parkartig gestalteter, Grundstücksflächen.

Unmittelbar nördlich verläuft die Südstraße, an die sich nach Norden und östlich des Plangebietes Wohngebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise anschließen.

Die Wohnbebauung westlich und östlich des Plangebietes ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. S1, der die Bereiche als allgemeines Wohngebiet bzw. im nordöstlichen Bereich als Mischgebiet ausweist (s. Anlage 1). Für den überwiegenden Teil der Bauflächen sollte eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen möglich sein. Im südlichen Bereich wurde die zulässige Geschosszahl dagegen auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Im Südwesten grenzt ein öffentlicher Parkplatz an das Gebiet, an das sich nach Osten ein Wohngebäude und eine weitere Grünfläche anschließen. Während die Grünfläche im Bebauungsplan Nr. S1 entsprechend festgesetzt und durch die Zweckbestimmung „Parkanlage“ konkretisiert wurde, sind der Parkplatz und das Wohngebäude nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Südlich dieser Nutzungen verläuft der im östlichen Abschnitt als Fuß- und Radweg ausgebildete „Promenadenweg“, an den sich südlich mit einem Kindergarten und einem Freibad, öffentliche Nutzungen anschließen.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für Gemeinbedarf

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird der vorhandene Gebäudebestand zukünftig vollständig durch das Deutsche Rote Kreuz (DRK) genutzt. Das Gebiet soll, neben der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen von Not- und Rettungsdiensten einschließlich der dabei erforderlichen Gemeinschafts- und Verwaltungsräume oder -gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen, ergänzend auch das Wohnheim für Behinderte der Bethel Stiftung aufnehmen. Dieser Teilbereich wird entsprechend als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt und durch die Zweckbestimmungen „Gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ konkretisiert. Damit ist die Art der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Sondergebiet „Stellplatzanlage“

Im südlichen Bereich soll eine private Stellplatzanlage für Mitarbeiter des Landvolkverbandes des im Übrigen westlich an der Galtener Straße gelegenen Betriebsgebäudes entstehen. Dieser Bereich war bislang im Bebauungsplan Nr. S1 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In einem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 12 BauNVO Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Aus diesem Grund wird die Fläche mit der vorliegenden Planung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ festgesetzt, welche der Errichtung von Kfz-Stellplätzen einschließlich der erforderlichen Zu- und Umfahrten dienen soll.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Fläche für Gemeinbedarf

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für die Gemeinbedarfsfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei maximal zwei Vollgeschossen sowie eine geschlossene Bauweise fest. Auch wurde ein Bauteppich ausgewiesen und die zugeordnete Stellplatzfläche konkret festgesetzt. Damit wurde der vorhandenen Nutzung ein enger Rahmen gesetzt, der bereits derzeit nicht mehr dem Bestand entspricht.

Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind von der Ermächtigung des § 2 Abs. 5 BauGB nicht erfasst. Die Vorschriften der BauNVO finden daher auf sie keine unmittelbare Anwendung. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sind für Flächen für den Gemeinbedarf nicht vorgeschrieben.

Nach Auffassung der Stadt werden solche Festsetzungen im vorliegenden Fall, aufgrund der im nördlichen Bereich bereits seit längerem vorhandenen Nutzung (DRK, ehemals Feuerwehr), nicht weiter für erforderlich gehalten. Auch für das geplante Wohnheim mit seinen speziellen Aufgaben und Anfor-

derungen erscheinen diesbezüglich Festsetzungen nicht zweckmäßig, um der ergänzend geplanten Nutzung keinen zu engen Rahmen zu setzen. Für die Gemeinbedarfsfläche werden daher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen nicht getroffen.

Sondergebiet „Stellplatzanlage“

Der Bereich des Sondergebietes soll ausschließlich für die Schaffung von Kfz-Stellplätzen einschließlich der erforderlichen Zu- und Umfahrten herangezogen werden. Bauliche Anlagen in Form von Gebäuden sollen nicht entstehen.

Die zulässige Grundfläche (GR) für die Stellplatzanlage wird, unter Berücksichtigung eines am östlichen und südöstlichen Rand vorgesehenen Pflanzstreifens, auf 1.100 qm begrenzt.

Um den Versiegelungsgrad der Fläche weiter zu begrenzen, wird darüber hinaus festgesetzt, dass für die Oberflächenbefestigung der Stellplätze (Fahrwege ausgenommen) Materialien zu verwenden sind, die nicht zu einer vollständigen Versiegelung führen (z.B. Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Betonsteine etc.).

3.3 Örtliche Bauvorschrift (gem. § 84 NBauO)

Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. S1 wurden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung festgesetzt. Danach sind sämtliche Dächer mit einer Dachneigung von mind. 38° herzustellen. Es sollen nur Ton- oder Betondachpfannen verwendet werden, die in den Farben rot bis rotbraun der naturroten Tonpfanne entsprechen. Zudem sollen Dachgauben 50 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten dürfen.

Damit blieben die im Gebiet bereits bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes vorhandenen Gebäude und Anlagen der Feuerwehr und des DRK, welche größtenteils eine flache bzw. nur geringe Dachneigung aufweisen, unberücksichtigt. Auch die Dacheindeckung dieser Gebäude hält den gesetzten Rahmen in Bezug auf Material und Farbe nicht ein.

Die vorhandenen Gebäude sollen unverändert bestehen bleiben und es sollen lediglich Teilflächen im Plangebiet einer ergänzenden Bebauung zugeführt werden. Im unmittelbaren Umfeld sind weitere Gebäude vorhandenen, welche nicht den o.g. Anforderungen entsprechen. Aus diesen Gründen sollen die bislang festgesetzten örtlichen Bauvorschriften im vorliegenden Plangebiet keine Gültigkeit mehr entfalten und werden nicht weiter festgesetzt.

Örtliche Bauvorschrift zur Regenwasserableitung

Bei der Regenwasserbeseitigung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten werden. Die Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes sind bereits im Wesentlichen bebaut bzw. versiegelt und an die öffentliche Regenwasserkanalisation

der Stadt angeschlossen. Es ist vorgesehen, die im nördlichen Bereich ergänzend geplante Bebauung ebenfalls an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Der tiefer gelegene Bereich der geplanten Stellplatzanlage ist dagegen bislang vollständig unbebaut und entwässert nach Süden. Da der Regenwasserkanal im Promenadenweg im Wesentlichen ausgelastet ist und um insbesondere bei Starkregenereignissen dem Problem der Überflutung der Straßenverkehrsflächen entgegenzuwirken, wird für diesen Bereich durch örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern oder auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in die öffentliche Kanalisation abzuleiten ist. Hierfür können auch die innerhalb der Fläche vorgesehenen Pflanzflächen herangezogen werden.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. S1 wurde der nordwestliche Rand des Plangebietes sowie die westlich angrenzende Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Am östlichen Rand der Parkanlage wurde ein mit Ziergehölzen flächig bepflanzter Gehölzbestand in einer Tiefe von 8 m bestandsorientiert festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wird hiervon eine 3 m breite Teilfläche als Gemeinbedarfsfläche überplant. Auch eine am südlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird aufgehoben. Im Gegenzug werden jedoch am östlichen und südöstlichen Rand des geplanten Sondergebietes neue Pflanzstreifen ausgewiesen (s.a. Kap. 4.3).

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planänderung wird die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf nach Süden und geringfügig nach Westen ausgeweitet und konkret für die Nutzung durch Gebäude und Anlagen von Not- und Rettungsdiensten und für ein Wohnheim für Behinderte vorgesehen. Da das Gebiet in Teilen bereits bislang durch das DRK entsprechend genutzt wurde, wird diese Nutzung mit der vorliegenden Planung nur ausgeweitet und durch die Nutzung eines Wohnheimes ergänzt. Im Gegenzug entfällt die bisherige Nutzung durch die Feuerwehr, welche zwischenzeitlich umgesiedelt wurde.

Am nordwestlichen Rand wird die bislang als Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzte Fläche in geringem Umfang als Gemeinbedarfsfläche überplant. Der Bereich wird jedoch bereits derzeit durch das DRK für eine Kleiderkammer und deren Zuwegung genutzt. Diese bestehende Situation wird mit der vorliegenden Planänderung somit lediglich berücksichtigt und planerisch nachvollzogen.

Der zentrale Bereich des Plangebietes war bislang als Gemeinbedarfsfläche bzw. als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, jedoch teilweise als nicht überbaubarer Bereich festgesetzt. Durch die Planung wird das allgemeine

Wohngebiet zu Gunsten der Gemeinbedarfsfläche verkleinert und in diesem Bereich eine Neubebauung mit Hauptgebäuden ermöglicht.

Auch im südlichen Bereich wird ein Teil des allgemeinen Wohngebietes überplant und als Sondergebiet „Stellplatzanlage“ festgesetzt. In diesem Bereich entfällt dadurch zukünftig eine mögliche Bebauung mit Gebäuden, sodass insgesamt im Plangebiet nur eine Umverteilung der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt. Nach Auffassung der Stadt werden dadurch die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt, zumal der Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstückes auch Mitinitiator der vorliegenden Planung ist und das geplante Wohnheim errichten und betreiben möchte.

Auf der südlichen Teilfläche ist jedoch, aufgrund der geplanten Nutzung als Stellplatzfläche, mit einem höheren Versiegelungsgrad zu rechnen, als nach den bisherigen Festsetzungen in einem allgemeinen Wohngebiet zu erwarten gewesen wäre. Im Gegenzug wird am östlichen und südöstlichen Rand der Fläche eine neue Hecke angelegt, welcher für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers herangezogen werden kann und gleichzeitig zu den angrenzenden Wohngrundstücken einen Sichtschutz schafft. Nach Westen ist die Fläche bereits durch vorhandene Gehölzstrukturen auf den Nachbargrundstücken eingegrünt, sodass in diesem Bereich auf weitere Pflanzmaßnahmen verzichtet werden kann.

4.2 Lärmbelastung durch die geplanten Nutzungen

Fläche für Gemeinbedarf

Bei dem DRK ist, wie auch bei anderen Notdiensten oder ähnlichen Einrichtungen, mit Lärmimmissionen (Einsätze, Übungseinheiten etc.) zu rechnen, die in Dauer und Stärke jedoch nur begrenzt auftreten. Im vorliegenden Fall wurde das Gebiet in Teilen bereits bislang durch das DRK genutzt. Damit handelt es sich um eine bereits seit langem bestehende innerörtliche Nutzungsmischung. Mit der vorliegenden Planung wird diese Nutzung ausgeweitet und durch die Nutzung eines Wohnheimes ergänzt. Im Gegenzug entfällt die bisherige Nutzung durch die Feuerwehr, von der ähnliche Lärmemissionen ausgingen. Die Lärmsituation wird im nördlichen Teilgebiet durch die Planung somit nicht wesentlich geändert.

Sondergebiet „Stellplatzanlage“ (Anlage 3)

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine Stellplatzanlage neu angelegt. Der betriebliche Verkehr führt von Süden über den Promenadenweg und einen öffentlichen Parkplatz. Westlich und östlich befinden sich Wohngebäude innerhalb ausgewiesener allgemeiner Wohngebiete. Auch südlich schließt sich Wohnbebauung an. Diese ist, aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur (Wohnbebauung, Freibad, Kindergarten), hinsichtlich ihres Schutzanspruchs wie ein Mischgebiet zu beurteilen.

Aus diesem Grund wurde das Institut für angewandte Physik (Itap) mit der Beurteilung der zu erwartenden Lärmsituation beauftragt.

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002). Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind bezogen auf Gewerbelärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind:

	Orientierungswerte der DIN 18005-1	
	Allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet
Tags/ nachts	55 dB (A) 40 dB (A)	60 dB (A) 45 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht als Grenzwerte definiert. Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).

Als maßgebliche Immissionspunkte wurden die nächstgelegenen Wohngebäude westlich, östlich und südlich des Plangebietes entsprechend ihrer Festsetzung im Bebauungsplan (IP 1-4, Festsetzung als allgemeines Wohngebiet) bzw. der vorhandenen Nutzungsstruktur (IP 6, Einstufung als Mischgebiet) betrachtet. Auch das geplante Wohnheim wurde als Immissionsort berücksichtigt (IP 5, Einstufung als allgemeines Wohngebiet).

Die Stellplatzanlage wird nur werktags durch die Mitarbeiter des Landvolkverbandes genutzt. Ein Betrieb am Wochenende oder der Nachtzeit findet nicht statt, sodass nur die zu erwartende Lärmsituation während der Tagzeit geprüft wurde.

Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten gem. Tabelle 4 des Lärmgutachtens (siehe Anlage 3, S. 15)

Immissionsort / Gebietseinstufung*	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Immissionsrichtwert (IRW) tags in dB (A)	Unterschreitung des IRW tags in dB (A)
IP 1 (WA)	36,0	55	19,0
IP 2 (WA)	41,1	55	13,9
IP 3 (WA)	40,0	55	15,0
IP 4 (WA)	41,9	55	13,1
IP 5 (WA)	46,7	55	8,3
IP 6 (MI)	42,8	60	17,2

* Für die Wohngebäude bzw. möglichen Immissionsorte wurden jeweils mehrere Immissionspunkte (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss) berücksichtigt. Angegeben ist der jeweils berechnete ungünstigste Wert.

Wie die Berechnungen zeigen, werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen Immissionsorten um mind. 8,3 dB (A), größtenteils jedoch um über 10 dB (A) unterschritten. Die Geräuschimmissionen des betriebsbedingten Verkehrs auf dem öffentlichen Parkplatz liegen mit 31 bzw. 33 dB (A) im Be-

reich der nächstgelegenen Wohnbebauung (IP 2 und 6) um über 20 dB (A) unter dem Richtwert.

Nach der TA-Lärm (Punkt 3.2.1) gelten Zusatzbelastungen, die 6 und mehr dB (A) unter dem Richtwert liegen, als nicht relevant. In diesem Fall darf einer hinzukommenden Anlage eine Genehmigung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden. Bei einer Unterschreitung um 10 dB (A) und mehr, wie im vorliegenden Fall bei fast allen Immissionspunkten gegeben, befinden sich diese nach der TA-Lärm bereits nicht mehr im schalltechnischen Einwirkungsbereich der Anlage. Durch die geplante Stellplatzanlage sind somit keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Nutzungen zu erwarten.

4.3 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Innenstadt von Sulingen, fast vollständig von Bebauung umgeben und auch selbst teilweise bebaut. Die vorliegende Planung kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst eine ca. 5.500 qm große Fläche, sodass der Schwellenwert von 2 ha bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht erreicht wird. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit gegeben.

Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützten Schutzgütern sind dagegen auszugleichen.

Im vorliegenden Fall werden im nördlichen Bereich des Plangebietes Teile von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten Grünfläche „Parkanlage“ überplant. In der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. S1 wird ausgeführt, dass „Kompensationsmöglichkeiten für die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe gemäß § 6 Nds. Naturschutzgesetz in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sowohl durch zeichnerische als auch durch textliche Festsetzungen aufgezeigt und angemessen Berücksichtigung finden können“. Die mit dem Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen erfolgten „zum Erhalt und zu einer Weiterentwicklung des innerstädtischen Grünanteils auch im Bereich der Baugebiete“.

Im Bereich der Parkanlage wurde der mit Ziergehölzen flächig bepflanzte Gehölzbestand bestandsorientiert festgesetzt. Die Flächen zum Anpflanzen von

Bäumen und Sträuchern sollten langfristig „biologisch stabil ausgebildet und flächendeckend mit landschafts- und standortheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden“. Im Bereich der privaten Grundstücksflächen sollten sie, muldenförmig ausgebildet, auch als Retentionsraum zur Regenwasserversickerung herangezogen werden. Eine Eingriffsbilanz wurde jedoch nicht erstellt. Auch ist keine Festsetzung enthalten, die bei Abgang der Gehölzstrukturen eine entsprechende Neuanpflanzung fordert und dadurch die Funktion einer Ausgleichsmaßnahme erfüllen würde. Damit kann § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB angewandt werden und ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Unabhängig davon sollen jedoch, wie bereits beschrieben, am östlichen und südöstlichen Rand des geplanten Sondergebietes „Stellplatzanlage“ innerhalb neu ausgewiesener Pflanzflächen Hecken angelegt werden, sodass das Gesamtausgleichssystem des ursprünglichen Bebauungsplanes im Wesentlichen gewahrt bleibt. Die geplanten Anpflanzungen können, neben einer Durchgrünung des Baugebietes, für die angrenzende Bebauung auch einen Sichtschutz bieten und für die Versickerung des im Sondergebiet anfallenden Oberflächenwassers herangezogen werden. Textlich wird festgesetzt, dass abgängige Gehölze durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen sind. Damit ist ein langfristiger Erhalt des Pflanzstreifens sichergestellt.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im Gebiet sind einzelne Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden.

Mit der vorliegenden Planung werden im Plangebiet eine ergänzende Bebauung und die Errichtung einer Stellplatzanlage ermöglicht. Soweit im Rahmen der Realisierung dieser Vorhaben Bäume beseitigt werden, können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) stattfinden. Alternativ soll ein Einschlag außerhalb dieser Frist nur zulässig sein, sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff nochmals überprüft wird. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die vorhandene Bebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes (DRK) ist von Norden über die Südstraße erschlossen. Die Südstraße hat nach Westen Anschluss an die Galtener Straße (L 202).

Im Bereich des Flurstückes Nr. 172/2 und des ehemaligen Flurstückes Nr. 176/2 der Flur 2, Gemarkung Sulingen, ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des südlich angrenzenden ehemaligen Flurstückes Nr. 172/3 grundbuchlich eingetragen. Dieses wurde im ursprünglichen Bebauungsplan innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf entsprechend übernommen (s. Anlage 1).

Die Grundstücksaufteilung hat sich im Plangebiet geändert. Mit der vorliegenden Planung werden die Flurstücke Nr. 172/2 und 172/4 als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt und neben weiteren Flächen für das geplante Wohnheim in Anspruch genommen. Die hier ergänzend geplante Bebauung soll ebenfalls von Norden über die Südstraße erschlossen werden. Aus diesem Grund bleibt im Bebauungsplan eine Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht für die Anlieger zu belasten ist, festgesetzt und es wird zusätzlich für den Bereich auch ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger aufgenommen.

Im südlichen Bereich (Flurstück Nr. 172/5) soll die private Stellplatzanlage des Landvolkverbandes geschaffen werden. Eine öffentliche Nutzung der Stellplatzanlage soll jedoch durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Speranlage) ausgeschlossen werden.

Die Anlage schließt nördlich an ein bereits vorhandenes städtisches Parkplatzgelände an, welches über den südlich verlaufenden Promenadenweg ebenfalls Anschluss an die Galtener Straße (L 202) besitzt und für das eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche vorgenommen wird. Für die geplante Stellplatzanlage ist daher eine Erschließung von Süden über die bestehende Parkplatzfläche vorgesehen. Damit ist ein Anschluss des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr sichergestellt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Rathaus / Südstraße“ bzw. in der Gegenrichtung „Schmelingstraße“, die beide von zahlreichen Buslinien bedient werden. Unter anderem gibt es mit der Linie 123 eine Anbindung zum Bahnhof Bassum und mit der Linie 137 gibt es eine Anbindung in die Kreisstadt Diepholz.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbe-
reich dar. Für die ergänzend geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhan-
dene Erschließungsanlagen möglich. Die Ver- und Entsorgungssituation wird
durch die vorliegende Planänderung gegenüber dem bisherigen Bebauungs-
plan Nr. S1 nicht wesentlich geändert.

Oberflächenentwässerung (Anlage 4)

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich bereits mit den Gebäuden und Anla-
gen des DRK und der ehem. Feuerwehr bebaut. Die Freiflächen weisen als
Zufahrtsbereiche und Stellplatzflächen ebenfalls einen hohen Versiegelungs-
grad auf. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist daher an die öffentliche
Regenwasserkanalisation der Stadt angeschlossen. Es ist vorgesehen, die im
nördlichen Bereich ergänzend geplante Bebauung ebenfalls an den in der
Südstraße verlaufenden Regenwasserkanal anzuschließen.

Das Gelände fällt nach Süden zur geplanten Stellplatzanlage ab. Südlich des
Plangebietes ist innerhalb des Promenadenweges ebenfalls ein Regenwas-
serkanal vorhanden, der jedoch zu gering dimensioniert ist, das durch zusätz-
liche Bodenversiegelungen anfallende Oberflächenwasser ungedrosselt auf-
zunehmen. Eine vollständige Versickerung ist aufgrund eines zu hohen
Grundwasserstandes in diesem Bereich ebenfalls nicht realisierbar.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde daher bereits eine möglichst geringe
Versiegelung der privaten Zufahrten, Parkplätze, Stellplätze und befestigten
Hofflächen vorgesehen. Für das geplante Sondergebiet „Stellplatzanlage“ wird
eine entsprechende Festsetzung aufgenommen, wonach für die Oberflächen-
befestigung der Stellplätze Materialien zu verwenden sind, die nicht zu einer
vollständigen Versiegelung führen (z.B. Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil,
Rasengittersteine, wasserdurchlässige Betonsteine etc.).

Zudem sollten die Pflanzflächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen
muldenförmig als Retentionsraum zur Regenwasserversickerung profiliert wer-
den, um insbesondere bei Starkregenereignissen den Wasserabfluss zu dros-
seln. In die vorliegende Bebauungsplanänderung wird für die am östlichen und
südöstlichen Rand vorgesehenen Pflanzflächen eine entsprechende Regelung
vorgesehen. Sofern erforderlich, können im Rahmen der Baugenehmigung
weitere bauliche Maßnahmen (z.B. Stauraumkanal) vorgesehen werden, um
sicherzustellen, dass die Entwässerungssituation nicht verschärft wird.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechen-
den Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz
in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen
Wasserbehörde zu beantragen.

Versorgungsanlage (Elektrizität)

Nach den Zielsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sollte innerhalb
der Gemeinbedarfsfläche angrenzend an die Südstraße eine Trafo-Station er-
richtet werden, um die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie si-
cher zu stellen. Im Bebauungsplan wurde der Standort entsprechend gekenn-
zeichnet. Tatsächlich wurde der Standort jedoch östlich angrenzend, außer-

halb des Änderungsgebietes realisiert. Die Festsetzung einer Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" wird daher nicht weiter aufgenommen.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle kann entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Diepholz erfolgen. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Diepholz. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Altlastenverdachtsfläche

Das ehem. Flurstück Nr. 163/5 (nun Flurstücke Nr. 163/23 und 163/24) im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist bei der unteren Bodenschutzbehörde als Altlastenverdachtsfläche katasterggeführt. Auch der östliche Teil des Flurstücks Nr. 172/2 ist als Teil der Altlastenverdachtsfläche betroffen. Belastbare Unterlagen über Schadstoffeinträge in den Boden bzw. schädliche Bodenveränderungen liegen für den Bereich jedoch nicht vor. Die Flurstücke Nr. 163/23 und 163/24 sind fast vollständig als Zufahrt bzw. Stellplatzfläche versiegelt. Baumaßnahmen sind in diesem Bereich derzeit nicht vorgesehen. Das Flurstück Nr. 172/2 soll jedoch für eine Neubebauung (Wohnheim) herangezogen werden.

Mögliche Erdbauarbeiten sind im Bereich der Altlastenverdachtsfläche von einem Sachverständigen für Bodenschutz/Altlasten nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz zu begleiten. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Kampfmittel

Nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann nicht unterstellt werden, dass im Planungsbereich keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Denkmalschutz

Baudenkmäler

Im Plangebiet selber befinden sich keine Baudenkmäler. Westlich des Plangebietes befindet sich jedoch auf dem Flurstück Nr. 192/2 ein Baudenkmal (Galtenener Straße Nr. 13). Entsprechend den Bestimmungen des Nieders. Denkmalschutzgesetzes sind Bauvorhaben in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmalern so zu erstellen, dass sie sich in das Erscheinungsbild des

Baudenkmal einfügen. Für alle Bauvorhaben im Plangebiet ist daher, aufgrund des Umgebungsschutzes, eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich (§ 10 NDSchG Genehmigungspflichtige Maßnahmen in Verbindung mit § 8 NDSchG Umgebungsschutz).

Bodendenkmäler

Der Stadt Sulingen sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt. In Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde ist jedoch auf den unbebauten Flächen südlich der ehemaligen Feuerwehr im Vorfeld der geplanten Bau- und Erdarbeiten eine archäologische Prospektion anhand von zwei Suchgräben durchzuführen.

Sollten bei den weiteren 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) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Fläche für Gemeinbedarf	4.214 qm	76,6 %
Sondergebiet "Stellplatzanlage", davon <ul style="list-style-type: none">• Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	1.285 qm (94 qm)	23,4 % (1,7 %)
Plangebiet	5.499 qm	100 %

8 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 09.09.2016 bis einschließlich 07.10.2016 öffentlich im Rathaus der Stadt Sulingen ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 15.12.2016.

Sulingen, den 16.12.2016

gez. Rauschkolb

Bürgermeister

Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. S1
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante 1. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
3. Lärmimmissionen (Stellplatzanlage)
4. Hydraulischer Nachweis - Stellplatzanlage



Legende:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. S1 1. Änderung

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. S1

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. S1:

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

Fläche für Gemeinbedarf, hier:

F Feuerwehr

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen

0,4/0,5 Grundflächenzahl **0,6** Geschossflächenzahl

I / II Zahl der Vollgeschosse

o / g offene / geschlossene Bauweise

TH, FH maximale Trauf- und Firsthöhe

- - - - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche

Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Straßenverkehrsfläche

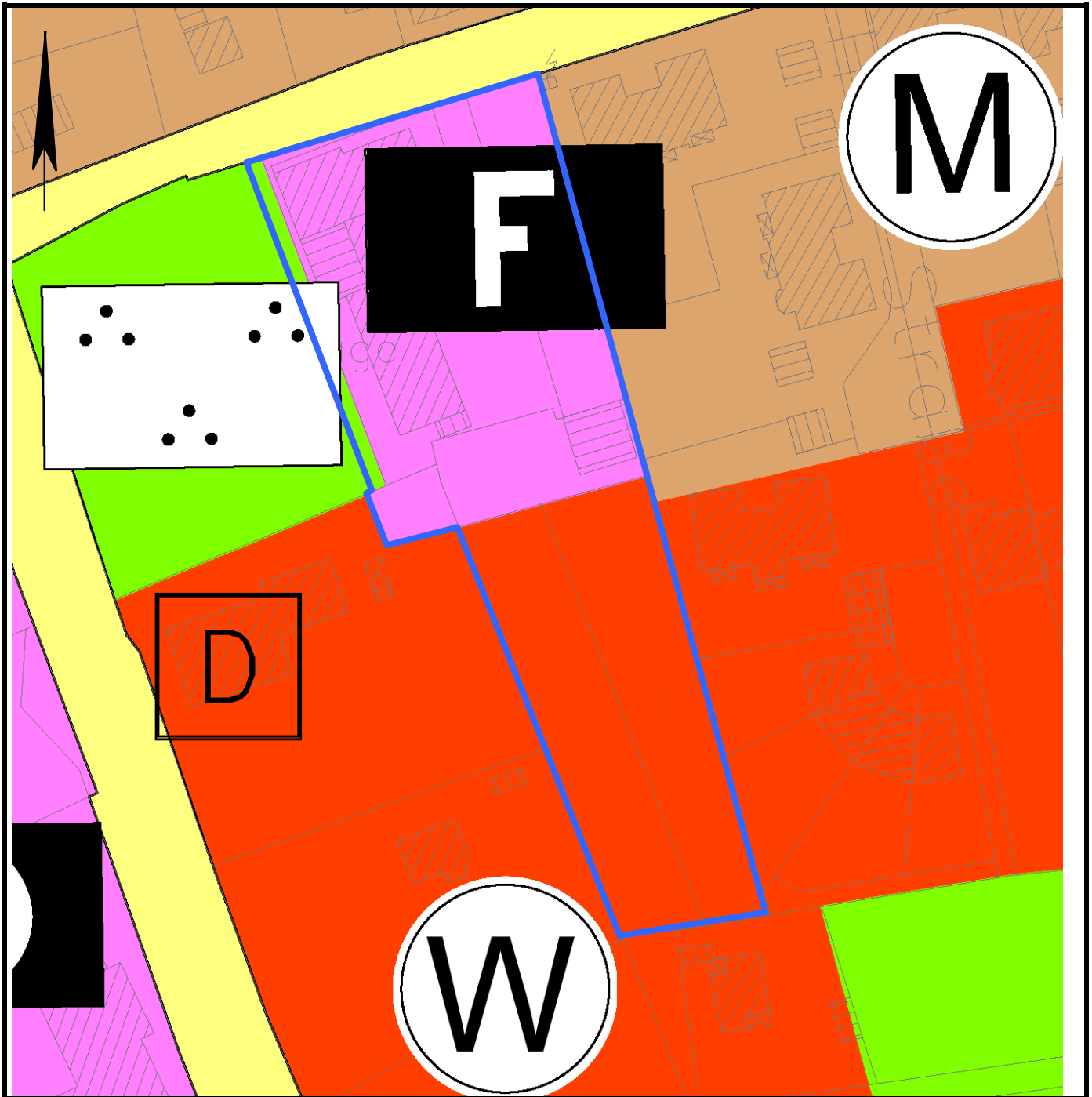
Öffentliche Grünfläche, hier: Parkanlage

Erhaltung von Bäumen










Stadt Sulingen

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. S 1,
1. Änderung

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im B.-Plan Nr. S1
- unmaßstäblich -**



Legende:

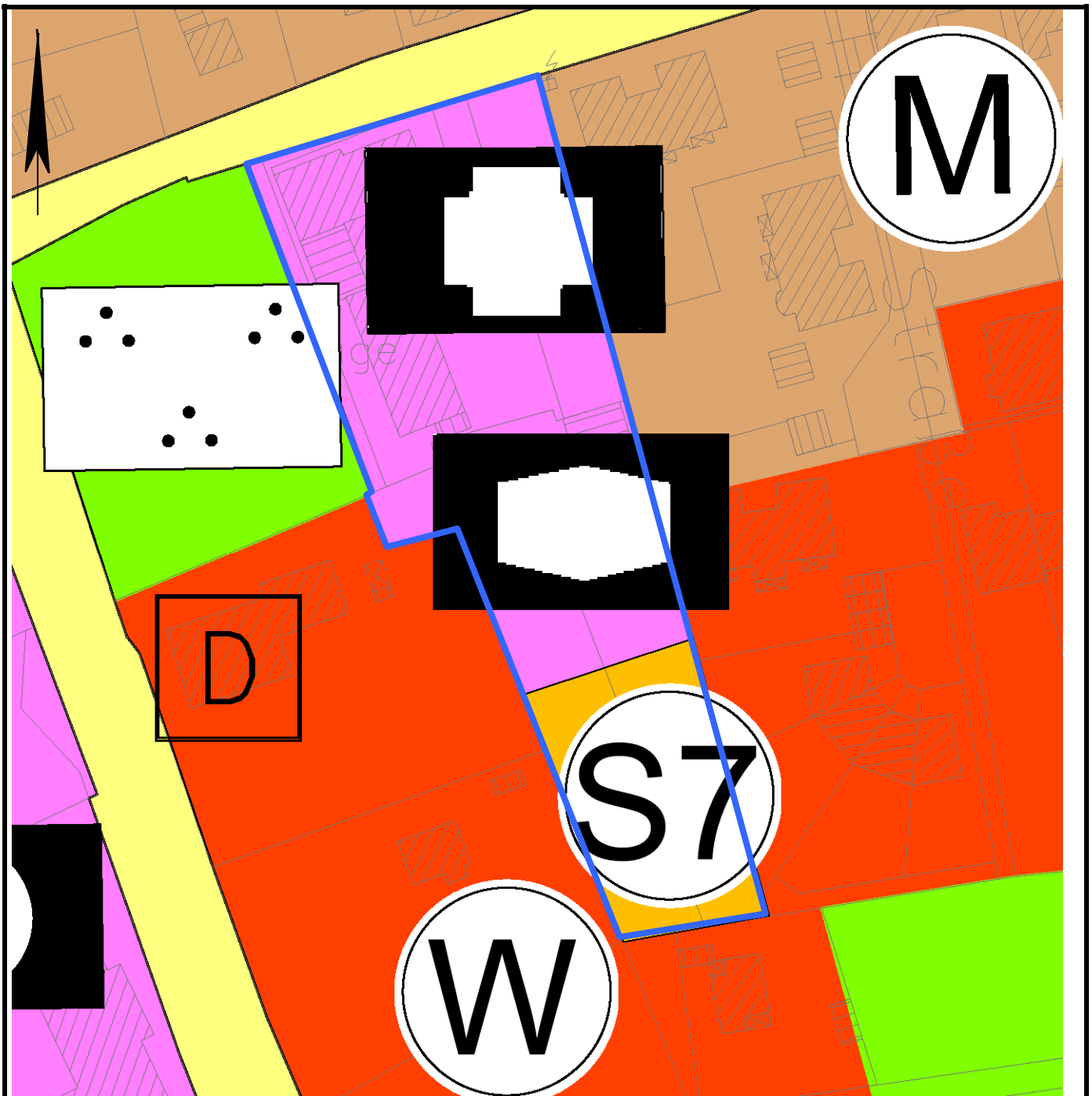
-  Geltungsbereich B.-Plan Nr. S1, 1. Änderung
-  Fläche für den Gemeinbedarf, hier:
 Feuerwehr
-  M Gemischte Baufläche
-  W Wohnbaufläche
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße
-  Öffentliche Grünfläche
 Parkanlage
-  Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Stadt Sulingen













**Anlage 2.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. S1,
1. Änderung**

**Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes**

M 1 : 1.000



Legende:

-  Geplante 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
-  Fläche für den Gemeinbedarf, hier:
 -  Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen
 -  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen
-  Sonderbaufläche
-  S7 Stellplatzanlage
-  M Gemischte Baufläche
-  W Wohnbaufläche
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße
-  Öffentliche Grünfläche
-  Parkanlage
-  Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Stadt Sulingen

**Anlage 2.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. S1,
1. Änderung**

**Geplante Berichtigung
der Darstellungen des
Flächennutzungsplanes
(1. Berichtigung)**

M 1 : 1.000

Stadt Sulingen
Bebauungsplan Nr. S1, 1. Änderung
- Lärmimmissionen (Stellplatzanlage) -

Stadt Sulingen
Bebauungsplan Nr. S1, 1. Änderung

- Hydraulischer Nachweis - Stellplatzanlage -

2208 BG S1 Sulingen, nördlich Promenadenweg – Geotechnische Untersuchungen zu Versickerungsmöglichkeiten

Vorgang

Die Stadt Sulingen beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes S1 in Sulingen, nördlich des Promenadenweges.

Dafür sind die u.a. Entwässerungssituation zu überprüfen und es müssen die geotechnischen Grundlagen für die Versickerungsmöglichkeiten vor Ort geklärt werden.

Am 23.08.2016 wurde ich telefonisch durch das Ingenieurbüro Keese in Wagenfeld namens und im Auftrag der Stadt Sulingen beauftragt, vor Ort die entsprechenden Bodenerkundungen und Versickerungsversuche auszuführen.

Die Geländearbeiten wurden am 23.08.2016 wegen Gerätedefekts mittels Handbohrung am Nordrand der für eine Versickerung zur Verfügung stehenden Fläche (Anlage [1]) ausgeführt.

Die bei der Bohrung erkundete Bodenabfolge ist als Bohrprofil in Anlage [2] beigefügt.

Ein direkter Versickerungsversuch konnte aufgrund des trockenen und in das Bohrloch nachfallenden humosen Oberbodens nicht sinnvoll ausgeführt werden. Daher wurde eine Probe des darunter folgenden Sandes entnommen und auf seine Kornverteilung hin analysiert (Anlage [3]). Daraus wurde mit Hilfe der Formeln von Hazen und Beyer der kf-Wert berechnet.

Bodenabfolge

Am Standort zeigte sich die erwartete Bodenabfolge. Unterhalb des mit ca. 60 cm sehr mächtigen, teilweise aufgefüllten humosen Oberbodens folgt bis zur Endteufe bei 2 m ein mittelsandiger Feinsand mit nur geringen Schluffanteilen.

Grundwasser wurde bis 2 m Tiefe nicht angetroffen, der notwendige Mindestabstand von 1 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem Grundwasserstand ist damit für normaler Versickerungsanlagen gegeben.

Kornverteilungsanalyse und Berechnung kf-Wert

Ein Versickerungsversuch (open-end-test) konnte nicht erfolgen, daher wurde die Kornverteilung des Sandes als „Feinsand, mittelsandig und schwach schluffig“ bestimmt (Anlage [3]).

Nach Beyer ergibt sich daraus ein Durchlässigkeitsbeiwert k_f von $6,4 \cdot 10^{-5}$ m/s, das Material ist somit nach DIN 18130 als „durchlässig“ einzustufen.

Für Dimensionierungen von Versickerungsanlagen ist zwingend der nach DWA A 138 festgelegte Korrekturbeiwert zu verwenden.

Zusammenfassung

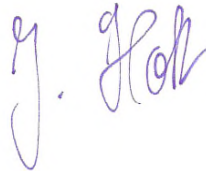
Die geotechnischen Bedingungen für eine Versickerung von Niederschlagswässern am Standort sind ausreichend günstig.

Eine für eine Versickerung geeignete Schicht ist am Standort ausreichend mächtig vorhanden, der kf-Wert des anstehenden Sandes ist ausreichend. Grundwasser wurde bis 2 m Tiefe nicht angetroffen, der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem Grundwasser ist also mit gängigen Versickerungsanlagen darstellbar.

Osterholz-Scharmbeck, den 29.08.2016

Geologie und Umwelttechnik

(Jochen Holst)

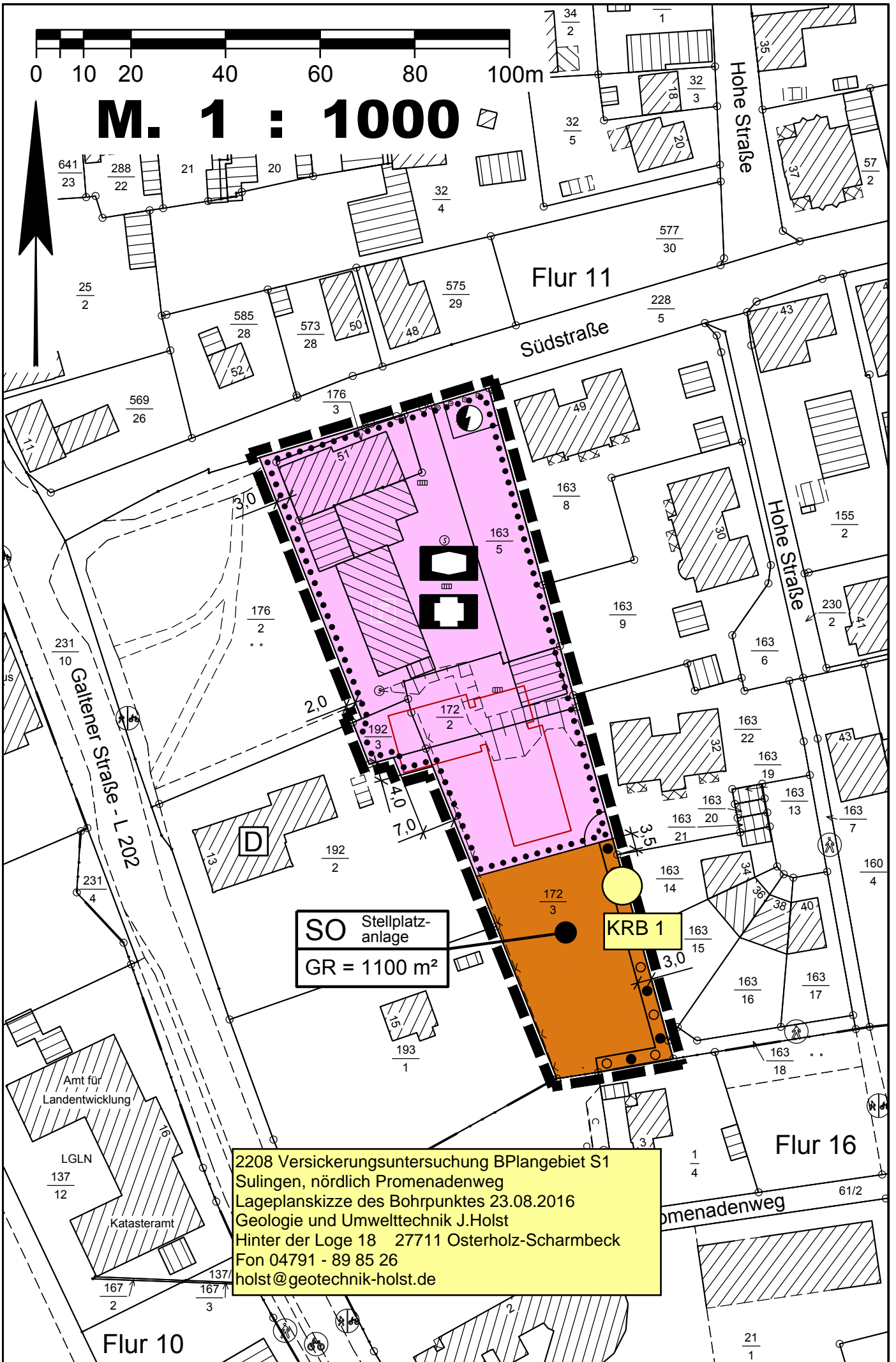


Anlagen:

- [1] Lageplanskizze
- [2] Bohrprofil KRB 1
- [3] Kornverteilungsanalyse
- [4] Berechnung kf-Wert nach Hazen/Beyer

0 10 20 40 60 80 100m

M. 1 : 1000



SO Stellplatzanlage
GR = 1100 m²

KRB 1

2208 Versickerungsuntersuchung BPlangebiet S1
Sulingen, nördlich Promenadenweg
Lageplanskizze des Bohrpunktes 23.08.2016
Geologie und Umwelttechnik J.Holst
Hinter der Loge 18 27711 Osterholz-Scharmbeck
Fon 04791 - 89 85 26
holst@geotechnik-holst.de

m u. GOK (0.00 m lok. System)

0,0

1,0

2,0

220801A;
0,60-2,00

KRB 1

0,00

0,60

2,00

0,60 , Mutterboden, Feinsand, mittelsandig, schwach schluffig, stark humos, dunkelbraun, sehr schwach feucht bis schwach feucht, top teilweise umgelagert ?, locker gelagert, leicht zu bohren, OH

OH


1,40 , Feinsand, mittelsandig, schwach schluffig, gelbbraun bis ocker, feucht, mäßig schwer zu bohren, SE, Abbruch wg Gerätedefekt, kein Grundwasser

SE

Höhenmaßstab: 1:10

Blatt 1 von 1

Layout: GUT 1A, Projekt-ID: 162208

Projekt: BG S1 Sulingen nördlich Promenadenw		 Geologie und Umwelttechnik Jochen Holst <small>Diplom-Geologe BDG</small>
Bohrung: KRB 1	Ansatzhöhe: 0,00 m lok. System Endtiefe: 2,00 m	
Auftraggeber: Stadt Sulingen	Rechtswert: 0	Hinter der Loge 18 27711 Osterholz-Scharmbeck Fon: 04791- 89 85 26 Fax: 04791- 89 85 27 E-Mail: holst@geotechnik-holst.de
Bohrfirma: Geologie u. Umwelttechnik J. Holst	Hochwert: 0	
Bearbeiter: Holst	Projektnummer: 2208	
Bohrdatum: 23.08.2016	Projektleiter: Holst	

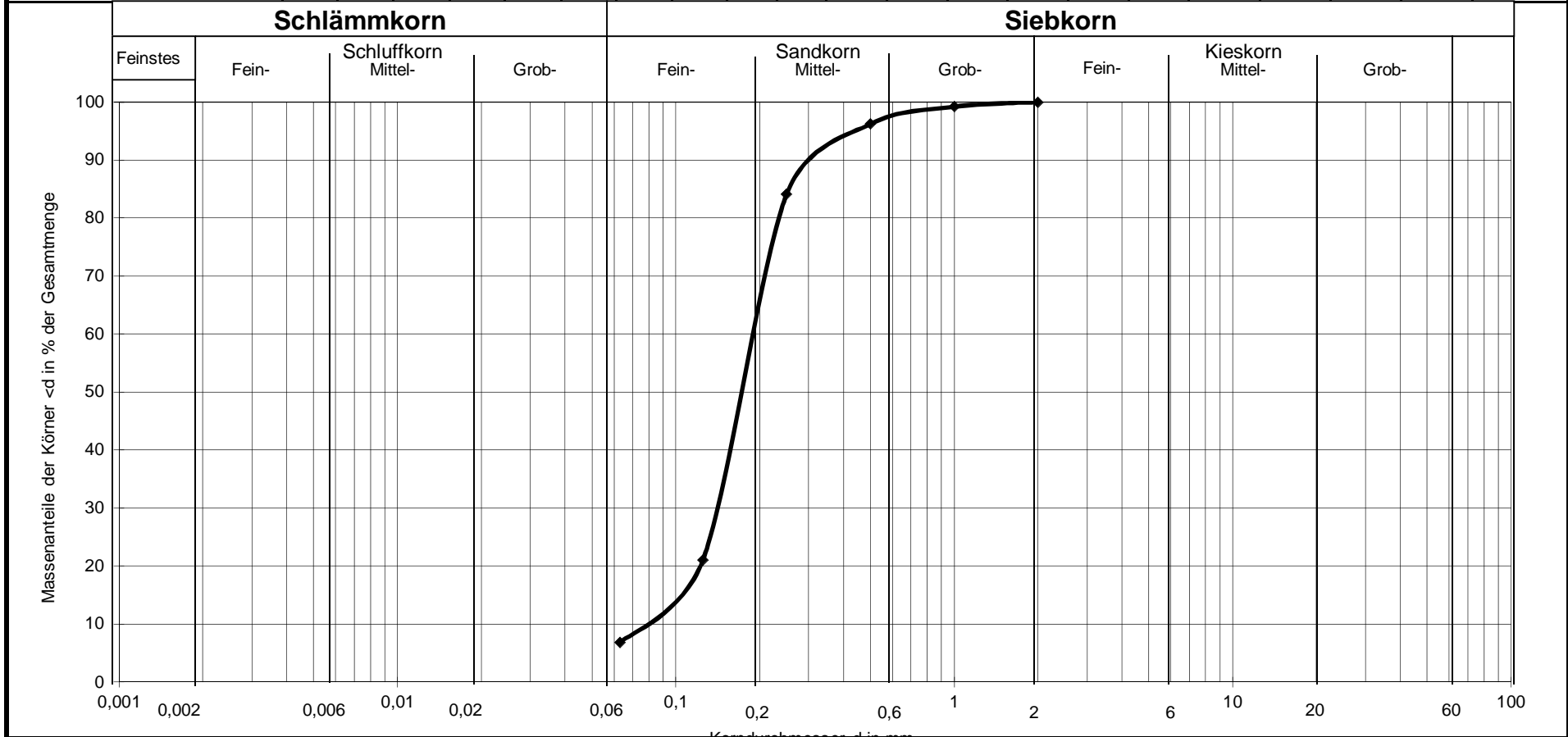
Körnungslinie

Projekt: 2208 Sulingen BG S1
 nördlich Promenadenweg
 Auftraggeber: Stadt Sulingen

Prüfungs-Nr.: 1
 Probe entn. am: 23.08.2016
 Entn. durch: jh
 Art der Entnahme: gestört
 Arbeitsweise: Nasssiebung

Ausgef. am: 26.08.2016 durch: jh

Korndurchmesser d in mm:							2	1	0,5	0,25	0,125	0,063								
Massenanteil der Körner <d in % der Gesamtmenge:							100,0	99,2	96,2	84,1	21,0	6,8								



Kurve Nr.:		Bemerkungen (z.B. Kornform):
Bodenart:	Feinsand, mittelsandig, schwach schluffig	
Bodengruppe:	SE	
Tiefe:	60-180	
U = d ₆₀ /d ₁₀ :	2,4	
Entnahmestelle/Ort:	220801A	

Berechnung des Durchlässigkeitsbeiwertes k_f aus der Kornverteilungskurve

Projekt:	BG S1 Sulingen, nördlich Promenadenweg
Proj.Nr.:	2208
Projekt-Ing.:	Holst
Datum:	26.08.2016

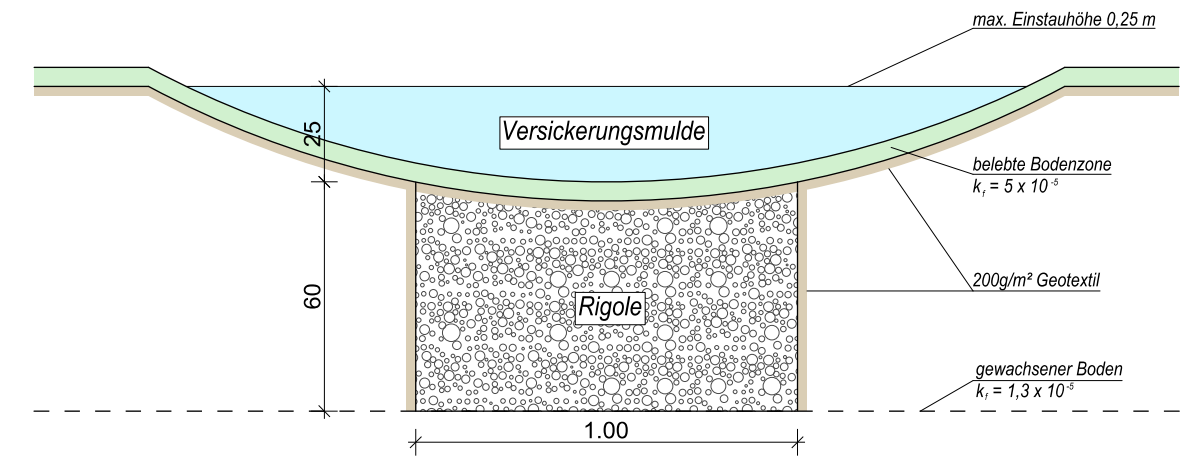
Probe	Probe aus	d_{10}	d_{50}	d_{60}	U (d_{60}/d_{10})	k_f (HAZEN) [m/s]	k_f (SEELHEIM) [m/s]	k_f (BEYER) [m/s]
220801A	0,6 – 2,0	0,080	0,180	0,190	2,4	7,4E-05	1,2E-04	6,4E-05
durchlässigster Wert:						7,4E-05	1,2E-04	6,4E-05
undurchlässigster Wert:						7,4E-05	1,2E-04	6,4E-05

Durchlässigkeitsbereich nach DIN 18130 Teil 1		
k_f [m/s]		Bereich
< 0,00000001	< $1,0 \times 10^{-8}$	sehr schwach durchlässig
0,00000001 bis 0,000001	$1,0 \times 10^{-8}$ bis $1,0 \times 10^{-6}$	schwach durchlässig
0,000001 bis 0,0001	$1,0 \times 10^{-6}$ bis $1,0 \times 10^{-4}$	durchlässig
0,0001 bis 0,01	$1,0 \times 10^{-4}$ bis $1,0 \times 10^{-2}$	stark durchlässig
0,01	> $1,0 \times 10^{-2}$	sehr stark durchlässig

Lageplan M 1: 250



Schemaschnitt Mulden-Rigolen-Element



		Oppenweherstraße 10 49 419 Wagenfeld Tel. : 05444 / 99 49 59 6 Fax : 05444 / 99 49 59 7	
		Projekt- Nr.:	81262.00
Oberflächenentwässerungskonzept Vorbemessung Anbau Bürogebäude an bestehendes Bürogebäude Entwässerung Parkplatz		Plan- Nr.:	81262.00-7
		Maßstab :	1 : 250
BAUHERR: Landvolk Niedersachsen Kreisverband Grafschaft Diepholz e.V. Galtener Straße 18 27232 Sulingen		Blattgröße :	
		geändert :	
Bearbeitet	Ke	gezeichnet	KD
Der Bauherr :		geprüft	Datum : 06.09.2016
		Der Planverfasser, den : 	

Dimensionierung eines Mulden-Rigolen-Elementes nach Arbeitsblatt DWA-A 138

Keese ingenieure + planer
Oppenweher Straße 10
49419 Wagenfeld

Auftraggeber:

Landvolk Niedersachsen
Kreisverband Grafschaft Diepholz e.V.
Galtener Straße 18
27232 Sulingen

Mulden-Rigolen-Element:

Parkplatz Galtener Straße

Eingabedaten Mulde:

$$V_M = [(A_u + A_{s,M}) * 10^{-7} * r_{D(n)} - A_{s,M} * k_f / 2] * D * 60 * f_{z,M}$$

Einzugsgebietsfläche	A_E	m ²	1.300
Abflussbeiwert gem. Tabelle 2 (DWA-A 138)	Ψ_m	-	0,75
undurchlässige Fläche	A_u	m ²	975
gewählte Versickerungsfläche der Mulde	$A_{s,M}$	m ²	100
gewählte Muldenbreite	b_M	m	1,5
Durchlässigkeitsbeiwert des Muldenbettes	$k_{f,M}$	m/s	5,0E-05
Bemessungshäufigkeit Mulde	n_M	1/Jahr	0,2
Zuschlagsfaktor Mulde	$f_{z,M}$	-	1,2

Regendaten Muldenberechnung:

D [min]	$r_{D(n)}$ [l/(s*ha)]
5	263,3
10	198,6
15	163,9
20	140,9
30	111,4
45	86,0
60	70,7
90	51,5
120	41,1

Berechnung Muldenvolumen:

V_M [m ³]
9,29
13,57
16,33
18,21
20,47
21,85
22,03
19,67
16,57

Ergebnisse Muldenbemessung:

erforderliches Muldenvolumen	V_M	m ³	22,03
gewähltes Muldenvolumen	$V_{M,gew}$	m ³	23,0
Einstauhöhe in der Mulde	Z_M	m	0,25
vorhandene Muldenfläche	$A_{s,M \text{ vorh}}$	m ²	92
Entleerungszeit der Mulde	t_E	h	2,8

Dimensionierung eines Mulden-Rigolen-Elementes nach Arbeitsblatt DWA-A 138

Keese ingenieure + planer
Oppenweher Straße 10
49419 Wagenfeld

Auftraggeber:

Landvolk Niedersachsen
Kreisverband Grafschaft Diepholz e.V.
Galtener Straße 18
27232 Sulingen

Mulden-Rigolen-Element:

Parkplatz Galtener Straße

Eingabedaten Rigole:

$$L_R = [(A_u + A_{S,M} + A_{u,R}) \cdot 10^{-7} \cdot r_{D(n)} - Q_{Dr} - V_M / (D \cdot 60 \cdot f_{Z,R})] / [(b_R \cdot h_R \cdot s_{RR}) / (D \cdot 60 \cdot f_{Z,R}) + (b_R + h_R / 2) \cdot k_f / 2]$$

undurchlässige Fläche direkt an Rigole	$A_{u,R}$	m^2	0
gewählte Breite der Rigole	b_R	m	1,0
gewählte Höhe der Rigole	h_R	m	0,6
Speicherkoefizient des Füllmaterials der Rigole	s_R	-	0,35
Außendurchmesser Rohr(e) in der Rigole	d_a	mm	0
Innendurchmesser Rohr(e) in der Rigole	d_i	mm	0
gewählte Anzahl der Rohre in der Rigole	a	-	0
Gesamtspeicherkoefizient	s_{RR}	-	0,35
mittlerer Drosselabfluss aus der Rigole	Q_{Dr}	l/s	0
Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone	k_f	m/s	1,3E-05
Bemessungshäufigkeit Rigole	n_R	1/Jahr	0,2
Zuschlagsfaktor Rigole	$f_{Z,R}$	-	1,2

Regendaten Rigolenberechnung:

D [min]	$r_{D(n)}$ [l/(s*ha)]
60	70,7
90	51,5
120	41,1
180	30,0
240	23,9
360	17,4
540	12,7
720	10,1
1080	7,4

Berechnung Rigolenlänge:

L_R [m]
40,0
48,8
53,8
59,1
60,5
59,9
56,4
51,9
45,3

Ergebnisse Rigolenbemessung:

erforderliche Länge der Rigole	L_R	m	60,5
erforderliches Rigolen-Speichervolumen	V_R	m^3	12,7
gewählte Rigolenlänge	$L_{R,gew}$	m	61
gewähltes Rigolen-Speichervolumen	$V_{R,gew}$	m^3	12,8
Rigolenaushub	$V_{R,Aushub}$	m^3	36,6

Dimensionierung eines Mulden-Rigolen-Elementes nach DWA-A 138

Keese ingenieure + planer
Oppenweher Straße 10
49419 Wagenfeld

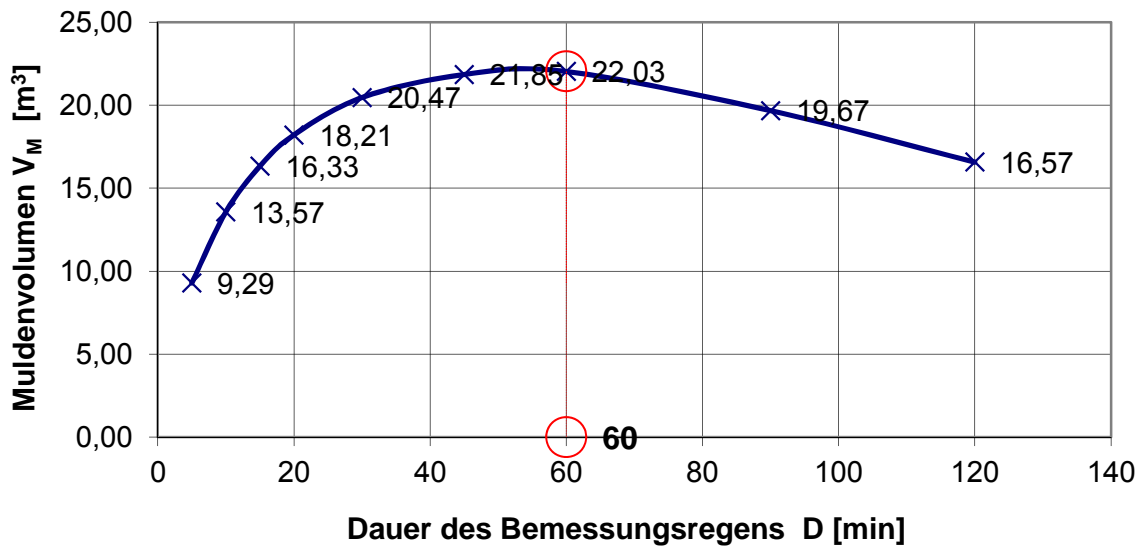
Auftraggeber:

Landvolk Niedersachsen
Kreisverband Grafschaft Diepholz e.V.
Galtener Straße 18
27232 Sulingen

Mulden-Rigolen-Element:

Parkplatz Galtener Straße

Mulde



Rigole

