



# STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

## BEBAUUNGSPLAN NR. 64 "Labbus"

### B E G R Ü N D U N G

In der Fassung des Satzungsbeschlusses  
vom 30. Sept. 1997

Entsprechend der Verfügung des Landkreises Diepholz  
vom 30. 03. 1998 Az.: 63 DH 61 70 22 - 1 (2/98)

## **1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan**

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 12.12.1995 aufgrund des § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766), beschlossen, einen Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB für den Bereich der Siedlung Labbus östlich der Ostpreußenstraße aufzustellen.

Der Bebauungsplan führt die Bezeichnung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 64 DER STADT SULINGEN  
"LABBUS"

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind maßgebend:

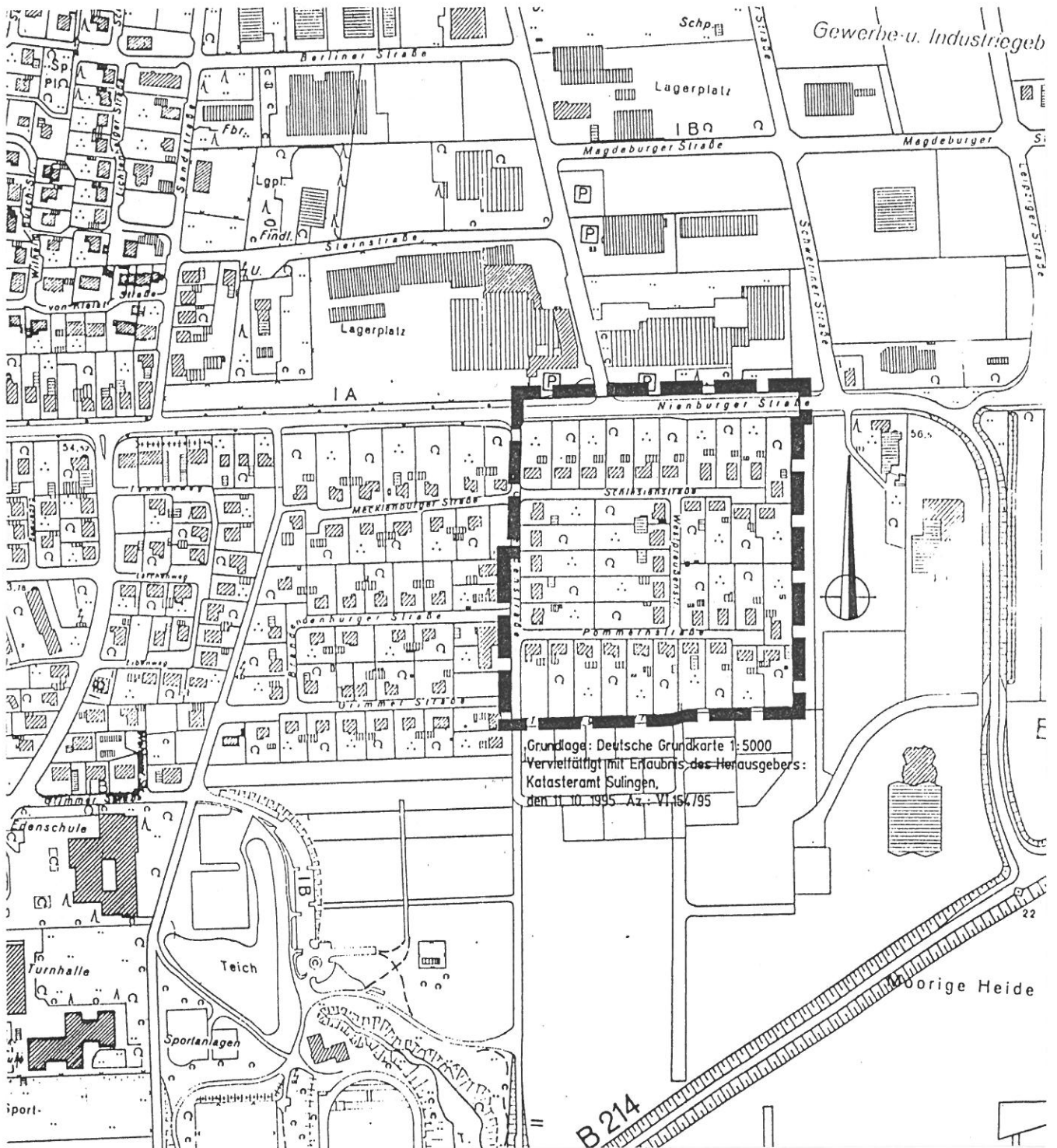
- a) §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der derzeit geltenden Fassung,
- b) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der derzeit geltenden Fassung,
- c) Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133).

## **2. Planunterlage**

Als Planunterlage dient eine vom Katasteramt Sulingen unter Aktenzeichen VI 154/1995 mit Datum vom 11.10.1995 der Stadt Sulingen zur Verfügung gestellte Flurkarte im Maßstab 1 : 1000. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze entsprechend dem Bestand vom 20.09.1995 nach.

### 3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 der Stadt Sulingen "Labbus" ist in der nachfolgenden Planzeichnung im Maßstab 1 : 5000 dargestellt.

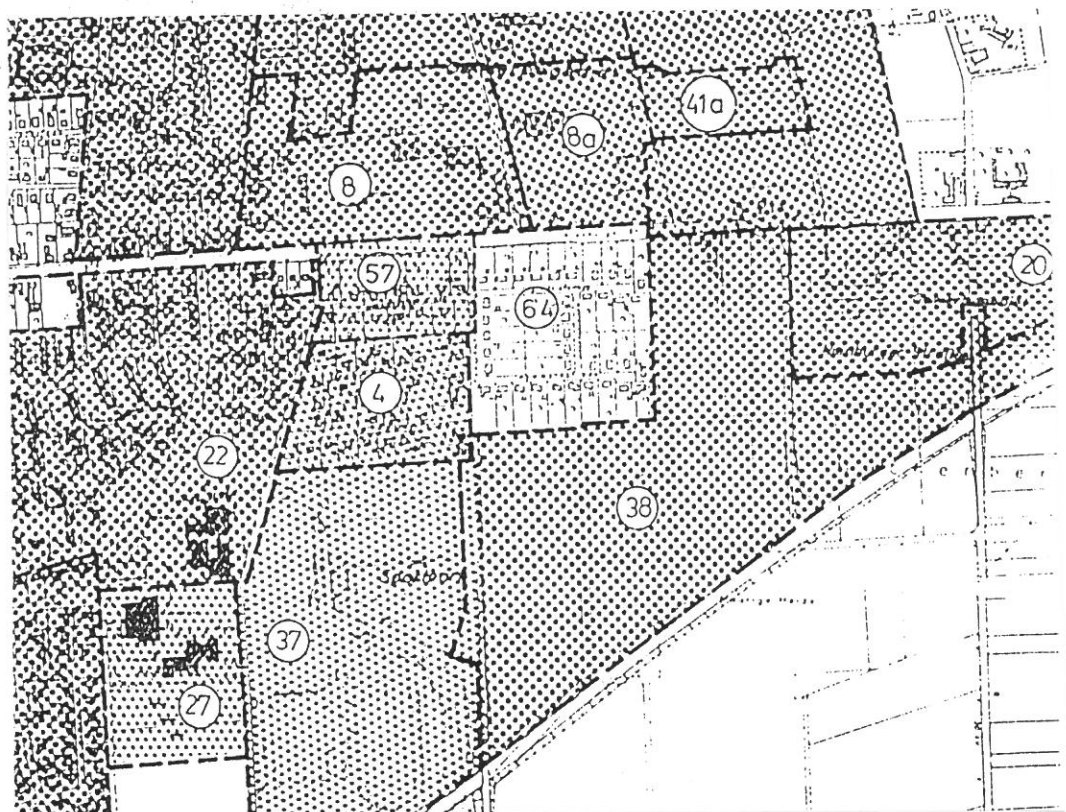


#### **4. Planungsgrundlagen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 der Stadt Sulingen "Labbus" stützen sich auf die im § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der BauNVO unter Beachtung der jeweiligen Fachplanungsgesetze der durch diese Planung berührten Fachplanungen.

#### **5. Anschlussplanungen**

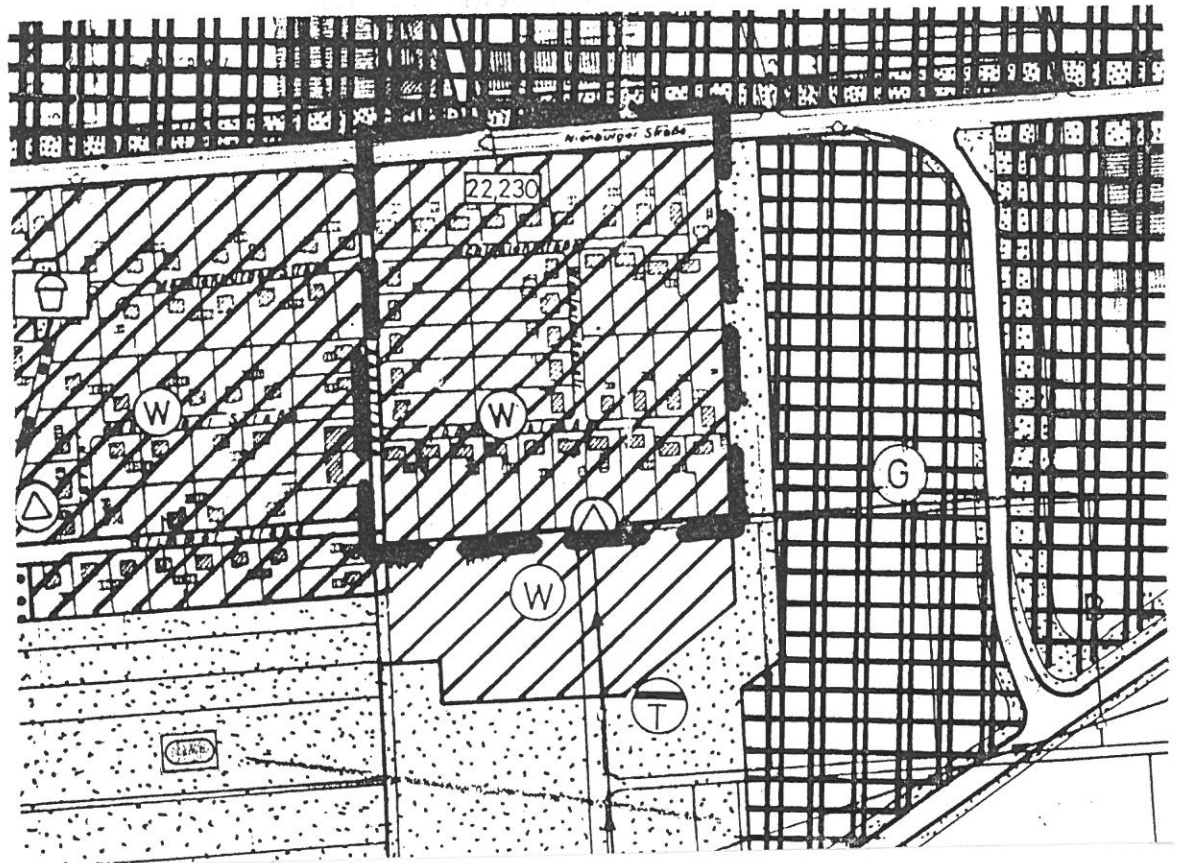
Das Bebauungsplangebiet wird, wie aus nachfolgender Planungsskizze zu entnehmen ist, im Westen durch die Bebauungspläne Nr. 4 „Labbus III (neu)“ und Nr. 57 der Stadt Sulingen „Mecklenburger Straße“ tangiert. Im Norden schließen die Bebauungspläne Nr. 8 "Gewerbegebiet Ost" und 8 a „Gewerbegebiet Ost II“ an das Bebauungsplangebiet an. Westlich und südlich umschließt das Bebauungsplangebiet Nr. 38 der Stadt Sulingen „Büchenberg“ das Gebiet.



In den Grenzbereichen zu diesen Bebauungsplänen liegen aufgrund der gewählten Nutzungsfestsetzungen und deren Abstände zueinander gleiche bzw. zulässige Abstufungen baulicher Nutzungen vor.

## 6. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Für das Gebiet der Stadt Sulingen ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan '80 der Stadt Sulingen maßgebend. Die im Flächennutzungsplan '80 dargelegten Flächennutzungen für den Bereich dieses Bebauungsplanes sind als Wohnbauflächen dargestellt. Die Nienburger Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße am nördlichen Rand des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist als Verkehrsfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Durch diesen Bebauungsplan werden keine über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinausgehenden Nutzungsänderungen angestrebt.



## 7. Planungsziele

Die Stadt Sulingen ist von ihrer Zentralität als Mittelzentrum sowohl im Landesraumordnungsprogramm als auch im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Diepholz ausgewiesen.

Das anzuwendende Landesraumordnungsprogramm sieht für Gemeinden im ländlichen Raum vor, die Entwicklung voranzutreiben, die dazu beiträgt, gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen des Landes herzustellen und die Daseinsvorsorge zu verbessern, d. h. Bereiche wie Wohnen, Versorgung, Erholung und Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Gemeinden zu sichern und weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist diese Entwicklung koordinierend zu fördern und durch die verbindliche Bauleitplanung planungsrechtlich unter Beachtung der sich ergebenden konkurrierenden Nutzungsansprüche zu gewährleisten.

Der Bereich dieses Bebauungsplanes ist insgesamt als Kleinsiedlungsgebiet entstanden und gänzlich bebaut. Die Baugrundstücke sind sehr groß bemessen.

Aus dem Kreis der Grundstückseigentümer wurde nunmehr an die Stadt Sulingen der Wunsch herangetragen, die vorhandenen Baukörper zu erweitern bzw. Teilbereiche der rückwärtigen Gärten (südlich der Pommernstraße) bebauen zu können, um insbesondere für die heranwachsenden Kinder eigene, abgeschlossene Wohneinheiten bilden zu können. Aufgrund der sehr homogenen Ursprungsbebauung sind einer zusätzlichen Bebauung auf der Basis des § 34 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sehr enge Grenzen gesetzt. Auch ist die Stellung der baulichen Anlagen sehr gleichförmig den vorhandenen Straßen zugeordnet. Eine bauliche Erweiterung zum Zwecke der Schaffung zusätzlicher abgeschlossener Wohneinheiten ist ohne Schaffung größerer Toleranzgrenzen nicht möglich.

Der Rat der Stadt Sulingen hat daher unter Würdigung, dass das Baugebiet seinen gewonnenen Charakter und seine Nutzungsstruktur beibehalten soll, beschlossen, im Rahmen dieses Bebauungsplanes die überbaubaren Flächen angemessen zu erweitern und durch die Festsetzung einer für Kleinsiedlungsgebiete zulässigen Grund- und Geschößflächenzahl zusätzliche Bau-massen im Bebauungsplangebiet zu ermöglichen.

## **8. Städtebauliche Erläuterungen**

### **8.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand. Es ist Ende der 50er Jahre als Kleinsiedlungsgebiet erschlossen und mit Kleinsiedlungstypenhäusern unter Betreuung der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH bebaut worden. Nahezu gleiche Siedlungsstrukturen grenzen an das Baugebiet im Westen an.

Nördlich an die Baugebietsflächen dieses Bebauungsplanes, jedoch durch die Nienburger Straße getrennt, befindet sich das Gewerbegebiet Ost (Bebauungspläne Nr. 8 und 8 a), das in diesem Bereich durch einen Bau-stoffhandel bzw. durch Ausstellungshallen einer Möbelhandlung genutzt wird.

Östlich des Bebauungsplangebietes, durch einen Grabenbereich und eine landschaftsgerecht begrünte Wallanlage räumlich abgesetzt, schließt sich ein immissionsrechtlich eingeschränkt zu nutzendes Gewerbegebiet an. Ein Teilbereich dieses eingeschränkten Gewerbegebietes wird bereits durch ein Au-tohaus überwiegend als Ausstellungs- und Verkaufsfläche genutzt.

Südlich des Bebauungsplangebietes grenzt ein durch die Thüringer Straße erschlossenes allgemeines Wohngebiet an.

Das Baugebiet selbst wird geprägt durch seine Ursprungsbebauung mit klaren Fluchtlinien und den weitestgehend typengleichen Gebäuden, die nur untergeordnet baulich ergänzt und verändert wurden.

Diese siedlungstypischen Baustrukturen sollen auch weiterhin erhalten bleiben. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (First- und Traufhöhenbegren-zung, Dachform, Farb- und Materialwahl der Dacheindeckung) sind daher bei ergänzenden Baumaßnahmen zu beachten.

### **8.2 Inhalt des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Sulingen "Labbus" enthält Fest-setzungen über

- a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung einschließlich der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, die Geschossigkeit und die Bauweise,
- b) Verkehrsflächen,

c) textliche Festsetzungen.

Die Festsetzungen sind im Einzelnen aus der Planzeichnung zu entnehmen.

## 8.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise

-----

### 8.2.1.1 Art der baulichen Nutzung

-----

Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungsstruktur der bereits bebauten Grundstücke und in Anlehnung an die westlich angrenzenden Bebauungsplangebiete werden die Baugebietsflächen insgesamt als Kleinsiedlungsgebiete (WS) gemäß § 2 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird u. a. auch sichergestellt, dass Konfliktsituationen durch bislang ausgeübte und teilweise noch vorhandene Kleintierhaltungen nicht entstehen. Aufgrund der für Kleinsiedlungsgebiete gemäß § 2 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsbeschränkungen wird sich zudem eine bauliche Erweiterung überwiegend im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen.

### 8.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

-----

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die Maximalwerte des § 17 der BauNVO bei zweigeschossiger Bauweise im Bereich nördlich der Pommernstraße mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und südlich der Pommernstraße mit einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Hierdurch wird die Möglichkeit eingeräumt, eigenständige Wohneinheiten in ausreichender Größe sowohl als Anbau an vorhandene als auch als eigenständige Gebäude zu schaffen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sind auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche zu berücksichtigen. Die zulässige Wohnfläche darf durch die Grundfläche der vorgenannten Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 50 v. H. überschritten werden. Da jedoch die vorhandenen Grundstückszufahrten aufgrund der rückwärtigen Anordnung der bereits erstellten Garagenkörper auf den jeweiligen Grundstücken sehr groß dimensioniert sind, besteht bei einer zukünftigen Gebäudeerweiterung bereits eine starke Beanspruchung dieses Überschreitungspotentials der GRZ. Die Baunutzungsverordnung räumt ein, dass abweichende Bestimmungen getroffen werden können, wenn eine Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Daher wird textlich auf der Berechtigungsgrundlage des § 19 (4) Satz 3 der BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um mehr als 50 % zulässig ist, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3, wenn wasserdurchlässige Befestigungsarten im Bereich der Zufahrten und Stellplätze gewählt werden.

Durch diese Wahl der Befestigungsart werden die sich aus einer weiteren Versiegelung ergebenden Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens vermieden.

Auf die Darlegung unter Pkt. 21 wird zusätzlich verwiesen.

### 8.2.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

-----

Um einen großen Handlungsspielraum hinsichtlich grenzüberschreitender Planungen zu schaffen, ist auf die Festsetzung einzelner bebaubarer Bereiche verzichtet worden. Statt dessen werden gemäß § 23 BauNVO durchge-

hende Bauflächen festgesetzt, die durch Baugrenzen umschlossen sind. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, da bereits eine sehr strenge Einhaltung der Bauflucht im Bereich der vorhandenen Baukörper gegeben ist.

Textlich ist auf der Berechtigungsgrundlage des § 23 (5) BauNVO festgesetzt, dass Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen - mit Ausnahme von Einfriedigungen - gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern ein Mindestgrenzabstand von 1 m zur Verkehrsfläche der erschließenden Straße eingehalten wird und der zwischen dieser Verkehrsfläche und dem Bauvorhaben verbleibende Bereich - mit Ausnahme von Garagenzufahrten - flächendeckend mit heckenbildenden heimischen Gehölzen dauerhaft bepflanzt wird (s. hierzu auch die Darlegung unter Pkt. 21). Hierdurch soll bewirkt werden, dass weitere zusätzliche Garagenzufahrten so gering wie möglich dimensioniert werden können und somit keine überdimensionierte Bodenversiegelung entstehen muss. Im Rahmen der Erörterung der in der Bürgerbeteiligung und in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken wurde beschlossen, auch die bislang in der Entwurfsfassung außerhalb der überbaubaren Flächen befindlichen Nebengebäude in die überbaubaren Flächen einzubeziehen, so dass diese Bereiche geringfügig erweitert wurden.

Weiterhin ist textlich festgesetzt, dass für die Erstellung von Windfängen und Überdachungen vor Gebäudeeingängen auf der Rechtsgrundlage des § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze um bis zu 2 m zulässig ist. Diese Festsetzung kommt dem in der Bürgerbeteiligung geäußerten Planungswunsch aus der Eigentümerschaft des Baugebietes entgegen.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (2) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass Garagen und Nebenanlagen, die höher sind als 0,80 m, in den festgesetzten, von einer Bebauung freizuhaltenden Bereichen auf der Grundlage des § 23 (5) BauNVO unzulässig sind.

Mit Schreiben vom 11.10.1996 haben Herr Heinz-Hermann Bodtke, Frau Bärbel Trzeciak-Bodtke, Thüringer Straße 18, und Herr Dr. Friedrich Wilken, Thüringer Straße 14, Bedenken gegen eine rückwärtige Bebauung der Gartenbereiche der Grundstücke Pommernstraße 14 - 20 geäußert, da hierdurch einerseits eine Gebäudeverdichtung in Richtung der Grundstücke der Beschwerdeführer erfolgen würde und andererseits von dem Bauvorhaben eine, wenn auch nur geringfügige, Verstärkung der Verkehrsfrequenz zu erwarten ist.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich nochmals die Grundstückseigentümer Pommernstraße 12 - 20 befragt, ob für die rückwärtigen Gartenbereiche Bauwünsche bestehen und ob als Vorleistung für eine durch den Bebauungsplan geschaffene Bebauungsmöglichkeit ein Grundstücksstreifen in einer Breite von rd. 2 m für die Erweiterung der Verkehrsfläche der Thüringer Straße an die Stadt Sulingen veräußert würde.

Von den Eigentümern der Grundstücke Pommernstraße 12, 14 und 16 sowie 20 liegen Stellungnahmen vor. Hierbei ist festzustellen, dass die Grundstückseigentümer nicht bereit sind, Grundstücksflächen für eine Verkehrsflächenerweiterung abzugeben. Bis auf den Eigentümer des Grundstückes Pommernstraße 12 werden mögliche Bauabsichten in den rückwärtigen Gartenbereichen verneint, so dass in diesem Bereich eine Reduzierung der überbaubaren Flächen den Planungswünschen der sich geäußerten Grundstückseigentümer nicht entgegenstehen würde.

Nach eingehender Beratung hat der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 19.12.1996 beschlossen, den von dem Ehepaar Bodtke und Herrn Dr. Wilken geäußerten Bedenken dahingehend nachzukommen, dass die rück-

wärtige Baugrenze im Bereich der Grundstücke Pommernstraße 14 - 20 mit einem Grenzabstand von 23 m, gemessen von der südlichen Grundstücksgrenze, festgesetzt wird.

#### 8.2.1.4 Bauwerkshöhe

Die Festsetzung der Geschossigkeit ist analog den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Sulingen "Labbus III (neu)" und des Bebauungsplanes Nr. 57 der Stadt Sulingen „Mecklenburger Straße“ auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Auf der Berechtigunggrundlage des § 56 NBauO werden bei neuen selbstständigen Gebäuden die maximalen Firsthöhen auf 9,50 m und die maximalen Traufhöhen auf 3,50 m begrenzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der Kubatur der vorhandenen Gebäude.

Bei Anbauten an vorhandene Gebäude sind die First- und Traufhöhen den First- und Traufhöhen des bereits vorhandenen Gebäudes anzugleichen. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile i.S.v. § 7 b der Niedersächsischen Bauordnung.

#### 8.2.1.5 Bauweise

Bestandsorientiert ist für die bereits bebauten Bereiche die offene Bauweise festgesetzt.

### 8.2.2 Verkehrswesen

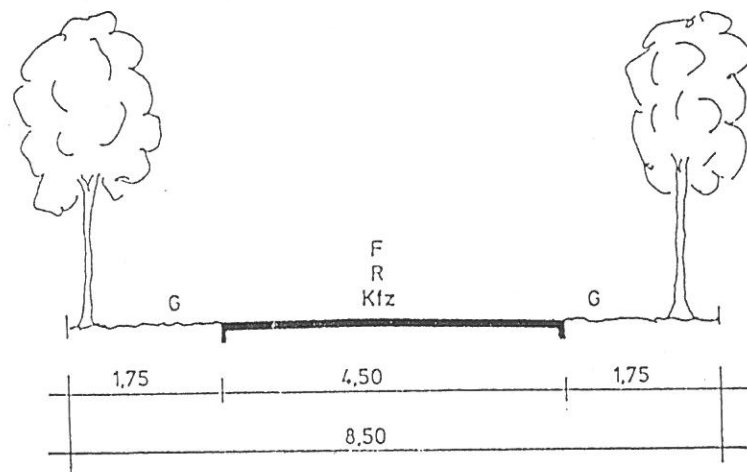
#### 8.2.2.1 Überörtliche Verkehrsbelange

Das Bebauungsplangebiet wird über die Ostpreußenstraße und Nienburger Straße an das überörtliche Verkehrsnetz (Ortsumgehung Sulingen der Bundesstraße 214) angebunden. Überörtliche Verkehrsbelange werden nicht berührt.

#### 8.2.2.2 Innerörtliche Verkehrsbelange

Für die innerörtliche Erschließung des Plangebietes dienen die Ostpreußenstraße, die Schlesienstraße, die Westpreußenstraße, die Pommernstraße und die außerhalb des Plangebietes gelegene Thüringer Straße.

Die Straßen im Plangebiet sind, wie im nachfolgenden Regelprofil dargestellt, in 4,50 m Breite ausgebaut mit beidseitigem 1,75 m breiten Grünstreifen. Diese Grünstreifen dienen gleichzeitig als Versickerungsfläche für die von der Fahrbahn abzuführenden Regenwassermengen.



Aufgrund des relativ großen Regelquerschnitts der Nienburger Straße ist eine optische Begrenzung des Lichtraumprofils erforderlich, um insbesondere auch eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung zu erzielen. Daher wird gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB eine alleeartige Anpflanzung beidseitig der Nienburger Straße mit rauchgasharten Winterlinden (*Tilia cordata erecta*) festgesetzt. Die derzeitige Fahrbahn ist im Bereich der Mittelinselschraffur zurückzubauen und durch gleichfalls mit Winterlinden bepflanzte Mittelinseln zu ersetzen.

Die Kleinsiedlungsgebietsflächen dieses Bebauungsplanes sind zur Nienburger Straße hin mit einem Zu- und Abfahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) begrenzt. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke erfolgt insbesondere auch unter Verkehrssicherheitsgesichtspunkten ausschließlich über die inneren Erschließungsstraßen.

Herr Werner Kuhn, Schlesienstraße 17, und Herr Jürgen Kaspar, Schlesienstraße 18, haben mit Schreiben vom 14.10.1996 gebeten, auch Grundstückszufahrten von der Nienburger Straße zu ihren angrenzenden Grundstücken zu ermöglichen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Diese Planungswünsche wurden vom Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 19.12.1996 zur Kenntnis genommen.

Eine Zufahrtsmöglichkeit zur Nienburger Straße zu berücksichtigen, kann jedoch nicht nachgekommen werden, da aus Verkehrssicherheitsgesichtspunkten die Nienburger Straße in diesem Straßenabschnitt keine Privatzufahrten erhalten soll. Die Nienburger Straße ist die östliche Hauptzufahrtsstraße von der Ortsumgehung Sulingen in das Stadtgebiet mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von zurzeit rd. 10.000 Fahrzeugen. Die hohe Verkehrsfrequenz in diesem Straßenabschnitt bedarf auch weiterhin verkehrssichernder Rahmenbedingungen, so dass direkte Grundstückszu- und -abfahrten in diesem Bereich auch weiterhin auszuschließen sind.

Unter Beachtung des Abwägungsgebotes gemäß § 1 (6) BauGB ist daher der Planungswunsch der Antragsteller abzulehnen, zumal hierdurch eine Präzedenzfallwirkung entstehen würde. Eine Aufhebung der Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ kann daher nicht erfolgen.

Eine Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer der Flurstücke 31, 32, 33 und 34 der Flur 17, Gemarkung Sulingen, zur Erweiterung der Verkehrsfläche des zurzeit 3 m breiten Wohnweges entlang der Südgrenze der vorgenannten Grundstücke auf eine Breite von 4 - 5 m kann nach einer zwischenzeitlich erfolgten nochmaligen Eigentümerbefragung nicht vorausgesetzt werden.

Die Eigentümer der Grundstücke Pommernstraße 14, 16 und 20 haben in dieser Befragung auch Bauabsichten im südlichen Bereich ihrer Grundstücke verneint, sodass der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 19.12.1996 eine geänderte Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze im Bereich der Grundstücke Pommernstraße 14 - 20 mit einem Grenzabstand von 23 m, gemessen von der südlichen Grundstücksgrenze, festgesetzt hat (vgl. auch Pkt. 8.2.1.3 „Überbaubare Grundstücksfläche“). Den vom Ehepaar Bodtke und von Herrn Dr. Wilken geäußerten Bedenken wird somit angemessen nachgekommen.

Der Landkreis Diepholz hat in seiner Stellungnahme vom 15.07.1996 festgestellt, dass überörtliche Verkehrsbelange nicht betroffen sind und die örtlichen Verkehrsbelange von der Stadt Sulingen als örtliche Verkehrsbehörde in eigener Verantwortung selbst zu beurteilen sind.

#### 8.2.2.3 Belange des ruhenden Verkehrs

.....  
Aufgrund der vorhandenen Situation, insbesondere der Garagenanordnung auf den jeweiligen Grundstücken, besteht ausreichend Stellplatzfläche zur Unterbringung des zielgerichteten Verkehrs. Darüber hinaus wird davon aus-

gegangen, dass im begrenzten Umfang Kraftfahrzeuge im straßenseitigen Raum abgestellt werden können.

### 8.2.3 Grünflächen

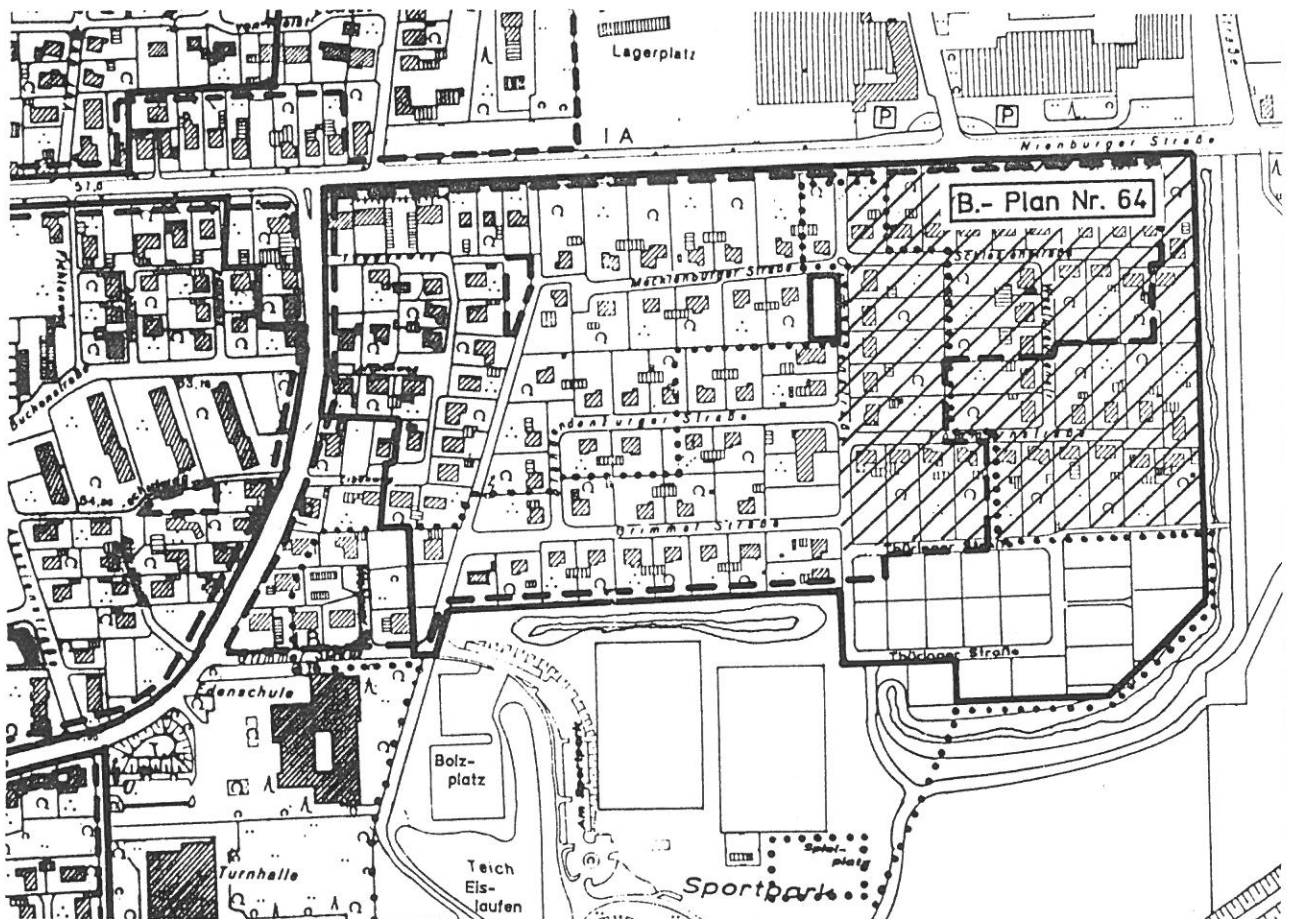
#### 8.2.3.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden durch diesen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Das Baugebiet ist aufgrund seiner großparzelligen Nutzung, die durch die Bebauungsplanfestsetzungen nicht merklich verändert wird und durch die vorhandenen Gärten geprägt, sodass sich das öffentliche Interesse an einer intensiven Baugebietsdurchgrünung auf die Straßenseitenräume beschränken kann. Die in den Straßenseitenräumen vorhandenen Bäume (Birken) sind auf der Rechtsgrundlage des § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als erhaltenswert festgesetzt. Wie bereits unter Punkt 8.2.2.2 dargelegt, sind weitere Baumpflanzungen im Verlauf der Nienburger Straße auf der Rechtsgrundlage des § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten ist, dürfen Sichtbehinderungen oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante nicht eintreten. Hochstämmige Einzelbäume mit einer Mindesthöhe der Kronenunterkante von 2,50 m über Straßenoberkante sind jedoch zulässig.

#### 8.2.3.3 Spielplatzflächen

Nach den Bestimmungen des Nds. Spielplatzgesetzes kann auf die Ausweisung von Kinderspielplatzflächen in Kleinsiedlungsgebieten verzichtet werden. Gleichwohl sind in einem fußläufig erreichbaren Radius von 400 m Kinderspielplätze vorhanden.



### 8.3 Belange des Immissionsschutzes

---

Die Nienburger Straße im Norden des Baugebietes wird auch zukünftig die Funktion einer örtlichen Hauptverkehrsstraße mit Anbindung an die Bundesstraße 214 wahrnehmen. Aufgrund der derzeitigen Lage der vorhandenen Wohngebäude nördlich der Schlesienstraße ist ein angemessener Schallschutzabstand zur Nienburger Straße geblieben, zumal aufgrund der Verlagerung des Schwerlastverkehrs auf die Ortsumgehung Sulingen der Bundesstraßen 214 / 61, insbesondere in den Nachtstunden die Verkehrsfrequenz auf der Nienburger Straße gravierend zurückgeht.

Gleichwohl hat die IHK Hannover-Hildesheim in ihrer Stellungnahme vom 27.06.1996 angeregt, passiven Schallschutz für Wohngebäude (Fenster, Außenbauteile) vorzusehen, um zumindestens im Zuge der genehmigungspflichtigen Neu- und Umbaumaßnahmen private Vorsorge zum Schutz der Wohnbebauung entlang der Nordseite der Schlesienstraße gegen Straßenverkehrslärm auf der Nienburger Straße durchsetzen zu können.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 02.09.1996 diese Planungsanregung der IHK Hannover-Hildesheim zur Kenntnis genommen und festgestellt, dass im Zuge von der Wohnnutzung dienender Neu-, Um- und Anbaumaßnahmen nördlich der Schlesienstraße an den der Nienburger Straße zugewandten Wand-, Fenster- und Dachflächen private Vorsorge zum Schutz der Wohnbebauung gegen Straßenverkehrslärm der Nienburger Straße zu treffen ist, um dauerhaft einen für die Wohnnutzung verträglichen Schallschutz zu gewährleisten.

Der Landkreis Diepholz hat in seiner Stellungnahme vom 15.07.1996 darauf hingewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm die von dem angrenzenden Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen im geplanten Kleinsiedlungsgebiet eingehalten werden.

Aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Sulingen „Büchenberg“ erfolgten Festsetzung eines abstandsbildenden Rahmenbereiches mit anschließender Wallanlage und der immissionsrechtlichen Gliederung des Gewerbegebietes werden die Immissionsrichtwerte im Kleinsiedlungsgebiet eingehalten. Auf das für das Bebauungsplangebiet Nr. 38 „Büchenberg“ vorliegende Schallschutzgutachten, in dem die Schallminderung durch die Wallanlage noch nicht berücksichtigt ist, wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

### 8.4 Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

---

Neben den bereits unter den Punkten 8.2.1.2 bis 8.2.3.2 aufgeführten textlichen Festsetzungen sind auf der Berechtigungsgrundlage des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 98 NBauO örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen worden, auf die bereits teilweise eingegangen wurde.

Die maximalen First- und Traufhöhen neuer selbstständiger Gebäude sind in Anpassung an den vorhandenen Gebäudebestand begrenzt. Bei An- und Umbauten sind die First- und Traufhöhen den First- und Traufhöhen des jeweilig zu erweiternden Gebäudes anzugleichen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i.S.v. § 7 b NBauO.

Als weitere örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die zulässige Dachform der Hauptgebäude unbeschadet durch in der Vergangenheit erfolgter Umbauten entstandener anderweitiger Dachformen auf das baugebietstypische Satteldach beschränkt wird. Die Farb- und Materialwahl der Dacheindeckung wird auf naturrote, unglasierte Tonpfannen bzw. Betonpfannen, die der naturroten Tonpfanne farblich entsprechen, begrenzt.

Durch diese örtlichen Bauvorschriften soll gewährleistet werden, dass neue Gebäude oder Gebäudeteile sich den vorhandenen Bauformen gestalterisch anlehnen. Im gesamten Baugebiet sind die vorhandenen Wohnhäuser mit Satteldächern ausgeführt und mit naturroten Tonpfannen eingedeckt. Um- oder Anbauten bzw. geringfügig mögliche freistehende Neubauten sollen nicht Fremdkörper im vorhandenen Siedlungsgefüge sein, sondern sind durch eine angepasste Gestaltung in den vorhandenen Gebäudebestand zu integrieren.

## 9. Städtebauliche Werte

A. Gesamtfläche	6,1314 ha
B. Verkehrsfläche = = 16,1 % der Gesamtfläche	0,8966 ha
C. Kleinsiedlungsgebiet (WS, GRZ = 0,2) bebaubare Grundfläche bebauungsfähige Grundfläche = 61,4 % der Gesamtfläche	3,7660 ha 0,7532 ha 2,1076 ha
D. Kleinsiedlungsgebiet (WS, GRZ = 0,25) bebaubare Grundfläche bebauungsfähige Grundfläche = 22,5 % der Gesamtfläche	1,3788 ha 0,3447 ha 0,9697 ha

### E. Einwohnerzahlen im Baugebiet

Aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten baulichen Nutzungsstruktur wird von 46 zweigeschossig zu bebauenden Grundstücken ausgegangen. Für die hierauf erstellten bzw. noch zu bauenden Wohngebäude wird ein Zuschlag von 50 % für 2. Wohneinheiten angenommen.

$$46 \times 1,5 = 69 \text{ Wohneinheiten.}$$

Bei einer Belegungsziffer von 2,3 (z.Zt. vorhandene Belegungsziffer mit sinkender Tendenz) ergibt sich nachfolgende Einwohnerzahl:

$$69 \times 2,3 = 159 \text{ Einwohner.}$$

Brutto-Besiedlungsdichte =

$$159 \text{ E} : 6,1314 \text{ ha} = \text{rd. } 26 \text{ Einwohner/ha}$$

## 10. Ver- und Entsorgungsanlagen

### 10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes SULINGER LAND, über das auch der Grundschatz zur Brandbekämpfung weitestgehend erfolgen soll.

Es wird vorausgesetzt, dass die Wasserversorgung aufgrund der vorhandenen Kapazitätsreserven sichergestellt werden kann, insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass aufgrund der getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen gravierende Wassermengensteigerungen nicht eintreten dürften.

## 10.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Niederspannungsnetz der HASTRA. Ein Transformatorstandort ist am südlichen Rand des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes (Thüringer Straße) ausgewiesen.

Die HASTRA, Sulingen, hat in ihrer Stellungnahme vom 27.06.1996 gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken geäußert und legt dar, dass die Versorgung mit elektrischer Energie aus dem Niederspannungsnetz der HASTRA vorgenommen werden kann.

Die Trafostation an der Thüringer Straße wird von der HASTRA nicht mehr benötigt und demnächst abgebaut.

## 10.3 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird auf der Grundlage des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen vom 27. August 1986 (BGBl. I Seite 1410), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.05.1990 (BGBl. I. S. 870), und der Satzung über die Abfallentsorgung im Gebiet des Landkreises Diepholz geregelt, wonach der Landkreis Diepholz für die schadlose Deponierung zuständig ist.

Aufgrund der baulichen Nutzungsausweisung ist mit Hausmüll bzw. hausmüllähnlichen Abfallstoffen zu rechnen.

Durch diesen Bebauungsplan werden keine Veränderungen an den Erschließungsstraßen festgesetzt, sodass eine Befahrung mit Entsorgungsfahrzeugen in der bisher gewohnten Art auch weiterhin möglich ist.

Der Landkreis Diepholz hat in seiner Stellungnahme vom 13.02.1997 aus abfallbehördlicher Sicht darauf hingewiesen, dass die Abfallbehälter im Bereich der Wendeplätze (in den Stichstraßen) zur Entleerung an der jeweiligen Erschließungsstraße bereitzustellen sind.

Aus abfallbehördlicher Sicht wird seitens des Landkreises Diepholz mit Schreiben vom 24.10.1996 darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 der Stadt Sulingen „Labbus“ durch die Nienburger Straße getrennt an eine bei der unteren Abfallbehörde unter der Standortnummer 251.040.4.09 registrierten Altablagerung angrenzt, die sich auf dem nordwestlich des Bebauungsplangebietes liegenden Grundstück der jetzigen Firma Leymann befindet.

Für die Altablagerung ist entsprechend der durch das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen vorgegebenen Bearbeitungssystematik bislang die „gezielte Nachermittlung“ gemäß Phase I - Erfassung - abgeschlossen worden.

Danach handelt es sich bei dieser Altablagerung um eine mit Hausmüll (hat zeitweise gebrannt), Bauschutt, Aushubboden und (lt. einer einzelnen Zeitzeugenaussage) evtl. auch Sondermüllablagerungen verfüllte ehemalige Lehmgrube. Das Abfallvolumen wird vom Landkreis Diepholz auf ca. 18.700 cbm bei einer Ablagerungstiefe bis ca. 6 - 7 m unter Geländeoberkante eingeschätzt.

Die Ablagerungen dürften vor 1955 abgeschlossen sein. Danach wurde das Gelände als Lagerplatz genutzt.

Der umgebende Untergrund besteht aus gut durchlässigen Sanden. Eine ehemalige Abdeckung dieser Sande mit einer ca. 3 m mächtigen Geschiebelehmdeckschicht ist im Zuge des Abbaus entfernt worden. Der Grundwasserspiegel liegt nach derzeitigem Kenntnisstand bei ca. 47 m über NN und damit im Bereich der Deponiesohle. Der Grundwasserabstrom dürfte den Angaben des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall in Sulingen entsprechend in Richtung Süden, also in Richtung des Bebauungsplangebietes erfolgen.

Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse wird seitens des Landkreises für diese Altablagerung grundsätzlich weiterer Untersuchungsbedarf gemäß den Vorgaben des Nieders. Altlastenprogrammes gesehen, so dass demnach eine Orientierungsuntersuchung der Altablagerung vor Ort durch ein qualifiziertes Fachbüro durchgeführt werden müsste.

Infolge vordringlicher Maßnahmen kann jedoch keine Aussage darüber getroffen werden, wann diese weitergehenden Untersuchungen durch die untere Abfallbehörde veranlasst werden.

In fachlicher Hinsicht ist aufgrund des bislang vorliegenden Kenntnisstandes davon auszugehen, dass für die Anwohner im Bebauungsplangebiet Nr. 64 der Stadt Sulingen „Labbus“ keine unmittelbare Gefährdung durch die Altablagerung ausgeht. Unter Berücksichtigung der Gesamtsituation erscheint es dem Landkreis Diepholz daher unverhältnismäßig, nach Ablauf von 40 Jahren die nunmehr beabsichtigte geringfügige Bauverdichtung im Bebauungsplangebiet aus abfallbehördlicher Sicht unter Hinweis auf unzureichende Erkenntnisse über Art und Umfang der benachbarten Altablagerung verhindern zu wollen; andererseits kann aber gerade wegen des unzureichenden derzeitigen Kenntnisstandes seitens der unteren Abfallbehörde keine uneingeschränkte Zustimmung zum Vorhaben erfolgen, da, wie gesagt, keine gesicherte Datengrundlage als Beurteilungsgrundlage vorliegt.

Diese aus abfallbehördlicher Sicht seitens des Landkreis präventiv geäußerten Planungshinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis weiterer vom Landkreis Diepholz durchzuführender Untersuchungen bleibt abzuwarten. Gleichwohl ist aufgrund des nicht gänzlich auszuschließenden Risikos ohne vorherige Wasseranalyse von einer Grundwasserentnahme zur Garten- und Gemüsebewässerung abzuraten.

#### 10.4 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt zentral durch Anschluss an die zentrale Schmutzwassersammelkanalisation der Kläranlage Sulingen. Die Kläranlage Sulingen ist bedarfsorientiert neu erstellt und verfügt über entsprechende Reserven.

#### 10.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Baugebietes ist bislang durch Versickerung im Gebiet sichergestellt worden. Aufgrund der sich durch diesen Bebauungsplan nur geringfügig erhöhenden Grundflächenversiegelung ist die Versickerung des Regenwassers auch weiterhin sichergestellt.

Darüber hinaus sollten die jeweiligen Grundstückseigentümer im Rahmen ihrer Neubaumaßnahmen bedenken, ob für sie eine Verwertung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers durch Auffangen in einer Zisterne in Frage kommt.

Einleiten ist z.B. das Versenken von Niederschlagswasser mit Schluckbrunnen oder Rohren in grundwasserführende Bodenschichten. Kein Einleiten im Sinne des NWG's ist, wenn Niederschlagswasser ohne zweckgerichtete Maßnahmen oder Anlagen, also ohne menschliches Zutun, versickert, wie z.B., wenn Niederschlagswasser zwar zunächst auf eine befestigte Fläche (Dach, Terrasse, Hoffläche, Straße) fällt, anschließend aber ungefasst auf benachbarte, unbefestigte Flächen abfließt und dort versickert. Eine Profilierung des Geländes, auf dem das Wasser versickert, z.B. in Form einer Mulde, ist dabei unbedeutend.

Die Abgrenzung zwischen einem Versickerungsbecken mit gezielter punktförmiger Versickerung und Versickerungsmulden ist fließend und daher im Einzelfall zu entscheiden. Im Zweifel entscheidet die zuständige obere Wasserbehörde über die Erlaubnispflicht.

Da möglicherweise die in den vorgenannten Systemskizzen dargelegten Versickerungsmöglichkeiten einer gezielten Versickerung gleichzusetzen sind und somit die Voraussetzungen für eine Erlaubnispflicht nach § 3 NWG geschaffen würde, sollte eine ungezielte, flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers - sofern möglich - vorgezogen werden.

Sofern die Voraussetzungen für eine Erlaubnispflicht nach § 3 NWG geschaffen sind, ist eine Einleitungserlaubnis vom jeweiligen Grundstückseigentümer bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Der Landkreis Diepholz weist in seiner Stellungnahme vom 15.07.1996 darauf hin, dass, sofern im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf die Errichtung von „Schluckbrunnen“ zur Entsorgung des Niederschlagswassers verzichtet wird, alle übrigen zweckgerichteten technischen Versorgungssysteme seitens der unteren Wasserbehörde bis auf weiteres von der Erlaubnispflicht freigestellt werden. Voraussetzung ist, dass bei der Bemessung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen das ATV-Regelwerk A 138 beachtet wird.

#### 10.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Gebietes kann durch das vorhandene Betriebsnetz der Energieversorgung der EWE sichergestellt werden.

Die EWE hat in ihrer Stellungnahme vom 26.06.1996 keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf geäußert, weist jedoch darauf hin, dass im Bereich der Leitungstrassen keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden dürfen. Das DVGW-Regelwerk GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen) ist zu beachten. Alle Absperrarmaturen der Erdgasleitungen müssen jederzeit zugänglich sein. Die DIN 1998 zur Unterbringung von Erdgasversorgungsanlagen in öffentlichen Flächen ist zu berücksichtigen.

#### 10.7 Einrichtungen der Deutschen TELEKOM AG (Fernsprechleitungen/Breitbandverkabelung)

Sämtliche Leitungen sowohl des Fernsprechnetzes als auch der Breitbandverkabelung sind im öffentlichen Verkehrsraum des Bebauungsplanbereiches unterirdisch verkabelt.

Es wird davon ausgegangen, dass angemessene Leitungsreserven vorhanden sind.

## **11. Bodenfunde (nachrichtlicher Hinweis)**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.1986 (Nds. GVBl. S. 103)).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Diepholz oder der Stadt Sulingen zu melden, die sofort die Bezirksregierung Hannover (Dezernat 406) bzw. das Nds. Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege - benachrichtigen werden.

## **12. Kosten**

Mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Sulingen neben den Planungskosten, die auf ca. 8.500,00 DM geschätzt werden, auch die Kosten für das Anpflanzen von Großbäumen längs der Nienburger Straße und für den Rückbau des zurzeit noch vorhandenen schraffierten Fahrbahnbereichs im Bereich der Nienburger Straße zwecks Schaffung von entsiegelten Grüninseln.

Die durch Gas-, Wasser- und Elt-Versorgung sowie Postverkabelungen entstehenden Kosten gehen nicht zu Lasten der Stadt Sulingen, sondern werden durch die jeweiligen Versorgungsträger aufgebracht.

## **13. Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan)**

Durch diesen Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die sozialen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

## **14. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Neugestaltung und Erschließung des Planbereiches sind Umlegungen im Sinne von § 45 bzw. Grenzregelungen im Sinne von § 80 BauGB nicht notwendig, da sich sämtliche öffentlichen Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Sulingen befinden.

## **15. Allgemeines Vorkaufsrecht**

Der Stadt Sulingen steht nach Maßgabe des § 24 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht an Grundstücken zu. Dieses Vorkaufsrecht braucht nicht ausgeübt zu werden, da sämtliche öffentlichen Flächen bereits im Eigentum der Stadt Sulingen sind.

## **16. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde in der Sulinger Kreiszeitung am 09.02.1996 und im Aushangkasten am Rathaus im Zeitraum vom 08.02. bis 27.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 26. Februar 1996 ab 17.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses.

Den Anwesenden wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erläutert. Bisher waren Bauvorhaben im Baugebiet gemäß § 34 BauGB nur in einem sehr begrenzten Umfang möglich. Durch die nunmehr beabsichtigten Bebauungsplanfestsetzungen soll einerseits der Charakter der vorhandenen Kleinsiedlungsbebauung erhalten bleiben, andererseits aber auch größere bauliche Erweiterungen ermöglicht werden.

Aus der Bevölkerung wurde angeregt, die Möglichkeit zu schaffen, dass auch Windfänge vor den Eingängen errichtet werden können. Eine entsprechende textliche Festsetzung oder eine Verschiebung der Baugrenzen wäre hier angezeigt. Weiterhin wurde von einem Anwohner darauf hingewiesen, dass die Verkehrsraumbreite des von der Thüringer Straße nach Osten abgehenden, die Südgrenze des Bebauungsplangebietes tangierenden Wohnweges verbreitert werden sollte. Hierzu wäre jedoch der Erwerb eines Grundstücksstreifens aus den südlich der Pommernstraße befindlichen Wohnbaugrundstücken erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Verkehrsflächenerweiterung zurzeit jedoch nicht vor, zumal dieser Wohnweg bislang nur von zwei Grundstücken als Erschließung genutzt wird und aufgrund der geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes maximal vier weitere Baugrundstücke auf einer Länge von maximal 70 m erschlossen würden.

Weitere den Bebauungsplan betreffende Anregungen wurden im Verlauf der Bürgerbeteiligung nicht geäußert.

Im Rahmen der Erörterung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken in den politischen Gremien wurde einvernehmlich festgestellt, die Verkehrsfläche nicht zu erweitern.

### **17. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zu der Entwurfsfassung dieses Bebauungsplanes erfolgte im Zeitraum vom 24. Juni bis zum 24. Juli 1996.

Von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor:

01. Amt für Agrarstruktur, Stellungnahme vom 26.06.1996

-----  
Keine Anregungen und Bedenken.

02. Nds. Landesamt für Bodenforschung,  
Stellungnahme vom 27.06.1996

-----  
Keine Anregungen und Bedenken.

03. IHK Hannover-Hildesheim, Stellungnahme vom 27.06.1996

-----  
(S. hierzu unter Pkt. 8.3)

04. EWE, Stellungnahme vom 26.06.1996

-----  
(S. unter Pkt. 10.6)

05. HASTRA, Sulingen, Stellungnahme vom 27.06.1996

-----  
(S. unter Pkt. 10.2).

06. BEB, Stellungnahme vom 02.07.1996

-----  
Keine Anregungen und Bedenken.

07. Deutsche TELEKOM, Stellungnahme vom 08.07.1996

-----  
Keine Anregungen und Bedenken.

08. Handwerkskammer Hannover,  
Stellungnahme vom 05.07.1996

-----  
Keine Anregungen und Bedenken.

09. Wasserversorgungsverband SULINGER LAND,  
Stellungnahme vom 11.07.1996

-----  
Keine Anregungen und Bedenken.

10. Landkreis Diepholz,  
Stellungnahme vom 15.07.1996

-----  
(S. unter Pkt. 10.5, 8.3 „Immissionsschutz“ und 8.2.2.2 „Innerörtliche Verkehrsbelange“.)

11. Bergamt Celle, Stellungnahme vom 24.07.1996

-----  
Keine Anregungen und Bedenken.

12. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover,  
Stellungnahme vom 12.08.1996

-----  
Keine Anregungen und Bedenken.

Weitere Planungshinweise seitens der Träger öffentlicher Belange liegen nicht vor.

### **18. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 02.09.1996 unter Einbeziehung der Erörterungsergebnisse sowohl zu den im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB als auch zu den von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken und nach Vorbereitung durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 22.08.1996 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 der Stadt Sulingen „Labbus“ nebst überarbeiteter Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nebst Begründung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16.09. bis zum 16.10.1996 während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Sulingen - Planungsamt -.

Mit Schreiben vom 03.09.1996 wurden die Träger öffentlicher Belange auf die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes hingewiesen.

Von nachfolgend aufgeführten Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor:

01. Landkreis Diepholz,  
Stellungnahmen vom 10.10.1996, 22.10.1996 und 24.10.1996

-----  
In seinen Stellungnahmen vom 10. und 22. Oktober 1996 werden vom Landkreis Diepholz aus planungsrechtlicher und wasserbehördlicher Sicht keine Bedenken geäußert.

Aus abfallbehördlicher Sicht wurden vom Landkreis Diepholz in seiner Stellungnahme vom 24.10.1996 Planungshinweise geäußert, die unter Pkt. 10.3 „Müllbeseitigung“ dargelegt sind.

02. BEB, Stellungnahme vom 09.10.1996

-----  
Keine Anregungen und Bedenken.

03. EWE, Stellungnahme vom 17.09.1996

-----  
Keine Anregungen und Bedenken.

04. Kirchenkreisamt Diepholz, Stellungnahme vom 17.09.1996

-----  
Keine Anregungen und Bedenken.

05. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover,  
Stellungnahme vom 10.12.1996

-----  
Keine Bedenken.

Weitere Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange liegen nicht vor.

Aus der Bevölkerung liegen nachfolgende Stellungnahmen vor:

Herr Werner Kuhn, Schlesienstraße 17, und Herr Jürgen Kaspar, Schlesienstraße 18, jeweilige Schreiben vom 14.10.1996 (s. unter Pkt. 8.2.2.2 „Innerörtliche Verkehrsbelange“).

Herr Heinz-Hermann Bodtke und Frau Bärbel Trzeciak-Bodtke, Thüringer Straße 18, haben mit Schreiben - eingegangen bei der Stadt Sulingen am 11.10.1996 - Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf geäußert (s. hierzu unter Pkt. 8.2.1.3 „Überbaubare Grundstücksfläche“ und Pkt. 8.2.2.2 „Innerörtliche Verkehrsbelange“).

Darüber hinaus hat Herr Dr. Friedrich Wilken, Thüringer Straße 14, mit Schreiben vom 19.09.1996 gegen den Bebauungsplan Bedenken erhoben (s. hierzu gleichfalls unter Pkt. 8.2.1.3 „Überbaubare Grundstücksfläche“ und Pkt. 8.2.2.2 „Innerörtliche Verkehrsbelange“).

### **19. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB**

Nach Vorbereitung durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 17.12.1996 hat der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 19.12.1996 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 der Stadt Sulingen „Labbus“ nebst Begründung zugestimmt und beschlossen, den Bebauungsplanentwurf nebst Begründung erneut gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausulegen. Bei der erneuten öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 (3) BauGB nur Bedenken und Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen zulässig.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 20.01. bis zum 20.02.1997 während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Sulingen - Planungsamt -.

Mit Schreiben vom 10.01.1997 wurden die Träger öffentlicher Belange auf die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes hingewiesen.

Von nachfolgend aufgeführten Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor:

01. Landkreis Diepholz, Stellungnahme vom 13.02.1997

-----  
Keine Bedenken, s. jedoch auch unter Pkt. 10.3 „Müllbeseitigung“.

02. EWE AG, Stellungnahme vom 21.01.1997

-----  
Keine Bedenken, auf die Stellungnahme vom 26.06.1996 (s. unter Pkt. 10.6 „Gasversorgung“) wird verwiesen.

03. BEB, Stellungnahme vom 05.02.1997

-----  
Keine Anregungen und Bedenken.

04. Kirchenkreisamt Diepholz, Stellungnahme vom 16.01.1997

-----  
Keine Anregungen und Bedenken.

05. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover,  
Stellungnahme vom 25.02.1997

-----  
Keine Anregungen und Bedenken.

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

Aus der Bevölkerung wurden keine Anregungen und Bedenken geäußert.

## **20. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 17.04.1997 auf der Grundlage des Vorbereitungsbeschlusses des Verwaltungsausschusses vom 27.02.1997 die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Planungshinweise erörtert und nach entsprechender Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

## **21. Aufhebung des Satzungsbeschlusses / Erneuter Satzungsbeschluss**

Mit Bericht vom 27.05.1997 wurde dem Landkreis Diepholz gemäß § 11 Abs. 1 BauGB der vom Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 17.04.1997 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Sulingen „Labbus“ angezeigt.

Der Landkreis Diepholz hat mit Fax vom 14.08.1997 Bedenken gegen den Bebauungsplan in der vorgelegten Fassung dargelegt, sodass seitens der Stadt Sulingen mit Schreiben vom 19.08.1997 die Plananzeige des Bebauungsplanes zurückgezogen wurde.

Im Rahmen der Bebauungsplanprüfung durch den Landkreis Diepholz wurde von diesem darauf hingewiesen, dass die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für das Kleinsiedlungsgebiet (WS) südlich der Pommernstraße mit einer GRZ von 0,25 die im § 17 Abs. 1 BauNVO dargelegte Nutzungsobergrenze überschreitet. Die Obergrenze für die Grundflächenzahl, die im Regelfall nicht überschritten werden darf, beträgt für Kleinsiedlungsgebiete 0,2.

Der Prüfungshinweis des Landkreises Diepholz zur festgesetzten Grundflächenzahl für das südlich der Pommernstraße befindliche Kleinsiedlungsgebiet wird zur Kenntnis genommen. Die Grundflächenzahl für diesen Bereich wird jedoch mit 0,25 beibehalten.

Da es sich bei dem Baugebiet um ein Gebiet handelt, das am 01. August 1962 überwiegend bebaut war, können gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO in der derzeit geltenden Fassung die Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Hierbei ist gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sicherzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung ist festzustellen, dass die Grundflächenzahl für diesen Bereich mit 0,2 insgesamt nicht ausreichend ist, um angemessene bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Unter Einbeziehung vorhandener Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten wird z.T. die GRZ von 0,2 merklich überschritten. Bei einem Grundstück ist schon jetzt eine GRZ von 0,3 erreicht.

Wie bereits in den vorhergehenden Punkten dargelegt, soll durch diesen Bebauungsplan für das südlich der Pommernstraße gelegene Kleinsiedlungsgebiet die Möglichkeit geschaffen werden, im städtebaulich angemessenen Maße eine bauliche Erweiterung zu realisieren, die im westlichen Teilbereich auch räumlich losgelöst von der vorhandenen Ursprungsbebauung in Form eigenständiger Gebäudekörper zu ermöglichen ist. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen ist hier bei einer Teilung die Grundstücksmindestgröße für Kleinsiedlungen von 600 qm realisierbar. Somit kann der Charakter eines Kleinsiedlungsgebietes auch weiterhin erhalten werden. Bei der vorgesehenen GRZ von 0,25 sind gesunde Wohnverhältnisse auch weiterhin gewahrt.

Die Erschließung des Baugebietes ist ohne Erweiterung oder Veränderung des Verkehrsnetzes gesichert. Durch eine Reduzierung der Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO auf 0,3 für Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten wird jedoch eine dem Naturhaushalt gerecht werdende Begrenzung der Bodenversiegelung festgesetzt. Die bei einer möglichen zweigeschossigen Bauweise nicht gänzlich auszuschließende Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO für WS-Gebiete zulässigen Geschossflächenzahl von 0,4 wird durch die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhen städtebaulich vertretbar begrenzt.

Des Weiteren wurde vom Landkreis Diepholz festgestellt, dass die textliche Festsetzung 3 gegenüber der bisherigen Darlegung in der Begründung widersprüchlich sei.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 30.09.1997 beschlossen, dass die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO textlich festgesetzte Überschreitung der GRZ bis maximal 0,3 auch redaktionell in der Begründung darzule-

gen ist. Diese Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl erfolgt insbesondere auch aus dem Gesichtspunkt, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der Überschreitung der Grundflächenzahl im Gebiet südlich der Pommernstraße nicht eintreten dürfen. Da für das Baugebiet keine zentrale Regenwasserkanalisation vorhanden ist, wird bei einer Überschreitung der GRZ für die Grundstückszufahrten die gewählte Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungsarten auch weiterhin beibehalten.

Auf die diesbezügliche Darlegung unter Pkt. 8.2.1.2 „Maß der baulichen Nutzung“ wird verwiesen.

Der Planungshinweis des Landkreises, bei der textlichen Festsetzung Nr. 4 die Rechtsgrundlage des § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO einzufügen, wird zur Kenntnis genommen und zur redaktionellen Klarstellung ergänzt (s. auch unter Pkt. 8.2.1.3 „Überbaubare Grundstücksfläche“).

Der Landkreis weist auf eine Verfügung der Bezirksregierung Hannover vom 10.10.1996 hin, in der darauf hingewiesen wurde, dass Sichtdreiecke von Verkehrsanlagen nach dem jeweils anzuwendenden Straßenrecht und nicht nach den Festsetzungen des Baugesetzbuches geregelt werden. Um künftige Beachtung wird daher gebeten.

Diese Planungshinweise des Landkreises Diepholz werden beachtet. Zur Klarstellung ist festzustellen, dass Garagen und Nebenanlagen, die höher sind als 0,80 m, in den festgesetzten, von einer Bebauung freizuhaltenen Bereichen auf der Grundlage des § 23 (5) BauNVO unzulässig sind. Eine entsprechende redaktionelle Ergänzung der Planzeichenerklärung ist erfolgt.

Weiterhin wird vom Landkreis Diepholz angeregt, die textliche Festsetzung Nr. 1 redaktionell eindeutiger zu formulieren und dahingehend redaktionell zu ergänzen, dass Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen - mit Ausnahme von Einfriedigungen - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern ein **Mindestgrenzabstand** von 1,00 m zur Verkehrsfläche **der erschließenden Straße** eingehalten wird und der zwischen **dieser** Verkehrsfläche und dem Bauvorhaben verbleibende Bereich - mit Ausnahme von Garagenzufahrten - flächendeckend mit heckenbildenden heimischen Gehölzen dauerhaft bepflanzt wird. Diese redaktionelle Klarstellung erscheint dem Landkreis insbesondere erforderlich, da die nördliche Grenze des Baugebietes durch die Nienburger Straße gebildet wird, die jedoch keine Erschließungsfunktion wahrnimmt und von der die Baugrenze der angrenzenden Grundstücke rd. 20 m entfernt festgesetzt worden ist (s. hierzu unter Pkt. 8.2.1.3 „Überbaubare Grundstücksfläche“).

Nach Vorbereitung durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 22.09.1997 hat der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 30.09.1997 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Sulingen „Labbus“ nebst zugehöriger Begründung vom 17.04.1997 aufgehoben und die vor dargelegten redaktionellen Ergänzungen inhaltlich beschlossen.

Sodann hat der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 30.09.1997 nach Vorbereitung durch den Verwaltungsausschuss am 22.09.1997 unter Einbeziehung der redaktionellen Planergänzungen den Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Sulingen „Labbus“ nebst überarbeiteter Begründung erneut als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aufgestellt und überarbeitet durch das Planungsamt der Stadt Sulingen.

Sulingen, 27.10.1995 / 01.03.1996 / 17.06.1996 / 03.09.1996 / 06.01.1997 /  
16.05.1997 / 04.11.1997



(Sebode, Dipl.-Ing.)

Sulingen, 10.11.1997

  
(Schlüterbusch)  
Bürgermeister



  
(Dinklage)  
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 02.09.1996 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.09.1996 in der Sulinger Kreiszeitung und durch Aushang im Aushangkasten am Rathaus im Zeitraum vom 04.09.1996 bis zum 17.10.1996 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung haben im Zeitraum vom 16. September bis zum 16. Oktober 1996 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 19.12.1996 dem aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Anregungen und Bedenken überarbeiteten Bebauungsplanentwurf und der zugehörigen Entwurfsbegründung zugestimmt und beschlossen, den Bebauungsplanentwurf nebst Begründung gemäß § 3 (2) BauGB erneut öffentlich auszulegen. Es wurde beschlossen, dass bei der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB nur Bedenken und Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen zulässig sind.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 11.01.1997 in der Sulinger Kreiszeitung und durch Aushang im Aushangkasten am Rathaus im Zeitraum vom 09.01.1997 bis zum 21.02.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung haben im Zeitraum vom 20.01.1997 bis zum 20.02.1997 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 17.04.1997 dem aufgrund der Erörterungsergebnisse zu den im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung geäußerten Anregungen und Bedenken überarbeiteten Bebauungsplanentwurf und der zugehörigen Entwurfsbegründung zugestimmt und den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Nach erfolgter Plananzeige am 27.05.1997 hat der Landkreis Diepholz mit Schreiben vom 14.08.1997 planungsrechtliche Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben, sodass mit Schreiben vom 19.08.1997 die Plananzeige des Bebauungsplanes Nr. 64 „Labbus“ zurückgezogen wurde.

Nach Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 17.04.1997 und Behebung redaktioneller Mängel hat der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 30.09.1997 dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf und der zugehörigen Entwurfsbegründung zugestimmt und den Bebauungsplan erneut als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, 10.11.1997



  
(Dinklage)  
Stadtdirektor