



STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 67

"Industriegebiet Barrier Kirchweg I"

B E G R Ü N D U N G

In der Fassung des Satzungsbeschlusses
vom 15. 06. 2000

1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 01.03.1999 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nördlich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbe- und Industriegebiet Diepholzer Straße“ auf der Grundlage des § 2 (1) BauGB in der derzeit geltenden Fassung beschlossen.

Der Bebauungsplan führt die Bezeichnung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 67 DER STADT SULINGEN "INDUSTRIEGEBIET BARRIER KIRCHWEG I"

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind maßgebend:

- a) §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der derzeit geltenden Fassung,
- b) das Baugesetzbuch 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).

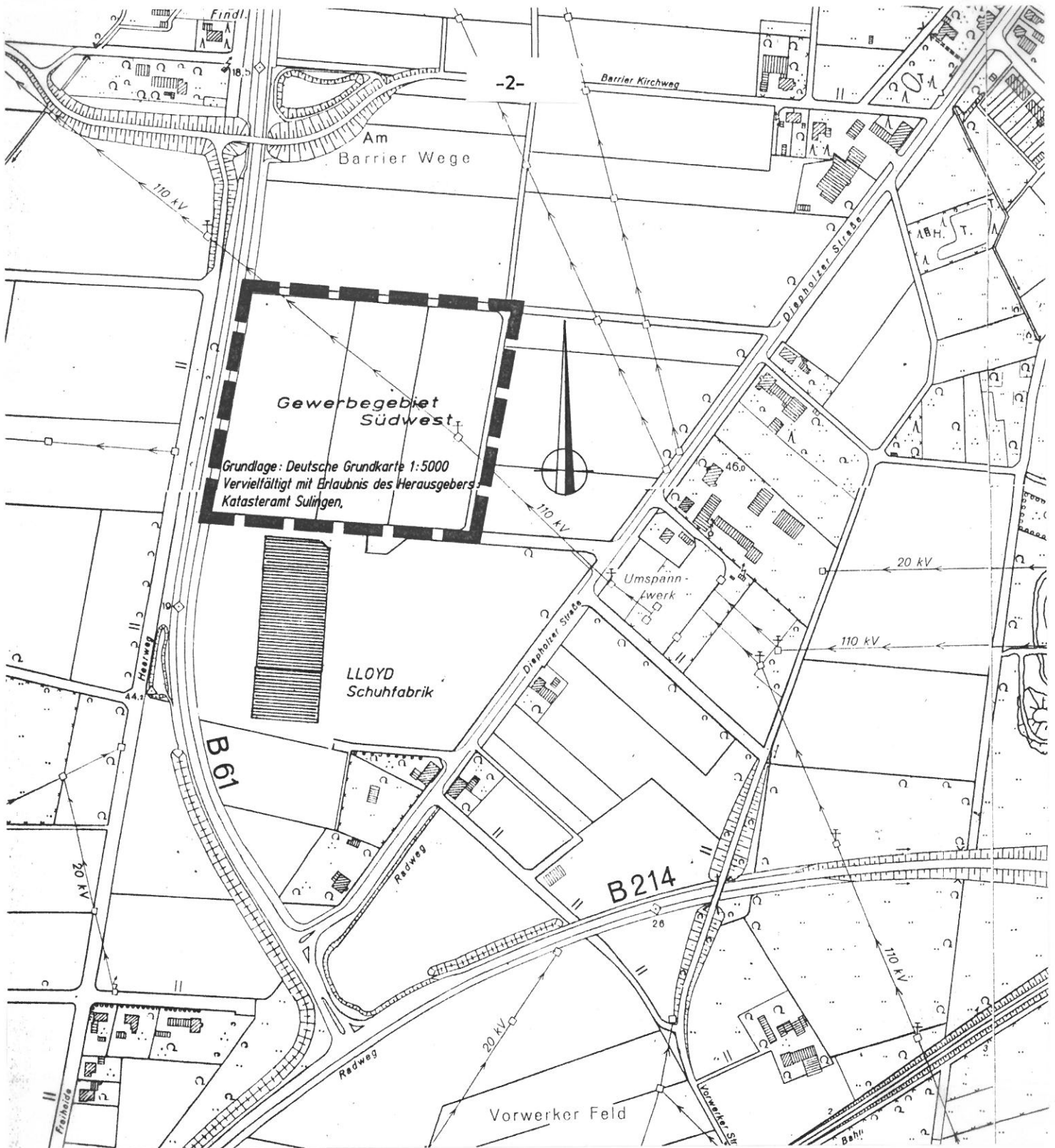
2. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine vom Katasteramt Sulingen der Stadt Sulingen zur Verfügung gestellte Flurkarte i. M. 1 : 1000.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze entsprechend dem Bestand vom 25.09.1995 nach.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 der Stadt Sulingen „Industriegebiet Barrier Kirchweg I“ ist in der nachfolgenden Planzeichnung im Maßstab 1 : 5000 dargestellt.



Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Sulingen-West - Landkreis Diepholz 253 -.

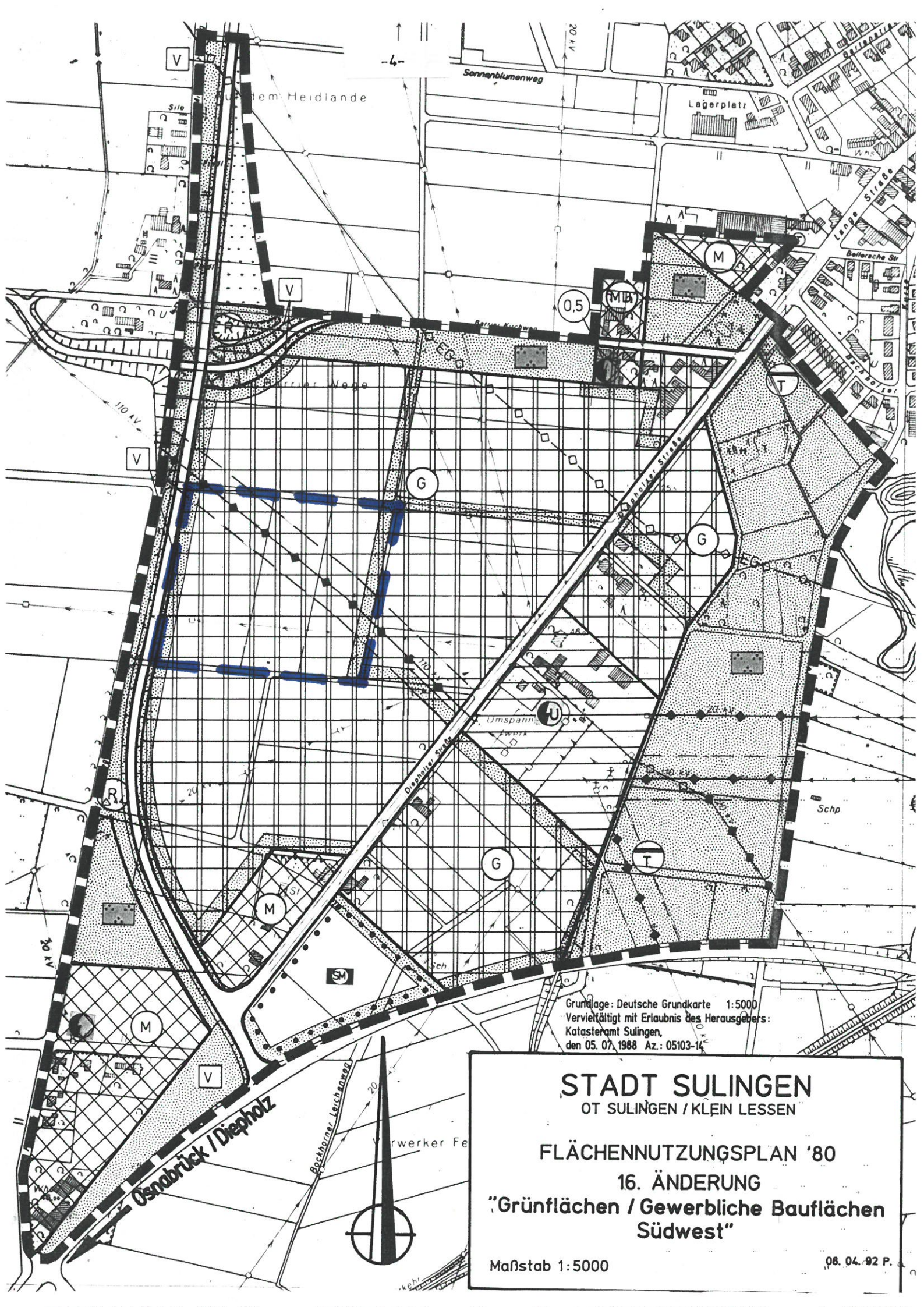
4. Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 der Stadt Sulingen „Industriegebiet Barrier Kirchweg I“ 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 die Planung berührten Fachplanungen.

5. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Für das Gebiet der Stadt Sulingen ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan '80 der Stadt Sulingen maßgebend. Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 14.05.1992 beschlossen, ein 16. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan mit dem Ziel einer gewerblichen Flächenausweisung im Winkel zwischen der zukünftigen Ortsumgehung Sulingen der Bundesstraße 61 und der Ortsumgehung Sulingen der Bundesstraße 214 durchzuführen. Insbesondere ist beabsichtigt, die bereits im Eigentum der Stadt Sulingen befindlichen Flächen kurzfristig den in Gemengelagen der Stadt Sulingen angesiedelten Betrieben, die dort keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten besitzen, zur Verfügung zu stellen und somit eine Standortabsicherung dieser Betriebe in Sulingen zu gewährleisten. Darüber hinaus bieten die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen die Möglichkeit zu weiteren betrieblichen Neuansiedlungen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Flächennutzungsplanänderung, rechtsverbindlich geworden am 07.07.1993, sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entwickelt (s. hierzu nachfolgende Darstellung der 16. Flächennutzungsplanänderung):



Grundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000
 Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
 Katasteramt Sulingen,
 den 05. 07. 1988 Az.: 05103-14

STADT SULINGEN
 OT SULINGEN / KLEIN LESSEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN '80
 16. ÄNDERUNG
 "Grünflächen / Gewerbliche Bauflächen
 Südwest"

Maßstab 1:5000

08. 04. 92 P.

6. Anschlussplanungen

Wie aus der nachfolgenden Planungsskizze zu entnehmen ist, wird das Bebauungsplangebiet an seiner Südgrenze durch das Bebauungsplangebiet Nr. 54 der Stadt Sulingen „Gewerbe- und Industriegebiet Diepholzer Straße“ tangiert.



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 pla-

nungsrechtlich unter Beachtung der sich ergebenden konkurrierenden Nutzungsansprüche zu gewährleisten.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind folgende planerische Zielsetzungen im Sinne des § 1 BauGB verbunden:

- a) Rechtsverbindliche Überplanung eines zwischen der Ortsumgehung Sulingen der Bundesstraße 61 und der Diepholzer Straße liegenden, durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Sulingen als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereiches. Die gewerbliche Baufläche soll im Rahmen dieser verbindlichen Bauleitplanung unter Beachtung eines auf die angrenzenden Nutzungen abgestimmten Immissionsschutzes als immissionsrechtlich eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt werden.
- b) Kompensationsmöglichkeiten für die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sollen durch einen als Beiplan bereits zum Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbe- und Industriegebiet Diepholzer Straße“ erstellten Grünordnungsplan aufgezeigt und durch Festsetzungen angemessen Berücksichtigung finden. Darüber hinaus sind Ausgleichsdefizite auf den von der Stadt zur Verfügung zu stellenden Ausgleichsflächen zu kompensieren.
- c) Einzelhandelsnutzungen sollen im Bereich dieses Gewerbegebietes ausgeschlossen werden, wobei jedoch ein Verkauf an Endverbraucher zuzulassen ist, wenn er nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschl. Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

8. Städtebauliche Erläuterungen

8.1 Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt abgesetzt von der derzeit vorhandenen bebauten Ortslage Sulingen innerhalb des Ringes der Ortsumgehung Sulingen der Bundesstraße 61 mit der Bundesstraße 214.

Die Flächen im Bebauungsplangebiet werden zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Die Stadt Sulingen ist jedoch Eigentümer der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bebauungsplangebiet. Lediglich ein Teil der ausgewiesenen Verkehrsfläche (Flurstück 47, Flur 15, Gemarkung Sulingen) befindet sich im Eigentum des Realverbandes „Verkopplungsinteressentenschaft westlich der Sule“, Sulingen. Verhandlungen zum Grundstücksankauf dieser Verkehrsfläche werden zurzeit geführt.

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Diepholzer Straße (ehemalige Bundesstraße 214, nunmehr aufgrund des Baus der Ortsumgehung Sulingen abgestuft zur Gemeindestraße) an das Straßennetz angebunden. Die Diepholzer Straße mündet in unmittelbarer Nähe dieses Bebauungsplangebietes im Knotenpunktbereich der Bundesstraße 214 in die Ortsumgehung Sulingen der Bundesstraße 61 ein. Der Anschluss an das qualifizierte Straßennetz ist somit aufgrund der gegenwärtig bereits vorhandenen Anbindung durch die Diepholzer Straße als hervorragend zu bezeichnen.

Die innere Erschließung des Bebauungsplangebiet wird über die Hans-Hermann-Meyer-Straße (Bebauungsplangebiet Nr. 54 „Gewerbe- und Industriegebiet Diepholzer Straße“) und über eine von dieser abzweigend nach Norden abgehenden Planstraße sichergestellt.

8.2. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Sulingen „Industriegebiet Barrier Kirchweg I“ enthält Festsetzungen über

- a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung einschl. der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, die Geschossigkeit,
- b) Verkehrsflächen,
- c) Grünflächen,
- d) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- e) die Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zur Anlage von langgestreckten Regenwasserrückhaltebecken bzw. zur Anlage von Sickermulden; Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen
- f) 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

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als immissionsrechtlich eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist aus dem Planungsziel der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Sulingen entwickelt.

8.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Baugebiet auch in Anlehnung an das Maß der baulichen Nutzung im Bauungsplangebiet Nr. 54 „Gewerbe- und Industriegebiet Diepholzer Straße“ auf maximal 0,7 festgesetzt. Für das Industriegebiet wird eine Baumassenzahl von 4,0 festgesetzt. Die Festsetzungen sind unterhalb der im § 17 BauNVO festgesetzten Maximalwerte für Industriegebiete.

8.2.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Um einen großen Handlungsspielraum hinsichtlich der jeweiligen Grundstücksgrößen, aber auch um den jeweiligen Grundstückseigentümern die Freiheit der Stellung baulicher Anlagen weitestgehend zu ermöglichen, ist die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO als durchgehender Bauteppich gewählt worden.

Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, um eine variable, auf die jeweilige gewerbliche Nutzung abgestimmte Bauwerksanordnung zu gewährleisten.

8.2.1.4 Bauwerkshöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bereich des eingeschränkten Industriegebietes auf 17 m begrenzt. Als Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück das Mittelmaß der Höhe des vorhandenen Urgeländes (Orientierungswerte siehe anliegenden Kartenausschnitt mit Höhenangaben ü. NN).



In der textlichen Festsetzung Nr. 10 ist dargelegt, dass untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Lüfter und Fahrstuhlschächte usw., die gemäß § 16 (3) BauNVO festgesetzte maximale Bauhöhe überschreiten können.

8.2.1.5 Festsetzung der Bauweise

.....
Im gesamten Baugebiet wird auf die Festsetzung der Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO verzichtet, um so ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben betriebsspezifische Gebäudelängen zu ermöglichen.

8.2.2 Verkehrswesen

8.2.2.1 Überörtliche Verkehrsbelange

.....
Das Bebauungsplangebiet wird über eine innere, noch zu erstellende Planstraße sowie über die Hans-Hermann-Meyer-Straße und die Diepholzer Straße an die Ortsumgehung Sulingen der Bundesstraße 61 und hierüber auch an die Bundesstraße 214 angebunden. Ein direkter Anschluss des Bebauungsplangebietes an die Ortsumgehung Sulingen der Bundesstraße 61 ist nicht vorgesehen.

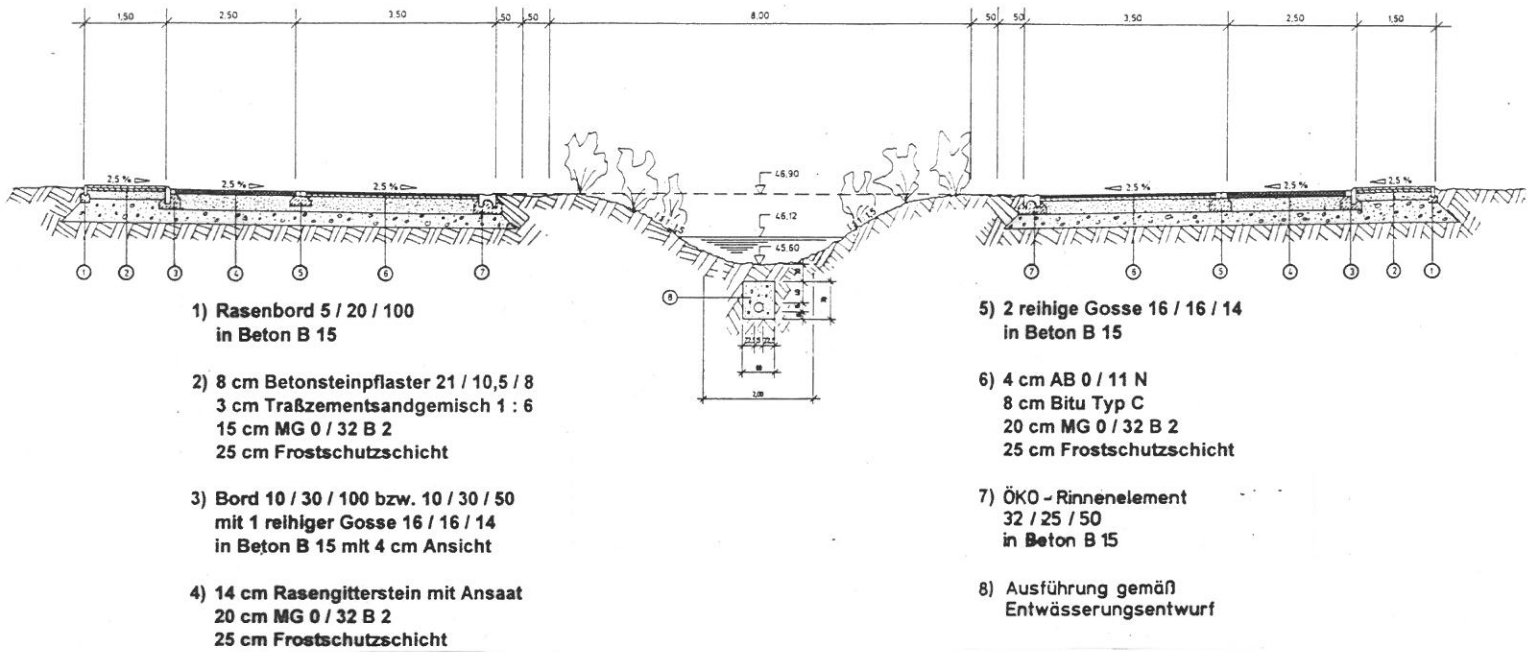
Der gemäß § 9 (1) Ziffer 1 Fernstraßengesetz außerhalb der Ortsdurchfahrt von Hochbauten jeder Art freizuhaltende Bereich von 20 m zur Fahrbahnkante der Ortsumgehung Sulingen der Bundesstraße 61 ist mit dem Maß, das innerhalb der Grenzen dieses Bebauungsplanes liegt, als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt und durch eine Fläche zur Anlegung einer Sickermulde überlagert.

Die Bestimmungen des § 9 (7) Fernstraßengesetz finden im Bereich dieses Bebauungsplanes Anwendung. Zugänge und Zufahrten zur Bundesstraße sind ausgeschlossen.

8.2.2.2 Innerörtliche Verkehrsbelange

.....
Für die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes dienen die Diepholzer Straße (Gemeindestraße / Hauptsammelstraße) sowie die für den gewerblichen Verkehr des Baugebietes angemessen dimensionierte Hans-Hermann-Meyer-Straße südlich des Bebauungsplangebietes und die das Bebauungsplangebiet an seiner Ostseite erschließende neue Planstraße.

Der Regelquerschnitt ist im Nachfolgenden dargestellt:



Diese Planstraße übernimmt auch die verbindende Funktion des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges, Entwurfsnummer 103 des Wege- und Gewässerplanes des noch laufenden Flurbereinigungsverfahrens.

8.2.2.3 Belange des ruhenden Verkehrs

Entlang der Planstraße ist die Anlage eines Parkstreifens in Längsaufstellung möglich. Dieser Parkstreifen wird durch festgesetzte Baumstandorte gegliedert und ist mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung zu befestigen (s. Regelquerschnitt unter Pkt. 8.2.2.2).

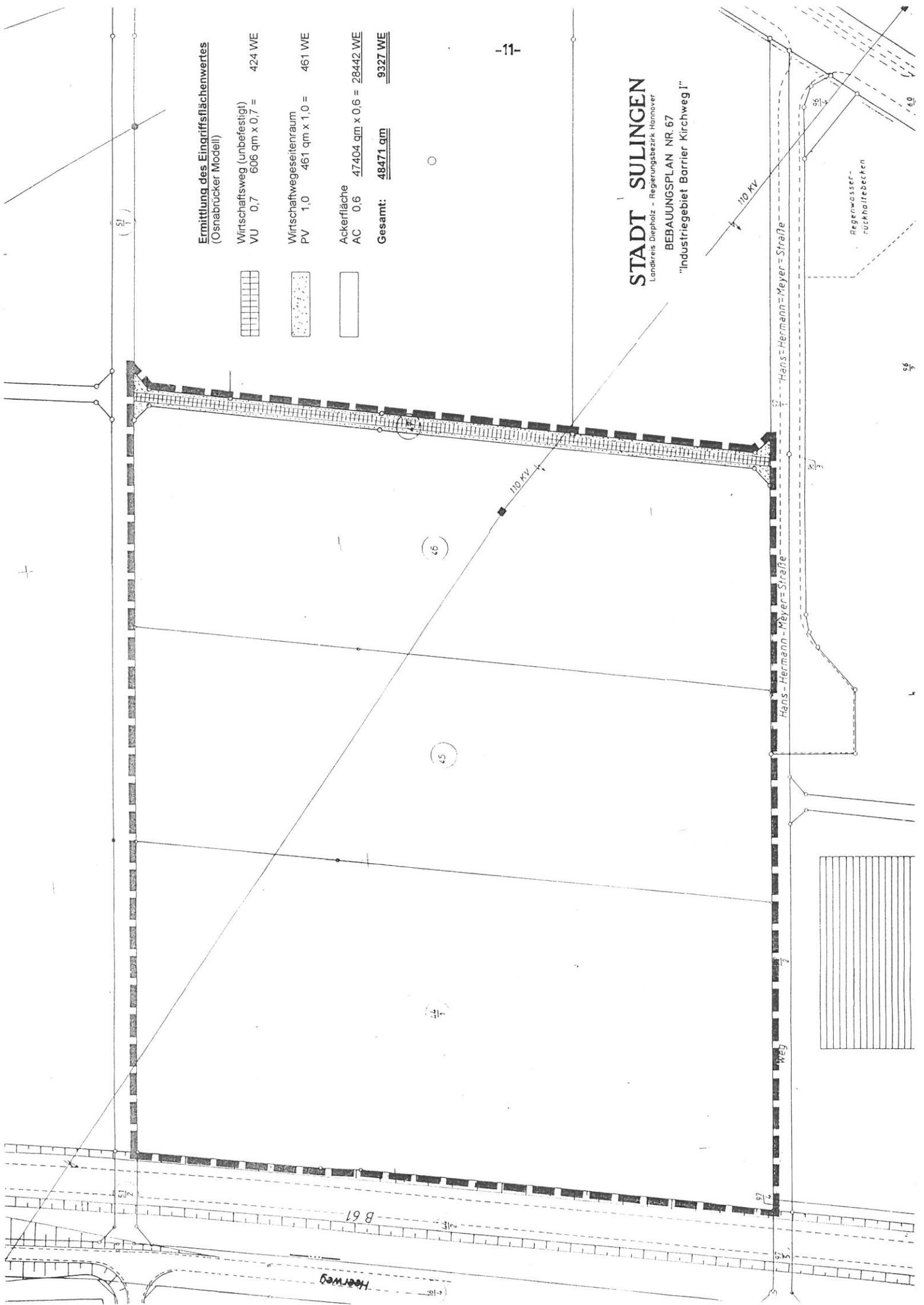
Stellplätze nach § 47 NBauO sind auf den gewerblichen Baugrundstücken in ausreichender Zahl zu realisieren. Ein entsprechender Nachweis ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

8.2.3 Landschaftsschutz / Landschaftspflege / Grünflächen

Für das Gebiet dieses Bebauungsplanes ist der in der Anlage beigefügte Grünordnungsplan maßgebend.

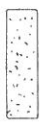
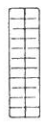
Flächenfestsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind getroffen. Die Bepflanzung ist im Bereich der flächenmäßigen Darstellung auch flächendeckend durchzuführen, wobei selbstverständlich auch die nicht zur Anpflanzung umgrenzten Flächen zusätzlich bepflanzt werden können.

Die Anpflanzungen haben bis zu der Pflanzperiode zu erfolgen, die auf die Schlussabnahme gemäß § 80 NBauO für die erste fertiggestellte Baumaßnahme folgt.



Ermittlung des Eingriffsflächenwertes
(Osnabrücker Modell)

Wirtschaftsweg (unbefestigt)	VU 0,7	606 qm x 0,7 =	424 WE
Wirtschaftswegeseitenraum	PV 1,0	461 qm x 1,0 =	461 WE
Ackerfläche	AC 0,6	47404 qm x 0,6 =	28442 WE
Gesamt:			9327 WE



STADT SULINGEN
Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover
BEBAUUNGSPLAN NR. 67
"Industriegebiet Barrier Kirchweg I"

Regenwasser-rückhaltebecken

Hans-Hermann-Meyer-Straße

Weg

Heerweg

B 61

45

45

45

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

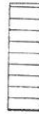







57

57

57

(5' /)

Ermittlung des Kompensationswertes
(Osabrücker Modell)

	Straßenfläche (Asphalt)	OA 0,0	1800 qm x 0,0 =	0,0 WE
	Straßenfläche (Pflaster)	OP 0,1	724 qm x 0,1 =	73 WE
	Straßenfläche (Verkehrsgrün mit Großbäumen)	PV 0,5	1036 qm x 0,5 =	518 WE
	Grabenfläche (mit Großbäumen u. Strauchern in der Böschung)	FG 1,2	1455 qm x 1,2 =	1746 WE
	Baufläche	OA 0,0	30419 qm x 0,0 =	0,0 WE
	Befestigte Grundstücksfläche	OP 0,1	4346 qm x 0,1 =	345 WE
	Unversiegelte Grundstücksfläche	PK 0,5	6661 qm x 0,5 =	3331 WE
	Randegrünung (Feldgehölz)	ZF 1,0	2030 qm x 1,0 =	2030 WE

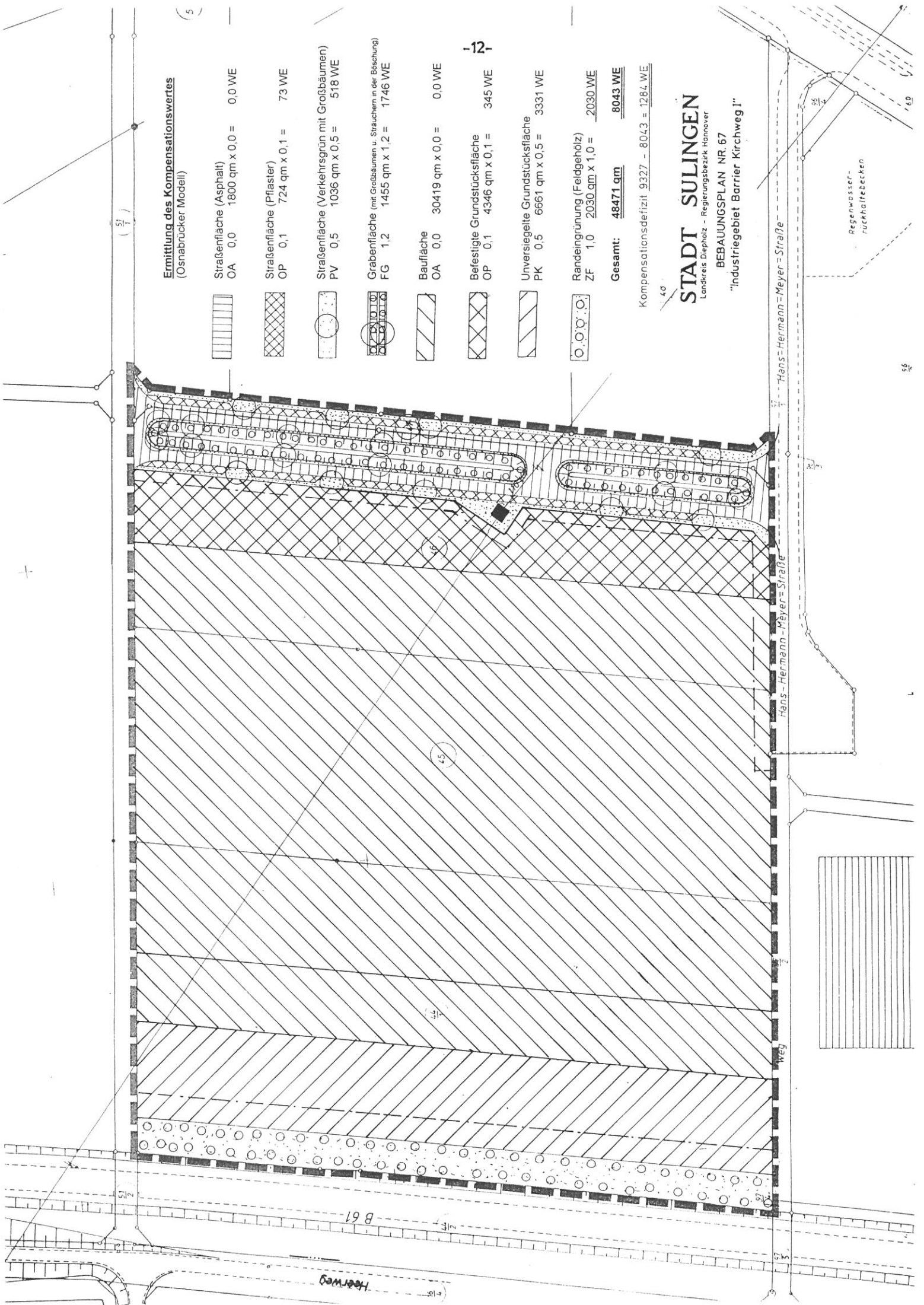
Gesamt: 8043 WE

Kompensationsdefizit 9327 - 8043 = 1284 WE

STADT SULINGEN
Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 67

"Industriegebiet Barrier Kirchweg I"



Hans-Hermann-Meyer-Straße

Weg

Heerweg

B 61

Regenwasser-rückhaltebecken

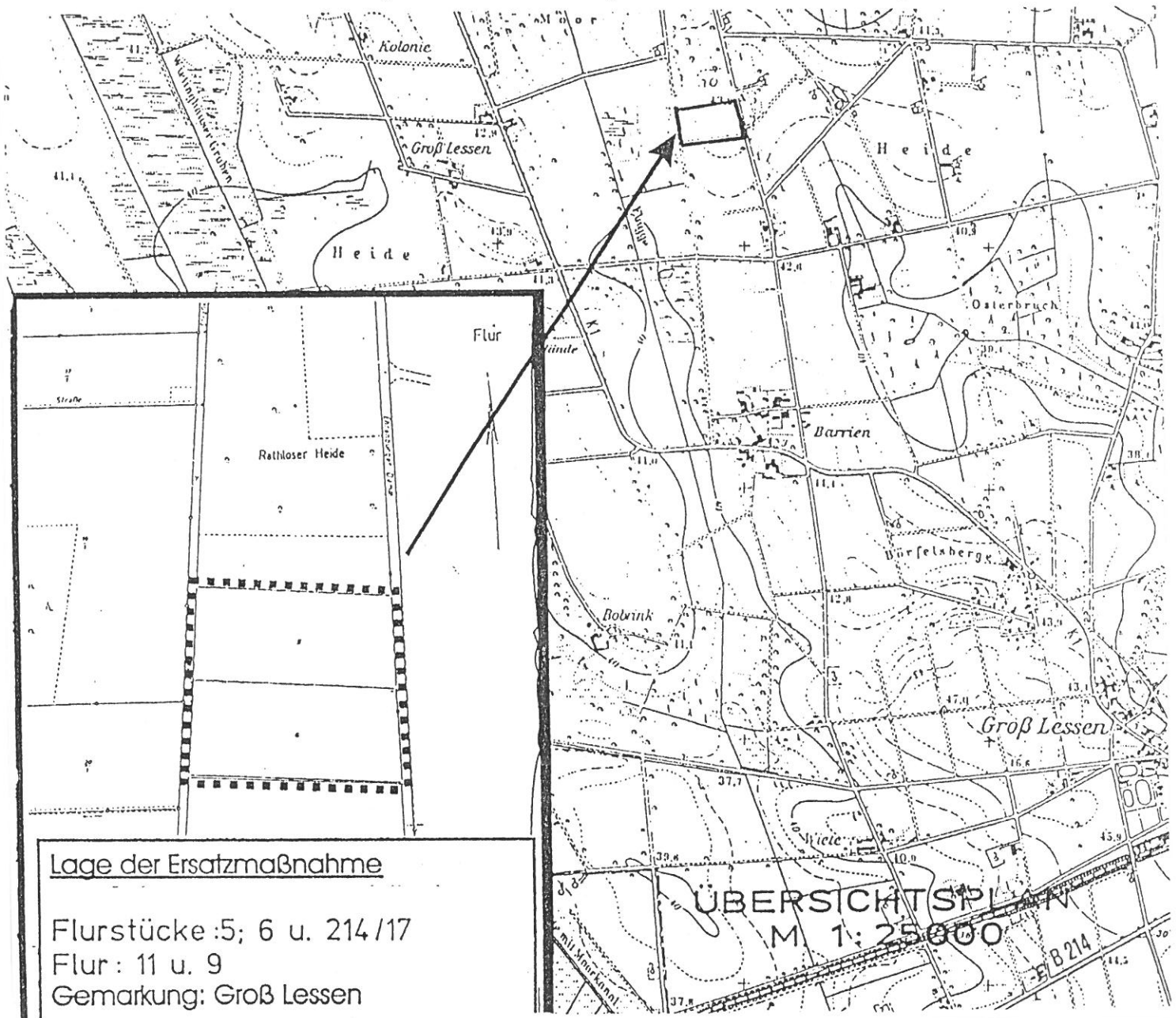
Die Anpflanzungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind durch eine muldenartige Bodenprofilierung so zu gestalten und landschaftsge-
recht entsprechend den Planungshinweisen des Grünordnungsplanes
Sulingen "Südwest" zu bepflanzen, dass sie auch als Versickerungsfläche
für von den wasserdurchlässig zu befestigenden Stellplatzflächen gemäß
§ 47 NBauO abfließenden Niederschlagsspitzen als Versickerungsfläche
mitgenutzt werden können (siehe auch Pkt. 10.5 "Oberflächenentwäs-
serung").

Wünschenswert ist, dass auf den Stellplatzflächen gemäß § 47 NBauO je
sechs Stellplätze ein hochkroniger landschafts- und standortheimischer
Baum mit einer unbefestigten Fläche von wenigstens 4 qm gepflanzt wird.
Darüber hinaus wird empfohlen, Gebäudewandflächen, die durch Fenster
und Lichtbänder nicht durchbrochen sind, mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Auch erscheint eine extensive Begrünung insbesondere von Flachdächern
größeren Ausmaßes angebracht, da hierdurch ein teilweiser Ausgleich
gemäß § 10 Nieders. Naturschutzgesetz für die durch gebäudeversiegel-
ten Flächen geschaffen werden könnte.

In dem, dieses Bauleitplanverfahren begleitenden, Grünordnungsplan
wurde davon ausgegangen, dass der durch Vorhaben im Sinne von § 29
BauGB erfolgende Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
mindestens zu 15 % im Baugebiet ausgeglichen wird. Diese Forderung
wird eingehalten.

In Anlehnung an das Osnabrücker Modell wurden für den Bebauungsplan
die Eingriffs- und Kompensationswerte ermittelt (siehe nachfolgende Sei-
ten). Danach beträgt der Eingriffsflächenwert 9.327 Werteinheiten. Unter
Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum An-
pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowohl im privaten als auch im öf-
fentlichen Bereich und des möglichen Versiegelungsgrades auf den Bau-
flächen ergibt sich ein Kompensationswert im Bebauungsplangebiet von
8.043 Werteinheiten, sodass ein Kompensationsdefizit von 1.284 Wert-
einheiten gegeben ist.

Dieses Kompensationsdefizit wird auf den städtischen Flurstücken 5 und 6, Flur 11, sowie auf dem Flurstück 214/17 der Flur 9, Gemarkung Groß Lessen, mit einer Gesamtgröße von 6,1330 ha anteilmäßig in dem erforderlichen Umfang (1.284 Werteinheiten) erfolgen. Die Stadt Sulingen gewährleistet die sichere Durchführung der geplanten Ersatzmaßnahme. Die Lage der für die Ersatzmaßnahme vorgesehenen Flurstücke ist in der nachfolgenden Planzeichnung im Maßstab 1 : 25.000 dargestellt.



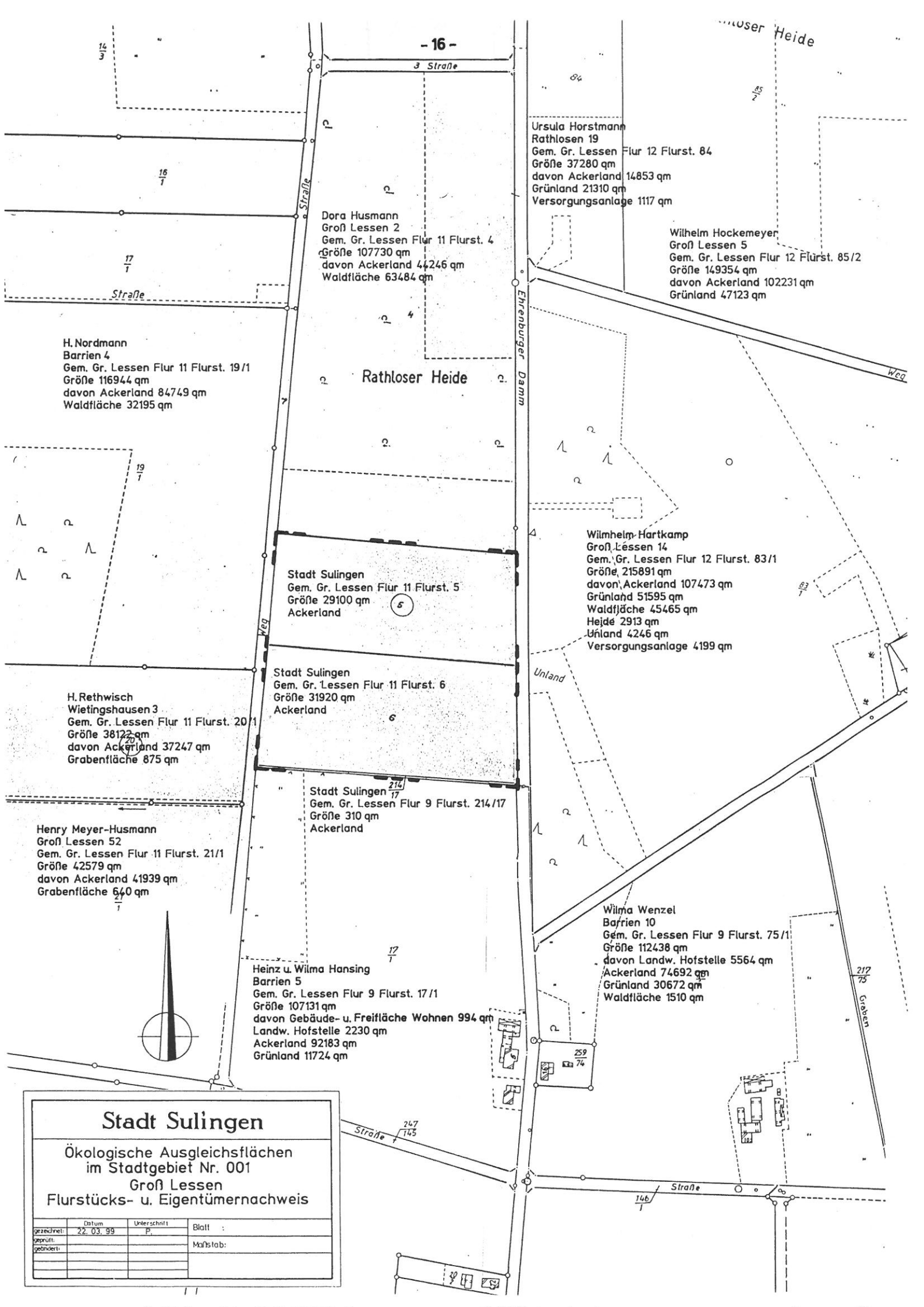
Die Flächen stellen sich derzeit dar als Ackerfläche, als Spargel-Sonderkulturfläche, als Ackerrandstreifen und als unbefestigter Wirtschaftsweg. Für sämtliche Flächen ist die Stadt Sulingen Eigentümer. Die Flächen waren bislang verpachtet. Die Pachtzeit endete zum 01.10.1999.

Der derzeitige ökologische Wert dieser Flächen ergibt sich in Anlehnung an das Osnabrücker Modell für die Gesamtfläche von 61.330 qm mit 35.928 Werteinheiten. Als Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung ist eine Aufforstung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen, die Anlegung von Wildwiesen und periodisch vernässender Bereiche (Laichgewässer für Lurche) sowie die Verlegung des zurzeit das Gebiet durchquerenden, unbefestigten landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges an die Südseite des Gebietes. Die Maßnahme soll spätestens im Herbst 2000 fertiggestellt sein. Nach Maßnahmedurchführung ergeben sich auf dieser Kompensationsfläche 115.500 Werteinheiten, sodass unter Abzug des Eingangswertes 79.572 Werteinheiten für die in den ökologischen Naturhaushalt und in das Landschaftsbild eingreifenden Planungen zur Verfügung stehen.

Für nachfolgende Eingriffsplanungen sind hiervon bereits Kompensationsanteile eingeplant

- Bebauungsplan Nr. 69 "Im Langel"	10.409 Werteinheiten
- Bebauungsplan Nr. 69 "Im Langel", 1. Änderung	4.197 Werteinheiten
- Flurbereinigung "Nördliches Suletal"	ca. 16.000 Werteinheiten

sodass noch rd. 48.966 Werteinheiten für weitere Kompensationen zur Verfügung stehen. Hiervon werden für diesen Bebauungsplan 1.284 Werteinheiten in Anspruch genommen. Die Planung ist in den nachfolgenden Planzeichnungen dargestellt.



H. Nordmann
Barrien 4
Gem. Gr. Lessen Flur 11 Flurst. 19/1
Größe 116944 qm
davon Ackerland 84749 qm
Waldfläche 32195 qm

Dora Husmann
Groß Lessen 2
Gem. Gr. Lessen Flur 11 Flurst. 4
Größe 107730 qm
davon Ackerland 44246 qm
Waldfläche 63484 qm

Ursula Horstmann
Rathlosen 19
Gem. Gr. Lessen Flur 12 Flurst. 84
Größe 37280 qm
davon Ackerland 14853 qm
Grünland 21310 qm
Versorgungsanlage 1117 qm

Wilhelm Hockemeyer
Groß Lessen 5
Gem. Gr. Lessen Flur 12 Flurst. 85/2
Größe 149354 qm
davon Ackerland 102231 qm
Grünland 47123 qm

Rathloser Heide

Stadt Sulingen
Gem. Gr. Lessen Flur 11 Flurst. 5
Größe 29100 qm
Ackerland

Wilhelm Hartkamp
Groß Lessen 14
Gem. Gr. Lessen Flur 12 Flurst. 83/1
Größe 215891 qm
davon Ackerland 107473 qm
Grünland 51595 qm
Waldfläche 45465 qm
Heide 2913 qm
Unland 4246 qm
Versorgungsanlage 4199 qm

H. Rethwisch
Wietingshausen 3
Gem. Gr. Lessen Flur 11 Flurst. 20/1
Größe 38122 qm
davon Ackerland 37247 qm
Grabenfläche 875 qm

Stadt Sulingen
Gem. Gr. Lessen Flur 11 Flurst. 6
Größe 31920 qm
Ackerland

Henry Meyer-Husmann
Groß Lessen 52
Gem. Gr. Lessen Flur 11 Flurst. 21/1
Größe 42579 qm
davon Ackerland 41939 qm
Grabenfläche 640 qm

Stadt Sulingen
Gem. Gr. Lessen Flur 9 Flurst. 214/17
Größe 310 qm
Ackerland

Wilma Wenzel
Barrien 10
Gem. Gr. Lessen Flur 9 Flurst. 75/1
Größe 112438 qm
davon Landw. Hofstelle 5564 qm
Ackerland 74692 qm
Grünland 30672 qm
Waldfläche 1510 qm

Heinz u. Wilma Hansing
Barrien 5
Gem. Gr. Lessen Flur 9 Flurst. 17/1
Größe 107131 qm
davon Gebäude- u. Freifläche Wohnen 994 qm
Landw. Hofstelle 2230 qm
Ackerland 92183 qm
Grünland 11724 qm

Stadt Sulingen

Ökologische Ausgleichsflächen
im Stadtgebiet Nr. 001
Groß Lessen
Flurstücks- u. Eigentüternachweis

Datum	22.03.99	Unterschnitt	P.	Blatt	
gezeichnet		geprüft		Maßstab:	
geändert					

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes
(Osnabrücker Modell)

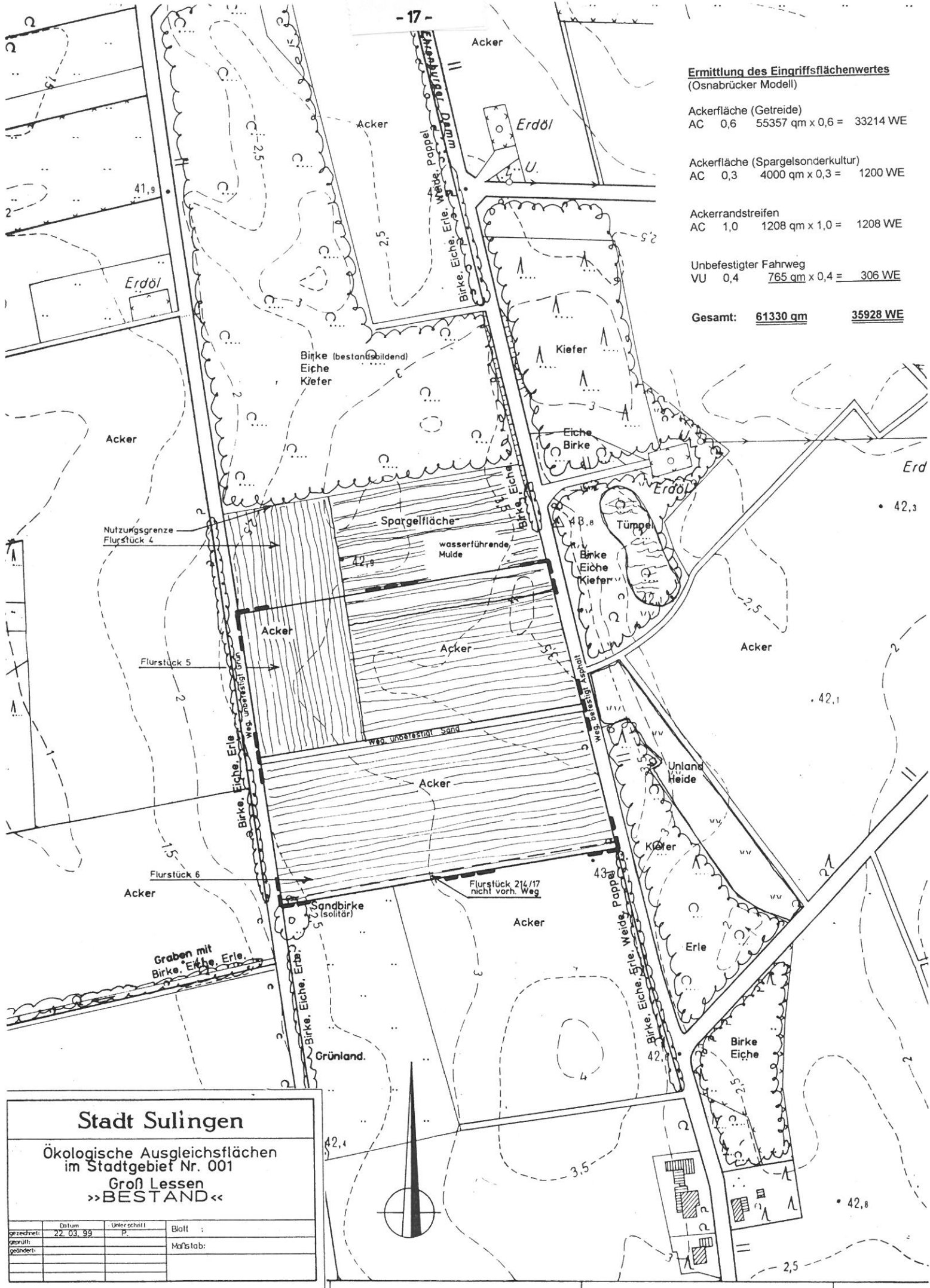
Ackerfläche (Getreide)
AC 0,6 55357 qm x 0,6 = 33214 WE

Ackerfläche (Spargelonderkultur)
AC 0,3 4000 qm x 0,3 = 1200 WE

Ackerrandstreifen
AC 1,0 1208 qm x 1,0 = 1208 WE

Unbefestigter Fahrweg
VU 0,4 765 qm x 0,4 = 306 WE

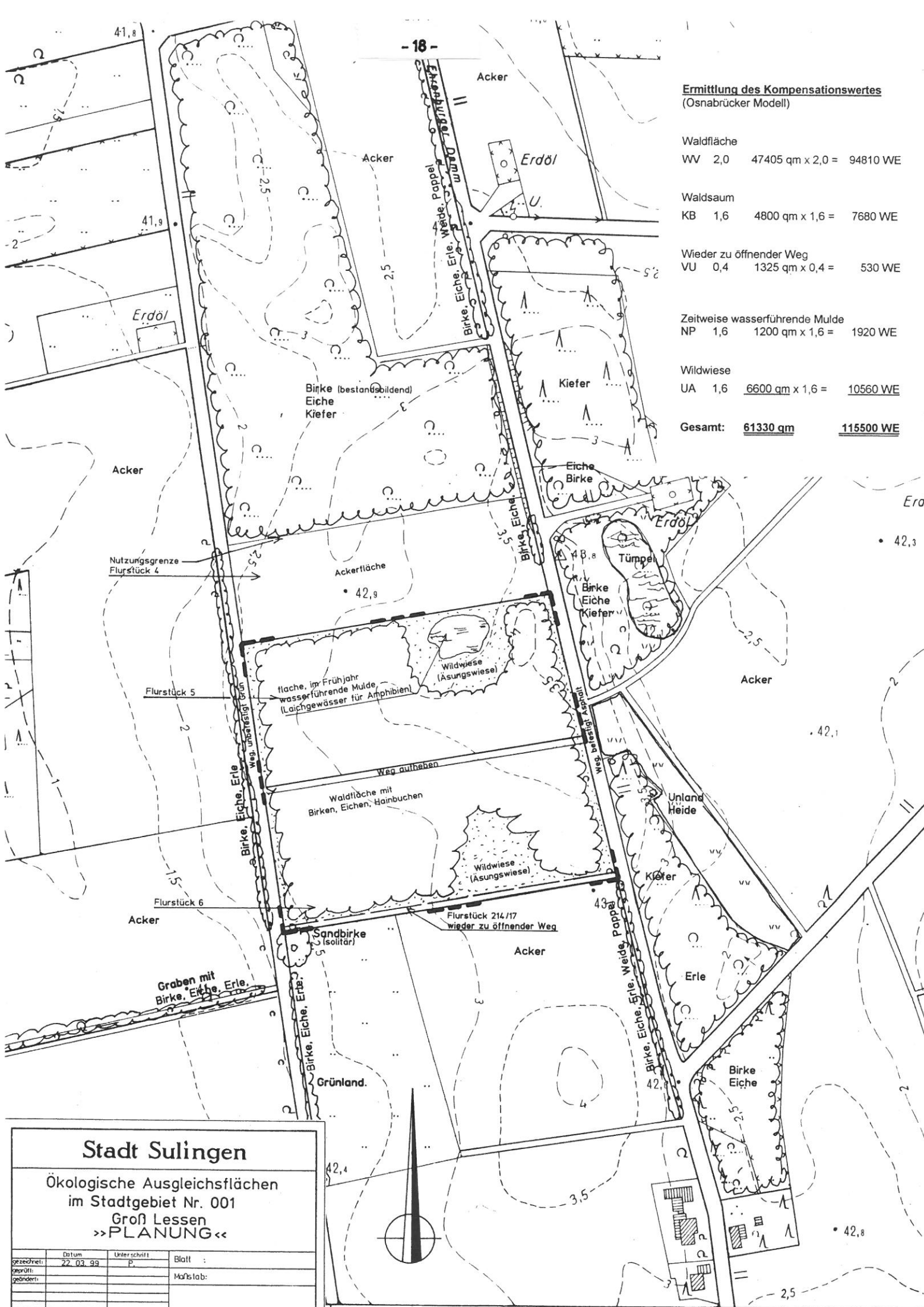
Gesamt: 61330 qm 35928 WE



Stadt Sulingen

Ökologische Ausgleichsflächen
im Stadtgebiet Nr. 001
Groß Lessen
»BESTAND«

gezeichnet:	Datum	Unterschrift	Blatt
geprüft:	22.03.99	P.	
geändert:			Maßstab:



Ermittlung des Kompensationswertes
(Osnabrücker Modell)

Waldfläche			
WV	2,0	47405 qm x 2,0 =	94810 WE
Waldsaum			
KB	1,6	4800 qm x 1,6 =	7680 WE
Wieder zu öffnender Weg			
VU	0,4	1325 qm x 0,4 =	530 WE
Zeitweise wasserführende Mulde			
NP	1,6	1200 qm x 1,6 =	1920 WE
Wildwiese			
UA	1,6	6600 qm x 1,6 =	10560 WE
Gesamt:		61330 qm	115500 WE

Stadt Sulingen

Ökologische Ausgleichsflächen
im Stadtgebiet Nr. 001
Groß Lessen
»PLANUNG«

gezeichnet:	Datum	Unterschrift	Blatt
geprüft:	22.03.99	P.	
geändert:			Maßstab:

8.2.4 Immissionsschutz

Sowohl für den Bereich der 16. Flächennutzungsplanänderung als auch im speziellen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 "Gewerbe- und Industriegebiet Diepholzer Straße" wurde ein schalltechnisches Gutachten durch den TÜV Hannover erstellt. Die vom TÜV Hannover-Sachsen-Anhalt e. V. mit Datum vom 15.09.1992 vorgelegte 1. Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens wurde durch eine 2. Fortschreibung mit Datum vom 10.03.1999 für den Bereich dieses Bebauungsplanes erneut ergänzt. Das schalltechnische Gutachten liegt in der Anlage dieser Begründung bei.

Die Wahl der schalltechnischen textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 4 wurde in Anlehnung an dieses Gutachten getroffen.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hannover hat in seiner Stellungnahme vom 26.11.1999 dargelegt, dass die Wahl der textlichen Festsetzung Nr. 2 im Bebauungsplanentwurf in Anlehnung an die zweite Fortschreibung des vom TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt erstellten schalltechnischen Gutachtens getroffen wurde. Danach dürfen im Plangebiet (G_{LEE}) nur Anlagen und Einrichtungen betrieben werden, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 65 dB(A) pro qm und nachts 58 dB(A) pro qm nicht überschreiten. Bei der Berücksichtigung des flächenbezogenen Schalleistungspegels des von der Prognose erfassten Gesamtareals können unter der v. g. Maßgabe immissionsseitig tagsüber an drei von neun Immissionsorten Überschreitungen der Richtwerte von bis zu 2,4 dB(A) und nachts an sechs von neun Immissionsorten Überschreitungen der Richtwerte von bis zu 2,9 dB(A) auftreten. Seitens des Gewerbeaufsichtsamtes wird darauf hingewiesen, dass vor allem im Rahmen einer Neuplanung aus gewerbeaufsichtlicher Sicht die im Gutachten vertretene Auffassung, dass Abweichungen von 3 dB(A) oder mehr erst als wesentlich anzusehen sind, nicht geteilt wird. Gemäß der TA-Lärm 1998 gilt der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen grundsätzlich dann als sichergestellt, wenn in dem vorliegenden Fall die Gesamtbelastung an den Immissionsorten die Richtwerte 60/45 dB(A) bzw. 65/50 dB(A) nicht überschreiten. Nach gewerbeaufsichtlicher Einschätzung handelt es sich bei der anstehenden Planung um einen Regelfall, bei dem dieser Grundsatz Anwendung finden müsste. Das Vorliegen besonderer Umstände, die im vorhinein Abweichungen von den Immissionsrichtwerten in den genannten Größenordnungen rechtfertigen würden, ist hier seitens der Gewerbeaufsicht nicht erkennbar. Daher wurde seitens der Gewerbeaufsicht um Überprüfung der festzusetzenden flächenbezogenen Schalleistungspegel gebeten.

Zu dieser Stellungnahme hat der TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt dargelegt, dass in seinem Gutachten stets die Gesamtsituation aller im Einwirkungsbereich vorhandenen gewerblichen oder industriellen Nutzflächen zu betrachten sei. Hierbei liegt die Überlegung zu Grunde, dass die zu erwartenden Änderungen gegenüber der bisher betrachteten Situation aufgezeigt werden sollen.

Der TÜV weist darauf hin, dass durch die Nutzung der im Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Sulingen "Industriegebiet Barrier Kirchweg I" vorgesehenen industriellen Nutzfläche mit dem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A) pro qm bzw. 58 dB(A) pro qm an den betrachteten Immissionsorten keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind. Dieses habe sich auch bei der, vom TÜV durchgeführten, detaillierten Überprüfung bestätigt.

Vielmehr werden die zu Grunde zu legenden Immissionsrichtwerte durch die alleinige Nutzung der betrachteten Fläche dieses Bebauungsplanes zur Tageszeit um mindestens rd. 11 dB(A) und zur Nachtzeit um mindestens rd. 3 dB(A) an den zu betrachtenden Immissionsorten unterschritten. Nach Auskunft des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt ist bei der Verminderung der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen flächenbezogenen Schalleistungspegel eine wesentliche Veränderung der Immissionssituation gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlich verbindlichen Zustand (Bebauungsplangebiet Nr. 54 der Stadt Sulingen) nicht zu erwarten. Der TÜV sieht daher keine Veranlassung, die Ergebnisse seines Gutachtens bzw. die daraus resultierenden schalltechnischen Folgerungen für den Bebauungsplanbereich zu ändern.

Die Angelegenheit wurde im Folgenden zwischen dem TÜV Hannover, dem Gewerbeaufsichtsamt Hannover und der Stadt Sulingen am 24.01.2000 eingehend erörtert. Unter Bezugnahme auf das diesbezügliche Schreiben des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Hannover ist festzustellen, dass an den im vorliegenden Fall betrachteten Immissionsorten die Werte der TA-Lärm Beachtung finden sollen. Ihre Einhaltung soll insbesondere durch die Wahl entsprechend bemessener flächenbezogener Schalleistungspegel auf den noch verbindlich zu beplanenden weiteren, durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 "Grünflächen / Gewerbliche Bauflächen Südwest" dargestellten, gewerblichen Bauflächen gewährleistet werden. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt weist darauf hin, dass insbesondere im Bereich der noch verbindlich zu überplanenden Flächen zwischen dem Bebauungsplan Nr. 67 "Industriegebiet Barrier Kirchweg I" und der Diepholzer Straße ausreichend wirksame Schallhindernisse bzw. relativ niedrig anzusetzende flächenbezogene Schalleistungspegel (nachts) vorzusehen sind.

8.2.5 Textliche Festsetzungen

Wie bereits unter 8.2.4 dargelegt, erfolgt unter Schallschutzgesichtspunkten eine Einschränkung der im Industriegebiet zulässigen Lärmimmissionen in Form eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von tagsüber 65 dB(A)/qm und von nachts 58 dB(A)/qm. Eine Umschichtung der vorgenannten Immissionsschallpegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionssituation zulässig. Hierfür ist jedoch vom jeweiligen Emitenten ein schalltechnischer Nachweis erforderlich. Gleichfalls ist ein schalltechnischer Nachweis notwendig, wenn im Einzelfall beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schalleistungspegel überschritten werden soll (vgl. hierzu die textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 4).

Auf der Berechtigungsgrundlage des § 23 (5) sind auf den Straßen zugewandten, nicht überbaubaren Flächen Stellplätze nur zulässig, wenn diese Stellplätze über gemeinsame Grundstückszu- und -abfahrten angefahren werden können und ausreichend Wendemöglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück besteht, um ein rückwärts Einfädeln der Fahrzeuge in den fließenden Verkehr zu vermeiden. Hierdurch soll die Verkehrssicherheit auf den erschließenden Straßen gewährleistet bleiben, andererseits aber auch soll der straßenzugewandte Grundstücksbereich als Parkplatzfläche genutzt werden können.

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 (1) Nr. 4 i. V. m. Nr. 20 BauGB wird in der textlichen Festsetzung Nr. 6 geregelt, dass Kfz-Stellplätze gemäß § 47 NBauO, die nicht Fahrzeugen dienen, die grundwassergefährdende Stoffe geladen haben bzw. Stellplatzflächen, auf denen keine grundwassergefährdenden Stoffe verladen werden, wasserdurchlässig zu befestigen

sind. Hierdurch soll der versickerungsfähige Flächenanteil auf den jeweiligen Grundstücksflächen erhöht werden und durch die Regelung, dass das Oberflächengefälle dieser Stellplätze so zu gestalten ist, dass Niederschlagsspitzen seitlichen Mulden zur weitestgehenden Versickerung zugeführt werden können, eine Minimierung des Regenwasserabflusses aus dem Gebiet gewährleistet werden.

Im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Bäume und Sträucher wie Hartriegel, Faulbaum, Waldhasel, Kornelkirsche, Salweide, Felsenbirne, Vogelbeere, Feldahorn, Grauerle, Hainbuche, frühe Traubenkirsche usw. flächendeckend zu bepflanzen. Hierbei ist die Pflanzung jedoch so zu gestalten, dass aufgrund der entstehenden Bodenbeschattung ein Einsatz chemischer Herbizide im Sinne von § 9 (1) Nr. 20 BauGB vermieden wird. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass je 150 qm Pflanzfläche mind. 1 Hochstamm der v. g. Baumarten mit einem Mindestkopfmaß 14/16 (Stammumfang in 1 m Höhe) zu pflanzen ist. Hierdurch soll bereits zum Zeitpunkt der Anpflanzung ein gewisser Mindeststandard gewährleistet werden. Die festgesetzten Pflanzflächen sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen in Längsrichtung muldenförmig als Retentionsraum zur Regenwasserversickerung zu profilieren. Das Gelände fällt von Ost nach West geringfügig ab, sodass insbesondere Regenwasserspitzen von den befestigten Flächen, in die an der Grundstückswestseite ausgewiesenen Sickermuldenbereich fließen kann und hier schadlos versickern soll. Diese Sickermulden sind in Längsrichtung koskadenförmig durch Querdämme zu gliedern, um einen größeren Stauraum zu erhalten.

Die Muldenbereiche können in die jeweilige Grundstücksgestaltung individuell einbezogen und erweitert werden.

Es ist dauerhaft sicherzustellen, dass bei sehr extremen Regenereignissen ($n < 0,2$) ein Durchleiten nicht versickerbarer Regenwassermengen aus grundstücksbenachbarten höher gelegenen Muldenbereichen zu den an den Muldenendpunkten im südlichen Bereich des Flurstückes 44/1, Flur 15, Gemarkung Sulingen angeordneten Notüberlauf möglich bleibt.

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Standorte zum Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Hier sollen alleearartig Winterlinden (*Tilia cordata*) mit einer Kronenunterkante nicht unter 2,50 m gepflanzt werden.

Im Bebauungsplangebiet sollen reine Einzelhandelsnutzungen nicht zugelassen werden. Daher ist textlich festgesetzt, dass Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen sind. Der Verkauf an Endverbraucher kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschl. Reparatur und Service-Leistungen der Betriebsstätte steht.

Im Bebauungsplangebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen mit 17 m begrenzt. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Lüfter- und Fahrstuhlschächte usw. können entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 10 diese gemäß § 16 (3) NBauO festgesetzte maximale Bauhöhe überschreiten.

Das Bebauungsplangebiet wird von Nordwesten nach Südosten durch eine 110 kV-Freileitung der PreussenElektra AG gekreuzt. Im Bereich der beidseitig der Freileitung in einem Abstand von 25 m, gemessen zur Mittelachse dieser Freileitung, festgesetzten Schutzstreifen sind bauliche Maßnahmen nur im Einvernehmen mit der PreussenElektra AG zulässig.

9. Städtebauliche Werte

a) Gesamtfläche (graphisch ermittelt)	4,8471 ha
b) öffentliche Verkehrsfläche = 7,34 % der Gesamtfläche,	0,3560 ha
c) öffentliche Grünfläche (Sickermulden mit Regenrückhaltefunktion) = 3,00 % der Gesamtfläche	0,1455 ha
d) Industriegebiet (eingeschränkt) = 89,65 % der Gesamtfläche	4,3456 ha
bebaubare Grundfläche (GRZ = 0,7)	3,0419 ha
bebauungsfähige Grundfläche	3,8992 ha
bebaubare Baumasse (BMZ 4,0)	173.824 cbm

e) Einwohnerzahlen im Baugebiet

Es ist davon auszugehen, dass hier nur eine geringe Anzahl von betriebszugehörigen Wohnungen errichtet werden. Für das gesamte Bauungsplangebiet werden zwei betriebszugehörige Wohnungen im Sinne von § 8 (3) Ziff. 1 BauNVO bzw. § 9 (3) Ziff. 1 BauNVO angesetzt.

Bei einer Belegungsziffer von 3,5 Einwohnern pro Wohneinheit ergeben sich somit 7 Einwohner.

f) Bruttobesiedlungsdichte

7 E : 4,8471 ha = rd. 1,4 Einwohner pro ha

10. Ver- und Entsorgungsanlagen

10.1 Wasserversorgung

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

Es wird vorausgesetzt, dass die Wasserversorgung aufgrund der vorhandenen Kapazitätsreserven des Wasserversorgungsverbandes sichergestellt werden kann.

Die zusätzlich erforderlichen Unterflurhydranten im Bereich der zu erstellenden Planstraßen sind durch den Wasserversorgungsverband SULINGER LAND in Abstimmung mit dem Brandverhütungsingenieur des Landkreises Diepholz im notwendigen Umfang einzubauen.

Sollte ein evtl. notwendiger Feuerlöschbedarf nicht durch den Wasserversorgungsverband SULINGER LAND gedeckt werden können, sind andere Maßnahmen (z. B. Feuerlöschzisterne o. dergl.) auf den jeweiligen den Brandschutzbedarf auslösenden Grundstücken durch den jeweiligen Grundstückseigentümer einzuplanen.

Der Wasserversorgungsverband SULINGER LAND hat mit Stellungnahme vom 02.12.1999 dargelegt, dass das Gewerbegebiet durch Ergänzung der vorhandenen Leitungen für die Wasserversorgung erschlossen werden kann. Es wird seitens des Verbandes davon ausgegangen, dass die Leitungsverteilung im öffentlichen Bereich gemäß DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" geregelt wird. Außerdem bittet der Verband bei geplanten Anpflanzungen um Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen". Die Belange des Brandschutzes sind mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz abzustimmen. Der Brandschutz wird durch die öffentliche Wasserversorgung laut DVWG-Regelwerk W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" hergestellt. Der Verband bittet, ihm einen Aufteilungsplan der Grundstücke zu übersenden, da der geplante Graben in der Mitte der Erschließungsstraße für die Wasserversorgung Erschließungsvorgaben vorgibt und bittet um Unterrichtung, falls die Erschließungsmaßnahmen durch private Investoren durchgeführt werden sollen.

Diese Planungshinweise des Wasserversorgungsverbandes werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Landkreis Diepholz, Fachdienst Sicherheit und Ordnung - Brandschutz, hat mit Stellungnahme vom 02.12.1999 darauf hingewiesen, dass Regenwasserrückhaltebecken nicht zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung anerkannt werden. Sofern die Löschwasserversorgung insgesamt nicht durch den Wasserversorgungsverband SULINGER LAND sichergestellt werden kann, sind ggf. durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zusätzliche Maßnahmen zur brandlastabhängigen Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserzisternen oder dgl.) vorzusehen.

10.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Niederspannungsnetz der Avacon. Für den Bereich dieses Industriegebietes wird vorausgesetzt, dass für den jeweiligen Betrieb leistungsmäßig abgestimmte Transformatoren auf den zugehörigen Betriebsflächen platziert werden können.

Die das Gebiet kreuzende 110 kV-Freileitung der PreussenElektra ist im Bebauungsplan entsprechend der in der Planunterlage wiedergegebenen Linienführung festgesetzt.

Die PreussenElektra Netz hat in ihrer Stellungnahme vom 29.11.1999 dargelegt, dass die von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Belange bezüglich der Hochspannungsleitung durch die v. g. textlichen Festsetzungen Berücksichtigung finden. Hinsichtlich einer möglichen Verkabelung bzw. höhen- als auch lagemäßigen Veränderung der Hochspannungsfreileitung in diesem Bereich fand am 12.11.1999 mit der Stadt Sulingen ein Erörterungsgespräch statt, auf das sich die PreussenElektra bezieht.

Anlässlich dieses Gespräches wurde dargelegt, dass für eine Trassenverschiebung innerhalb des Baugebietes Kosten in Höhe von mehr als 1 Mio. DM auf die Stadt Sulingen zukommen würden. Die gleichen Baubeschränkungen wären auch im neuen Trassenverlauf gegeben, sodass hier nur eine Problemverlagerung stattfinden würde. Eine Verkabelung der 110-KV-Freileitung zwischen dem Umspannwerk und dem nächstgelegenen Mastenstandort westlich der B 61 würde nicht unter einem Kostenaufwand von 4 Mio. DM zu realisieren sein.

Es bietet sich daher aufgrund der baulichen Nutzung (Gewerbe-/ Industriegebietsflächen) eher an, durch eine Mastenerhöhung die Baubeschränkungen auf ein Minimum zu reduzieren. Eine einseitige Mastenerhöhung von 4 m würde unter Zugrundelegung eines Preisindex im Jahr 1999 einen Kostenaufwand von ca. 50.000,00 DM erfordern und eine Bauhöhenverbesserung im Bereich des stärksten Leitungsdurchhanges von 2 m bewirken. Bei einer beidseitigen Mastenerhöhung (Kostenschätzung 100.000,00 DM) würde somit eine Bauhöhenverbesserung von 4 m eintreten. Die vorhandenen Regelmasten in diesem Bereich können nach Aussage der Preussen-Elektra jeweils um ca. 6 m aufgestockt werden.

Diese Planungshinweise der PreussenElektra werden zur Kenntnis genommen. Bei Bauvorhaben im Trassenverlauf der 110-KV-Freileitung wäre somit ggf. eine Trassenerhöhung realisierbar.

Die Preussen Elektra-Netz weist in ihrer Stellungnahme vom 26.04.2000 nochmals auf ihre 110-KV-Leitung Sulingen-Bassum hin. Die von der Preussen Elektra-Netz wahrzunehmenden öffentlichen Belange finden in den Planungsunterlagen ausreichend Berücksichtigung. Die Preussen Elektra bittet über Bauvorhaben im Schutzbereich ihrer 110-KV-Freileitung um rechtzeitige Information zwecks Abstimmung der maximalen Arbeits- und Bauhöhen sowie der o. a. Maßnahmen (evtl. Masterrhöhung), damit diese rechtzeitig geplant und realisiert werden können.

Die Planungshinweise der Preussen Elektra-Netz werden zur Kenntnis genommen.

Die Avacon hat in ihrer Stellungnahme vom 18.11.1999 darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes die Errichtung von zusätzlichen Transformatorenstationen erforderlich ist. Die Standorte sowie die Anzahl richten sich nach dem Leistungsbedarf der im Baugebiet anzusiedelnden Betriebe.

Diese Planungshinweise werden zur Kenntnis genommen.

10.3 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird auf der Grundlage des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen vom 27. August 1986 in der derzeit geltenden Fassung und der Satzung über die Abfallentsorgung im Gebiet des Landkreises Diepholz geregelt, wonach der Landkreis Diepholz für die schadlose Deponierung zuständig ist.

Aufgrund der Nutzungsausweisung dieses Industriegebietes ist mit gewerblichen und industriellen Abfallstoffen zu rechnen, die schadlos durch den Verursacher zu beseitigen sind.

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 worden. Entsprechende Reserven sind vorhanden.

10.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Bebauungsplangebietes soll sowohl dezentral auf den jeweiligen Grundstücken als auch zur Abführung von nicht versickerbaren Regenwassermengen in eine festgesetzte Sickermulde erfolgen. Dieser Regenwassergraben, der gleichzeitig Rückhalte- und Versickerungsfunktionen übernehmen soll, wird an die in der Hans-Hermann-Meyer-Straße verlegten Regenwasserkanalisation mit einem Notüberlauf angeschlossen, sodass nicht versickerbare abzuführende Regenwassermengen bei ($n < 0,2$) in Richtung Sule abgeführt werden können. Auch die Regenwassersickermulde am westlichen Rand des Baugebietes erhält einen Notüberlauf.

Der Landkreis Diepholz hat mit Stellungnahme vom 03.12.1999 dahingehend Bedenken geäußert, dass ohne eine hydrologische Untersuchung die Versickerungsverhältnisse im Bebauungsplangebiet nicht eingeschätzt werden können. Hiervon hängt auch die richtige Wahl des geeigneten Versickerungsverfahrens im Sinne des ATV-Arbeitsblattes 138 ab. Es wird daher seitens des Landkreises gebeten, ein hydrologisches Gutachten als Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen der Begründung beizufügen.

Des Weiteren weist der Landkreis Diepholz darauf hin, dass das Oberflächenwasser aus gewerblichen industriellen Bereichen grundsätzlich einer Vorbehandlung in einem Regenklärbecken zur Rückhaltung absetzbarer Stoffe sowie von Leichtflüssigkeiten bedarf, bevor es in einem Vorfluter abgeleitet oder ggf. versickert werden kann. Im Bebauungsplanentwurf ist dieses auf der Grundlage von entwässerungstechnischen Vorentwürfen darzulegen, damit die Stau-Versickerungsgrabenbereiche sowie die große Versickerungsfläche entlang der westlichen Plangrenze unter Beachtung der Vorgaben der ATV-A 138 bemessen werden können und der erforderliche Platzbedarf auch durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert ist. In diesem Zusammenhang wird seitens des Fachdienstes Tiefbau darauf hingewiesen, dass die Herstellung der zentralen Versickerungsgräben incl. der erforderlichen vorgeschalteten Anlagen zur Vorreinigung des zufließenden Oberflächenwassers aus dem Bereich der Erschließungsstraße der wasserbehördlichen Genehmigung nach § 154 NWG bedürfen. Hierbei ist zu beachten, dass zwischen der Grabensohle und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eine Bodenpassage von mindestens 1 m jederzeit gewährleistet ist. Auch bedarf die Versickerung des vorgereinigten Niederschlagswassers in Versickerungsgräben sowie die Versickerung des im übrigen Industriegebiet anfallenden Oberflächenwassers in der hierfür entlang der westlichen Plangebietsgrenze vorgesehenen flachen Versickerungsmulde der wasserbehördlichen Erlaubnis gemäß § 10 NWG.

Die Planungshinweise des Fachdienstes Tiefbau des Landkreises Diepholz werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein hydrologisches Gutachten zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anfallenden Niederschläge wurde erstellt und liegt der Begründung bei. Gleichfalls ist für das Gebiet ein Vorentwurf zur Regenwasserentsorgung erarbeitet worden, der gleichfalls der Begründung beigelegt ist.

Um den erforderlichen Überlauf der am westlichen Baugebietsrand festgesetzten Sickermulden in die öffentliche Regenwasserkanalisation der Hans-Hermann-Meyer-Straße zu gewährleisten, wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Sulingen für die Anlegung und den Betrieb einer Regenwasserleitung im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf die mit dem Entwässerungsvorentwurf abgestimmten, unter Punkt 8.2.5 erläuterten textlichen Festsetzungen Nr. 6 bis 9 wird verwiesen.

Der Landkreis Diepholz, Fachdienst Tiefbau, hat mit Stellungnahme vom 12.05.2000 gegen die Planinhalte aus wasserbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, weist jedoch darauf hin, dass auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse der Bodenerkundungen und des Entwässerungsvorentwurfes Untergrundverhältnisse vorliegen, die wegen der geringen Durchlässigkeit für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich der Bodenprobe B 1 und des Versickerungsversuches V 1 als problematisch eingeschätzt werden müssen. Aufgrund dieser Gesichtspunkte wird auf die einzuhaltenden Bemessungsrichtlinien und die wasserrechtliche Genehmigung nach § 154 NWG hingewiesen.

Des Weiteren bittet der Landkreis um Darlegung, ob die Stadt oder der Grundstückseigentümer Antragsteller und Genehmigungsinhaber, Bauausführender und Unterhaltender der geplanten Ablaufleitung auf dem Flurstück 44/1 ist.

Hierzu ist bereits oben und in der textlichen Festsetzung Nr. 9 dargelegt, dass die Begünstigte der im südlichen Bereich der Flurstücke 44/1 und 45, Flur 15, Gemarkung Sulingen, festgesetzten mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche die Stadt Sulingen zur Verlegung und zum Betrieb einer Regenwasserentwässerungsleitung ist. Diese Leitung kann in Abstimmung mit der Stadt Sulingen überbaut werden.

Für die Herstellung der innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehenen kombinierten Mulden-Rohrriegen ist gleichfalls eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 154 NWG zu beantragen. Auch hier weist der Landkreis auf die einzuhaltende maximal zulässige Abflussmenge von 2 l/sec x ha in den weiterführenden Regenwasserkanal hin.

Diese Planungshinweise des Landkreises Diepholz werden zur Kenntnis genommen und angemessen berücksichtigt.

10.6 Gasversorgung

Es wird vorausgesetzt, dass die Gasversorgung für dieses Bebauungsplangebiet durch eine bedarfsgerechte Erweiterung des Versorgungsnetzes der EWE sichergestellt werden kann.

10.7 Fernspreitleitungen / Breitbandverkabelungen

Sämtliche Leitungen sowohl des Fernsprechnetzes als auch der Breitbandverkabelung sind im öffentlichen Verkehrsraum des Bebauungsplangebietes unterirdisch zu verkabeln.

Es wird davon ausgegangen, dass angemessene Leitungsreserven eingeplant werden.

Die Deutsche Telekom legt in ihrer Stellungnahme vom 29.11.1999 dar, dass zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.

Diese Planungshinweise der Deutschen Telekom werden zur Kenntnis genommen.

Die Kabel Deutschland als Rechtsnachfolger der Deutschen Telekom hat mit Stellungnahme vom 10.05.2000 darauf hingewiesen, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Kabelfernsehtetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den anderen Leitungsträgern es notwendig ist, dass nunmehr ihr der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, jedoch mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.

Des Weiteren wird von der Kabel Deutschland dargelegt, dass das Kabelfernsehtnetz ausschließlich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten erweitert wird. Es kann nicht vorausgesetzt werden, dass dieses Baugebiet mit einem Kabelfernsehtnetz versorgt wird. Nach Abschluss der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wird die Kabel Deutschland ihre Planungsabsichten mitteilen und ggf. die Stadt oder einen anderen Erschließungsträger wegen eines eventuellen Investitionskostenzuschusses ansprechen.

Diese Planungshinweise der Kabel Deutschland werden zur Kenntnis genommen.

10.8 Altablagerungen / Bodenschutz

Der Landkreis Diepholz hat mit Stellungnahme vom 03.12.1999 aus abfall- und bodenschutzbehördlicher Sicht keine Bedenken geäußert. Altablagerungen sind nicht bekannt. Bei Verdachtsmomenten sind durch den jeweiligen Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen. Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, so ist dieses unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Der Landkreis Diepholz hat in seiner Stellungnahme vom 12.05.2000 aus abfall- und bodenschutzbehördlicher Sicht keine über die mit Stellungnahme vom 03.12.1999 hinausgehenden Planungsanregungen geäußert.

11. Bodenfunde (nachrichtlicher Hinweis)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.1986 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt, 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 Niedersächsische Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege - benachrichtigen werden.

12. Kosten

Mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Sulingen voraussichtlich nachfolgende Kosten:

a) Straßenbau	390.000,00 DM
b) Schmutzwasserkanal	140.000,00 DM
c) Regenwassergraben und Anschluss der Notüberläufe an den vorhandenen Regenwassersammelkanal in der Hans-Hermann-Meyer-Straße	60.000,00 DM
d) Planungskosten	<u>80.000,00 DM</u>
	670.000,00 DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den Bestimmungen des § 127 BauGB und nach den satzungrechtlichen Bestimmungen der Stadt Sulingen. Der verbleibende Eigenanteil der Stadt Sulingen wird aus Steuermitteln aufgebracht.

Die durch Gas-, Wasser- und Elt-Versorgung sowie durch die erforderliche Fernmelde- und Breitbandverkabelung 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 dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Neugestaltung und Erschließung des Plangebietes sind Umlegungen im Sinne von § 45 bzw. Grenzregelungen im Sinne von § 80 BauGB voraussichtlich nicht notwendig. Die Flächen dieses Bebauungsplangebietes liegen im Unternehmensflurbereinigungsverfahren Sulingen-West. Mit Ausnahme des Flurstückes 42 (Wegeparzelle im Eigentum der Verkopplungsinteressentenschaft westlich der Sule) sind sämtliche anderen Flächen dieses Bebauungsplanes im Eigentum der Stadt Sulingen.

Verhandlungen zum Erwerb auch der bislang als landwirtschaftliche Wirtschaftswegefläche genutzten Wegeparzellen werden gegenwärtig geführt.

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, wie bereits unter Punkt 14 dargelegt, bis auf die vorhandene Wegeparzelle sämtliche Grundstücke im Eigentum der Stadt Sulingen sind.

16. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Der Termin der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde in der Sulinger Kreiszeitung Nr. 79 vom 06.04.1999 und im Aushangkasten am Rathaus im Zeitraum vom 01.04.1999 bis zum 28.04.1999 ortsüblich angezeigt. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 27. April 1999 um 17.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses. Bedenken zum Bebauungsplanentwurf wurden von den an der Planung interessierten Bürgern nicht vorgebracht.

17. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 09.11. bis zum 09.12.1999.

Von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor:

01. Bergamt Celle, Stellungnahme vom 12.11.1999

Keine Anregungen und Bedenken.

02. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH,
Stellungnahme vom 16.11.1999

Keine Anregungen und Bedenken.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch den ÖPNV nicht erschlossen ist.

03. IHK, Stellungnahme vom 16.11.1999

Keine Anregungen und Bedenken.

04. Nieders. Landesamt für Bodenforschung,
Stellungnahme vom 11.11.1999

Keine Anregungen und Bedenken.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme keine Bau-
grunduntersuchungen nach DIN 4020 ersetzt.

05. Handwerkskammer Hannover, Stellungnahme vom 18.11.1999

Keine Anregungen und Bedenken.

06. Avacon, Stellungnahme vom 18.11.1999

siehe unter Pkt. 10.2 "Stromversorgung"

07. Nieders. Landvolk, Stellungnahme vom 22.11.1999

Keine Anregungen und Bedenken.

08. Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Nienburg,
Stellungnahme vom 23.11.1999

Keine Anregungen und Bedenken.

09. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Stellungnahme vom 26.11.1999

siehe unter Pkt. 8.2.4 "Immissionsschutz"

10. Erdgas Münster, Stellungnahme vom 05.11.1999

Keine Anregungen und Bedenken.

11. Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 29.11.1999

siehe unter Pkt. 10.7 "Fernsprechleitungen / Breitbandverkabelungen"

12. Landesjägerschaft Niedersachsen e. V. i. V. m. der Jägerschaft
Grafschaft Diepholz, Stellungnahme vom 08.12.1999

Keine Bedenken.

Die Jägerschaft weist darauf hin, dass die im Grünordnungsplan ange-
dachten Ausgleichsmaßnahmen jedoch möglichst zügig umgesetzt wer-
den sollten.

Die Planungshinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

13. Amt für Agrarstruktur Sulingen, Stellungnahme vom 01.12.1999

siehe unter Pkt. 3

14. Straßenbauamt Nienburg/Weser, Stellungnahme vom 06.12.1999
Keine Anregungen und Bedenken.

15. BEB, Stellungnahme vom 03.12.1999
Keine Anregungen und Bedenken.

16. Wasserversorgungsverband SULINGER LAND,
Stellungnahme vom 02.12.1999
siehe unter Pkt. 10.1 "Wasserversorgung"

17. PreussenElektra Netz, Stellungnahme vom 29.11.1999
siehe unter Pkt. 8.2.5 "Textliche Festsetzungen"

18. Landkreis Diepholz, Stellungnahme vom 03.12.1999
siehe unter Pkt. 10.5 "Oberflächenentwässerung" und
Pkt. 10.1 "Wasserversorgung" und 10.8 "Altablagerungen / Bodenschutz"

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

18. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nach Vorbereitung durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 21.12.1999 hat der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 21.12.1999 unter Einbeziehung der aufgrund der von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes nebst zugehöriger Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nebst überarbeiteter Begründung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 14. April bis zum 15. Mai 2000 während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Sulingen - Planungsamt -.

Aus der Bevölkerung liegen keine Anregungen und Bedenken vor.

Von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben:

01. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover,
Stellungnahme vom 27.04.2000
Keine Anregungen und Bedenken.

02. Straßenbauamt Nienburg/Weser, Stellungnahme vom 12.04.2000
Keine Anregungen und Bedenken.
Das Straßenbauamt Nienburg/Weser nimmt auf seine Stellungnahme vom 06.12.1999 Bezug. Diese Stellungnahme ist inhaltlich in der Begründung bereits berücksichtigt.

03. Wasserversorgungsverband SULINGER LAND,
Stellungnahme vom 14.04.2000
Keine Anregungen und Bedenken.

04. Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 28.04.2000
Keine Anregungen und Bedenken.

05. Nieders. Landvolk, Stellungnahme vom 19.04.2000
Keine Anregungen und Bedenken.

06. Preussen Elektra-Netz, Stellungnahme vom 26.04.2000
siehe unter Pkt. 10.2 "Stromversorgung".

07. BEB, Stellungnahme vom 26.04.2000
Keine Anregungen und Bedenken.

08. Erdgas Münster, Stellungnahme vom 05.04.2000
Keine Anregungen und Bedenken.

09. Kabel Deutschland, Stellungnahme vom 10.05.2000
siehe unter Pkt. 10.7 "Fernsprechleitungen / Breitbandverkabelung".

10. Landkreis Diepholz, Stellungnahme vom 12.05.2000
siehe unter Pkt. 10.5 "Oberflächenentwässerung" sowie unter 10.8
"Altablagerungen/Bodenschutz".

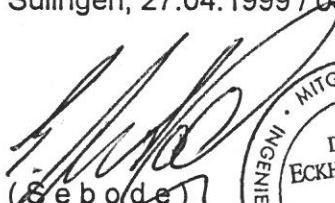
Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.


19. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15.06.2000 auf der Grundlage des Vorbereitungsbeschlusses des Verwaltungsausschusses vom 08.06.2000 die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Planungshinweise erörtert und nach entsprechender Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.


Aufgestellt und überarbeitet

Sulingen, 27.04.1999 / 03.11.1999 / 21.12.1999 / 28.03.2000 / 05.07.2000


(Sebode)
Dipl.-Ing.



Sulingen, 05.07.2000


(Schlüterbusch)
Bürgermeister



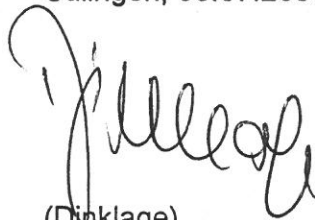

(Dinklage)
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 21.12.1999 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 03.04.2000 in der Sulinger Kreiszeitung und durch Aushang im Aushangkasten am Rathaus im Zeitraum vom 01.04.2000 bis zum 16.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung haben im Zeitraum vom 14.04. bis zum 15.05.2000 öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15.06.2000 dem aufgrund der Erörterungsergebnisse zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung von den Bürgern und von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken überarbeiteten Entwurf dieses Bebauungsplanes und der zugehörigen Entwurfsbegründung zugestimmt und den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, 05.07.2000



(Dinklage)
Stadtdirektor

