

Stadt Sulingen
Bebauungsplan Nr. 83 „Hinterm Wolfsbaum“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB

1. Erläuterung der Ziele und Zwecke der Planung:

Die Ausweisung des Baugebietes ist durch die Zielsetzung, attraktiven und individuellen Wohnraum für Jung und Alt anbieten zu können, geprägt. Durch den Bebauungsplan wird eine städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet und eine Erweiterung des Angebotes an Wohnbauflächen in unmittelbarer Zentrumsnähe geschaffen.

Die Planung zeichnet sich durch folgende Aspekte aus:

- Möglichkeit zur individuellen Bemessung der Grundstücksgrößen und genügend Spielraum innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes für eine flexible, individuelle Wohnraumplanung verschiedener Anforderungen
- Verbindung von Grünqualität und Zentrumsnähe, fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen
- Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen, auf denen Kinderspiel erlaubt ist und Anlage eines Kinderspielplatzes im Plangebiet
- Planungsrecht zur Anlage einer Nord-Süd-Erschließungsachse westlich der Bahntrasse, welche die großräumigen Siedlungsflächen nördlich des Plangebietes über die Straße „Am Bahnhof“ an die Nahversorgung des Innenstadtbereiches anbindet

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

- Das Plangebiet weiter als Gewerbegebiet zu entwickeln ist aufgrund der im Vorfeld im Rahmen der Festsetzung des Sanierungsgebietes durchgeführten Abwägung städtebaulich nicht erstrebenswert, da das Gebiet den Anforderungen im Hinblick auf gewerbliche Nutzung nicht gerecht werden kann
- Baulich gänzlich unbelasteter Freiraum wird durch die Planung hier nicht beansprucht, der Bebauungsplan rundet den bereits vorhandenen Siedlungsansatz ab und verringert so die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen
- Der Planentwurf, welcher dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde aufgrund der optimierten, flächensparenden Erschließung in Zusammenhang mit einer möglichen flexiblen Grundstücksnutzung im Hinblick auf Besonnung gewählt

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 83 in Sulingen, TÜV NORD Umweltschutz GmbH Co. KG, Große Bahnstraße 31, 22525 Hamburg, Stand 29.06.2011
- Gutachtliche Stellungnahme zur Geruchsbelastung in Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren, Bebauungsplan Nr. 83, in der Nachbarschaft eines Quarantänestalles, TÜV NORD Umweltschutz GmbH Co. KG, Am Tüv 1, 30519 Hannover, Stand 30.06.2011
- Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchung auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Ley, Am Bahnhof 5 in 27232 Sulingen, HPC Harress Pickel Consult AG, Wilhelm-Herbst-Str. 5, 28359 Bremen, Stand 15.06.2011

- Baugrundgutachten „Erschließung ‚Am Wolfsbaum‘, Bebauungsplan Nr. 83, Stadt Sulingen“, Ing.-Büro Dipl.-Ing. Scheu&Co.GmbH, Bäckerstr. 33, 32312 Lübbecke vom 19.06.2013

Die o.g. Gutachten wurden in die Umweltprüfung einbezogen. Die Umweltbelange wurden folgendermaßen berücksichtigt:

- Die Beeinträchtigungen der Lebensräume für Tiere und Pflanzen wurden mittels umfangreicher festgesetzter Durchgrünungsmaßnahmen im Baugebiet minimiert, z.B. Baum- und Strauchpflanzungen in privaten und öffentlichen Bereichen, so dass im Endzustand mehr Gehölzflächen als der Urzustand des Gebietes aufwies, vorhanden sein werden
- Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wurden minimiert durch die Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes sowie durch die Wahl der ortstypischen offenen Bauweise, eingeschränkte Bauhöhen und sonstige gestalterische Festsetzungen (Nr. 3 und 4)
- Vollständige Kompensation des rechnerischen Eingriffes im Plangebiet selbst
- Sämtliche auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer werden in Kombination mit wasserdurchlässigem Pflaster dezentral zur Versickerung gebracht. In Entsprechung der textlichen Festsetzung Nr. 5 sind für private Wegeflächen, Stellplätze und Zufahrten ebenfalls wasserdurchlässige Materialien zu verwenden und die anfallenden Niederschlagswässer der Dachflächen sind auf den Grundstücken zu versickern
- Durch angrenzende gewerbliche Nutzungen erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz wurden mittels textlicher Festsetzungen Nr. 6 festgesetzt

4. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und Art und Weise der Berücksichtigung der Stellungnahmen und Anregungen:

4.1 Verfahrensablauf:

- | | |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| ▪ 20.06.2013 | Fassung des Aufstellungsbeschlusses durch den Rat |
| ▪ 18.07.-23.08.2013 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden |
| ▪ 25.09.2013 | Fassung des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung durch den Rat |
| ▪ 24.10.-25.11.2013 | Öffentliche Auslegung |
| ▪ 04.02.2014 | Fassung des Satzungsbeschlusses durch den Rat |

4.2 Berücksichtigung von Bürgeranregungen:

Zur Vorstellung des Bebauungsplanvorentwurfes im Zuge der Bürgerbeteiligung sind am 05.08.2013 interessierte Bürger erschienen. Es wurden jedoch keine Anregungen vorgebracht; zur Öffentlichen Auslegung wurden ebenfalls keine Stellungnahmen verfasst.

4.3 Berücksichtigung von Behördenanregungen:

- Der Landkreis Diepholz machte auf die in Zusammenhang mit der Nutzung der angrenzenden Bahnstrecke entstandene Grundwasserverunreinigung aufmerksam, von der auch das Plangebiet betroffen ist. Die zur Verfügung stehenden Informationen wurden in die Umweltprüfung einbezogen und in den Bebauungsplan wurden entsprechend geeignete Festsetzungen und Hinweise aufgenommen
- Die Anforderungen an die Versickerung der Niederschlagswässer im Plangebiet wurden mit der Fachbehörde des Landkreises Diepholz abgestimmt
- Die Lage von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wurde anhand der im Rahmen der Beteiligung zur Verfügung gestellten Trassenauskünfte geprüft und relevante Versorgungsleitungen in den Bebauungsplan aufgenommen