



# STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

## BEBAUUNGSPLAN NR. 78 "Am Jüdischen Friedhof"

### B E G R Ü N D U N G

In der Fassung des Satzungsbeschlusses  
vom 18.05.2006

## Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan	4
1.1	Feststellung der UVP-Pflicht gem. UVPG	4
2.	Planunterlage	5
3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
4.	Planungsgrundlagen	6
5.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	6
6.	Anschlußplanungen	7
7.	Planungsziele	8
8.	Inhalt des Bebauungsplanes	9
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise	9
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
8.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	10
8.1.4	Bauwerkshöhe / Geschossigkeit	11
8.1.5	Bauweise	11
8.2	Verkehrswesen	11
8.2.1	Überörtliche Verkehrsbelange	11
8.2.2	Innerörtliche Verkehrsbelange	11
8.2.3	Belange des ruhenden Verkehrs	11
8.2.4	Anschluss an das ÖPNV-Netz	12
8.3	Grünflächen	12
8.3.1	Landschaftsschutz	12
8.3.2	Spielplatzflächen	15
8.4	Textliche Festsetzungen	16
9.	Emissionen und Immissionen	16
10.	Städtebauliche Werte	19
11.	Einwohner im Baugebiet	20
12.	Ver- und Entsorgungsanlagen	20
12.1	Stromversorgung	20
12.2	Wasserversorgung	20
12.3	Schmutzwasserbeseitigung	23

12.4	Oberflächenentwässerung	23
12.5	Gasversorgung	23
12.6	Breitbandverkabelung/ Fernsprechleitungen	24
12.7	Müllbeseitigung	24
12.8	Altablagerungen	24
13.	Bodenfunde(nachrichtlicher Hinweis)	25
14.	Kosten	25
15.	Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan	25
16.	Bodenordnende Maßnahmen	25
17.	Allgemeines Vorkaufsrecht	25
18.	Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB	26
19.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	26
20.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	27
21.	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	29

## **1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan**

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15.06.2000 für einen in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Sulingen „Nordwest“ und 69 der Stadt Sulingen „Im Langel“ liegenden Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan führt die Bezeichnung:

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 78 DER STADT SULINGEN "AM JÜDISCHEN FRIEDHOF".**

Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nordwest“ und Nr. 69 „Im Langel“ außer Kraft.

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), in der derzeit geltenden Fassung.

#### 1.1 Feststellung der UVP-Pflicht gem. UVPG

-----  
Gemäß § 3 a UVPG ist nach Beginn des Verfahrens zu prüfen, ob nach den §§ 3 b bis 3 f für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Gemäß § 3 b UVPG besteht diese Verpflichtung, sofern die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Merkmale vorliegen.

Nach Anlage 1 Ziff. 18.7.1 ist eine UVP erst ab einer Fläche von insgesamt 100.000 qm oder mehr durchzuführen. Mit 47.466 qm (s. Pkt. 10 "Städtebauliche Werte") liegt die Bebauungsplangröße deutlich unterhalb des Schwellenwertes. Auch unter Berücksichtigung einer möglichen kumulierenden Baugebietserweiterung (vergl. § 3 b (2) UVPG) wird dieser Schwellenwert nicht erreicht.

Nach Anlage 1 Ziff. 18.7.2 ist bei einer Flächengröße von 20.000 qm bis 100.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich. Aufgrund erfolgter Überprüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zur UVPG aufgeführten Kriterien können für den Bereich keine nachteiligen Umweltauswirkungen bei einer Umsetzung der angestrebten Planung erkannt werden.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die durch diesen Bebauungsplan einbezogenen Flächen bereits insgesamt durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Nordwest“ und 69 „Im Langel“ überplant sind. Dieser Bebauungsplan enthält somit ausschließlich korrigierende Festsetzungen, hervorgerufen aus einer aus dem Gebiet heraus verlagerten gewerblichen Nutzung (Speditionsbetrieb) und Erweiterungsplanungen des Seniorenheimes „Haus am Suletal“.

## 2. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine vom Katasteramt Sulingen 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 die Straßen, Wege und Plätze entsprechend dem Bestand vom 30.05.2000 vollständig nach.

## 3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 der Stadt Sulingen „Am jüdischen Friedhof“ ist in der nachfolgenden Planzeichnung auf der Grundlage der DGK 5 dargestellt und überlagert südliche Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Sulingen „Nordwest“ sowie hieran angrenzend südwestliche Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Sulingen „Im Langel“. Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3 „Nordwest“ und 69 „Im Langel“ außer Kraft.



#### **4. Planungsgrundlagen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 der Stadt Sulingen "Am jüdischen Friedhof" 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. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung**

Für das Gebiet der Stadt Sulingen ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan '80 der Stadt Sulingen maßgebend.

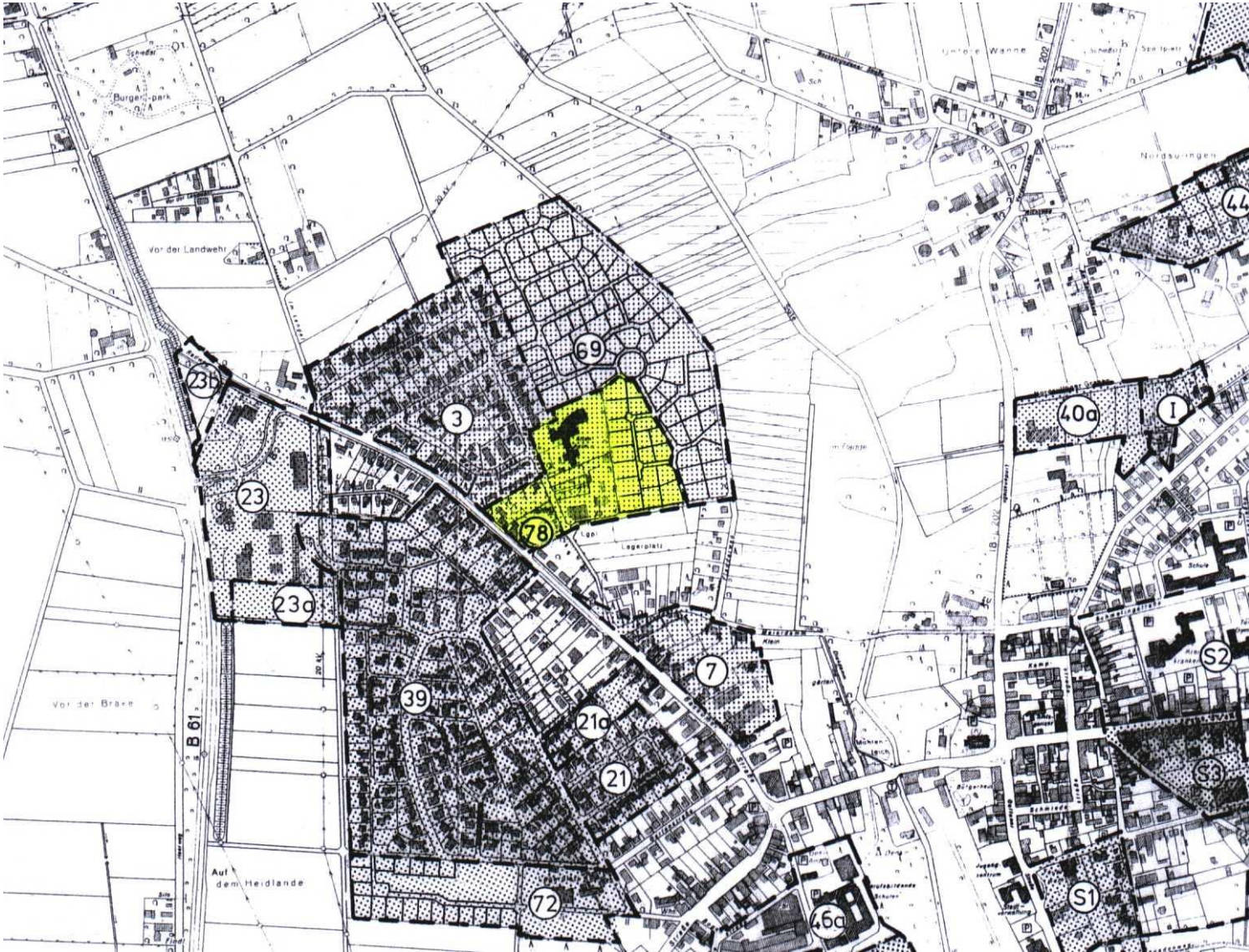
Aufgrund einer Verlagerung der Spedition Wortmann in das Industriegebiet „Diepholzer Straße“ wurde die Voraussetzung geschaffen, den Bereich des bisherigen Betriebsgeländes zukünftig einer Wohnnutzung zuzuführen. Durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Sulingen „Wohnbauflächen Memelstraße“ wird die vorbereitende Bauleitplanung entsprechend angepasst. Nach Rechtskraft der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes sind somit die Festsetzungen der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 78 der Stadt Sulingen „Am jüdischen Friedhof“ gemäß § 8 (2) BauGB aus dem anzuwendenden Flächennutzungsplan '80 der Stadt Sulingen entwickelt worden.

Der Bereich dieses Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Ausschnitt des Flächennutzungsplanes '80 (unter Berücksichtigung der 38. Flächennutzungsplanänderung) umgrenzt.



## 6. Anschlussplanungen

Durch diesen Bebauungsplan wird sowohl der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nordwest“ als auch der südwestliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Im Langel“ neu überplant. Weitere Bebauungsplangebiete grenzen an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht an (s. auch nachfolgende Übersichtskarte).



Im Grenzbereich zu den weiterhin rechtswirksamen Bereichen der Bebauungsplangebiete Nr. 3 „Nordwest“ und 69 „Im Langel“ liegen aufgrund der gewählten Nutzungsfestsetzungen gleiche bzw. zulässige Abstufungen baulicher Nutzungen vor.

## **7. Planungsziele**

Die Stadt Sulingen ist von ihrer Zentralität als Mittelzentrum sowohl im Landesraumordnungsprogramm als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm 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 Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz ist der Stadt Sulingen die Funktion eines Mittelzentrums mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen“ zugewiesen.

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.

Durch diesen Bebauungsplan soll insgesamt die Schwerpunktaufgabe „Wohnen“ gestärkt werden sowohl durch die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete, durch die Deregulierung nicht mehr erforderlicher Schallschutzauflagen für bereits ausgewiesene Wohngebiete, aber auch durch die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Altenheim)“.

Zentral im Bebauungsplangebiet liegt der jüdische Friedhof. Das Friedhofsgrundstück ist mit alten großkronigen Bäumen begrünt. Bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen der umgebenden Baugrundstücke wurde der vorhandene Traufand dieser Bäume entsprechend berücksichtigt. Aufgrund der nunmehr zukünftig erfolgenden umgebenden wohnbaulich und parkähnlich (im Bereich des Altenheimes) geprägten Nutzung erhält der jüdische Friedhof einen angemessenen Nutzungsrahmen.

Das Baugebiet ist bereits verkehrlich und mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Lediglich im Bereich des „Wiesenweges“ sowie in dem durch diesen Bebauungsplan einbezogenen Teilbereich des Bebauungsplangebietes „Im Langel“ sind die Straßenflächen (derzeit Baustraße) abschließend fertigzustellen.

Der im Winkel zwischen der „Memelstraße“ und der „Bassumer Straße“ gelegene Teilbereich des Bebauungsplangebietes ist durch den Bebauungsplan Nr. 3 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Entsprechend der tatsächlichen baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungs-

planes '80 erfolgten Darstellung einer gemischten Baufläche ist der südliche Bereich dieses Bebauungsplanteilgebietes als Mischgebiet festgesetzt.

## **8. Inhalt des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 78 der Stadt Sulingen "Am jüdischen Friedhof" enthält Festsetzungen über

- a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung einschließlich der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, die Geschossigkeit und die Bauweise,
- b) Flächen für den Gemeinbedarf,
- c) Verkehrsflächen,
- d) Grünflächen,
- e) Sonstige Planzeichen,
- f) textliche Festsetzungen.

Die zeichnerischen Festsetzungen sind im Einzelnen aus der Planzeichnung zu entnehmen.

### **8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise**

#### **8.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus ist durch diesen Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen (Altenheim)“ festgesetzt.

Im Bereich der aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 69 „Im Langel“ einbezogenen allgemeinen Wohngebiete sind entsprechend dieser Ursprungsplanung allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Die übernommenen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass insbesondere der prozentuale Anteil der Eigennutzung mit einer erhöhten Sozialbindung an das Baugebiet relativ hoch gehalten wird.

#### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Unter Beachtung des § 17 der Baunutzungsverordnung und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung wird das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Für die bislang durch den Bebauungsplan Nr. 69 der Stadt Sulingen „Im Langel“ verbindlich überplanten allgemeinen Wohngebiete wird das Maß der baulichen Nutzung übernommen. Die Grundflächen- und die Geschossflächenzahl wird in diesem Bereich mit 0,3 festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet südlich des jüdischen Friedhofes wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (bei zweigeschossiger Bebauung) von 0,4 festgesetzt.

Für den Bereich zwischen der „Memelstraße“ und der „Bassumer Straße“ wird die Grundflächenzahl sowohl im allgemeinen Wohngebiet mit 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im Mischgebiet ist die GRZ mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (bei zweigeschossiger Bebauung) mit 0,6 festgesetzt.

In diesen Maßen der baulichen Nutzung spiegelt sich eine kontinuierliche bauliche Verdichtung von dem Wohnbaugebiet „Im Langel“ im Osten zum dichter bebauten Bereich an der „Bassumer Straße“ wider.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Altenheim)“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und unter Berücksichtigung einer möglichen viergeschossigen Bebauung eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Größe der Fläche für den Gemeinbedarf und dem gewählten Maß der baulichen Nutzung bleiben insgesamt erforderliche Freiräume vorhanden, die eine in einer Grünanlage eingebettete Altenheimnutzung ermöglichen und sicherzustellen.

### 8.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

.....

Gemäß § 23 BauNVO werden im gesamten Baugebiet durchgehende Bauteppiche festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet. Die überbaubaren Bereiche sind durch Baugrenzen gefasst. Die überbaubaren Flächen des bislang durch den Bebauungsplan Nr. 69 der Stadt Sulingen „Im Langel“ überplanten Bereiches werden übernommen.

Aufgrund der Verlagerung des im Winkel zwischen der „Memelstraße“ und dem „Wiesenweg“ ehemals angesiedelten, die Friedhofsfläche umschließenden Speditionsbetriebes in ein Gewerbegebiet ist es nicht mehr erforderlich, die angrenzenden bislang durch den Bebauungsplan Nr. 69 „Im Langel“ ausgewiesenen nicht überbaubaren Flächen aufrecht zu erhalten. Die von der Straße „Zum Mühlenteich“ erschlossenen Baugrundstücke werden nunmehr mit überbaubaren Flächen bis 3 m zum westlichen Grundstücksrand ausgewiesen.

#### 8.1.4 Bauwerkshöhe, Geschossigkeit

.....  
Mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Altenheim)“ wird im gesamten Baugebiet eine zulässige zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung eine viergeschossige Bauweise als Maximalwert festgesetzt.

#### 8.1.5 Bauweise

.....  
Für die bislang im Bebauungsplan Nr. 69 „Im Langel“ überplanten Bereiche dieses Bebauungsplanes wird die Festsetzung der offenen Bauweise mit zulässigen Einzel- und Doppelhäusern übernommen. Die weiteren westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet sind in offener Bauweise bebaubar. Für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird keine Bauweise festgesetzt, so dass hier nutzungsspezifisch sinnvolle Gebäudelängen realisiert werden können.

### 8.2 Verkehrswesen

#### 8.2.1 Überörtliche Verkehrsbelange

.....  
Überörtliche Verkehrsbelange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

#### 8.2.2 Innerörtliche Verkehrsbelange

.....  
Das Baugebiet wird über die „Memelstraße“ und den „Wiesenweg“ sowie über Teilabschnitte der im Bebauungsplan Nr. 69 festgesetzten Erschließungsstraße „Zum Mühlenteich“ erschlossen. Die Erschließung ist für das gesamte Gebiet sichergestellt. Teilbereiche des „Wiesenweges“ und der Straße „Zum Mühlenteich“ müssen jedoch noch abschließend fertiggestellt werden.

#### 8.2.3 Belange des ruhenden Verkehrs

.....  
Aufgrund der voraussichtlichen Grundstücksgrößen wird davon ausgegangen, dass auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend Stellplatzflächen zur Unterbringung des zielgerichteten Verkehrs angelegt werden. Darüber hinaus können im begrenzten Umfang Kraftfahrzeuge im Straßenraum der „Memelstraße“ und des „Wiesenweges“ abgestellt werden. Weitergehende Abstellflächen für den ruhenden Verkehr werden nicht ausgewiesen.

## 8.2.4 Anschluss an das ÖPNV-Netz

Ein innerörtliches öffentliches Personennahverkehrsnetz ist nicht vorhanden. Gleichwohl besteht die Möglichkeit, in fußläufiger Entfernung das regionale Busangebot des Verkehrsverbundes Bremen-Niedersachsen GmbH, VBN, in Anspruch zu nehmen. Von der zentralen Busumsteigeanlage am Bahnhof Sulingen (ca. 1,6 km östlich des Baugebietes) bestehen Verbindungen an die DB-Bahnhöfe Diepholz, Twistringen, Bassum und Nienburg sowie in das Sulinger Umland. Am Bassumer Bahnhof besteht stündlich eine Verknüpfung zum bzw. vom Zug (Linie R 5) in / aus Richtung Bremen.

Der Verkehrsverbund Bremen-Niedersachsen hat mit Stellungnahme vom 15.02.2006 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch die Haltestelle Sulingen „Bassumer Straße“ an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen ist. Diese Haltestelle wird durch die Regionalbuslinie 122 bedient. Das Angebot dieser Linie ist auf die Bedürfnisse des Schülerverkehrs ausgerichtet.

## 8.3 Grünflächen

### 8.3.1 Landschaftsschutz







Aufgrund des Rückbaues der ehemals expeditionseigenen Betriebsanlagen im östlichen Winkel zwischen der Memelstraße und dem Wiesenweg erfolgte eine Entsiegelung mit einer hieraus resultierenden Entlastung des Naturhaushaltes, die durch den durch die Neubebauung erfolgenden Eingriff in den Naturhaushalt nicht aufgezehrt wird. Hinzu kommt, dass durch den erfolgten Ankauf der nördlich des jüdischen Friedhofes liegenden ehemals gewerblich genutzten Bereiche durch das Altenheim Sulingen weitere Freiflächenareale für die Altenheimnutzung gewonnen wurden und zukünftig als private, das Altenheim umgebende Grünfläche genutzt werden.

Die auf dem jüdischen Friedhof vorhandenen Großbäume sollen in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Die vorhandenen Traufränder dieser Bäume wurden dahingehend berücksichtigt, dass zum Friedhof hin nicht überbaubare Flächen mit einer Tiefe von 6 m festgesetzt wurden.

Die Bewertung des Eingriffs aufgrund der bislang vorhandenen und durch diese Bebauungsplanung zu erwartende Nutzung erfolgt nach dem Bewertungsschema des Osna-brücker Modells (s. nächste Seite).

Durch die Neufestsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und unter Anwendung der BauNVO 1990 ergibt sich für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gegenüber der bisherigen Nutzung ( B.-Pläne Nr. 3 und Nr. 69) ein Kompensationsgewinn von 1566 Werteinheiten.

**Ermittlung des Eintragsflächenwertes**  
(Osnaabrücker Modell)

	OP 0,1 4410 qm x 0,1 =	441 WE
	OW 0,3 90 qm x 0,3 =	27 WE
	PGZF 1,2 1478 qm x 1,2 =	1774 WE
	OA 0,0 14968 qm x 0,0 =	0 WE
	Op 0,1 7866 qm x 0,1 =	787 WE
	PK 0,5 18654 qm x 0,5 =	9327 WE
	<b>Gesamt: 47466 qm</b>	<b>12356 WE</b>

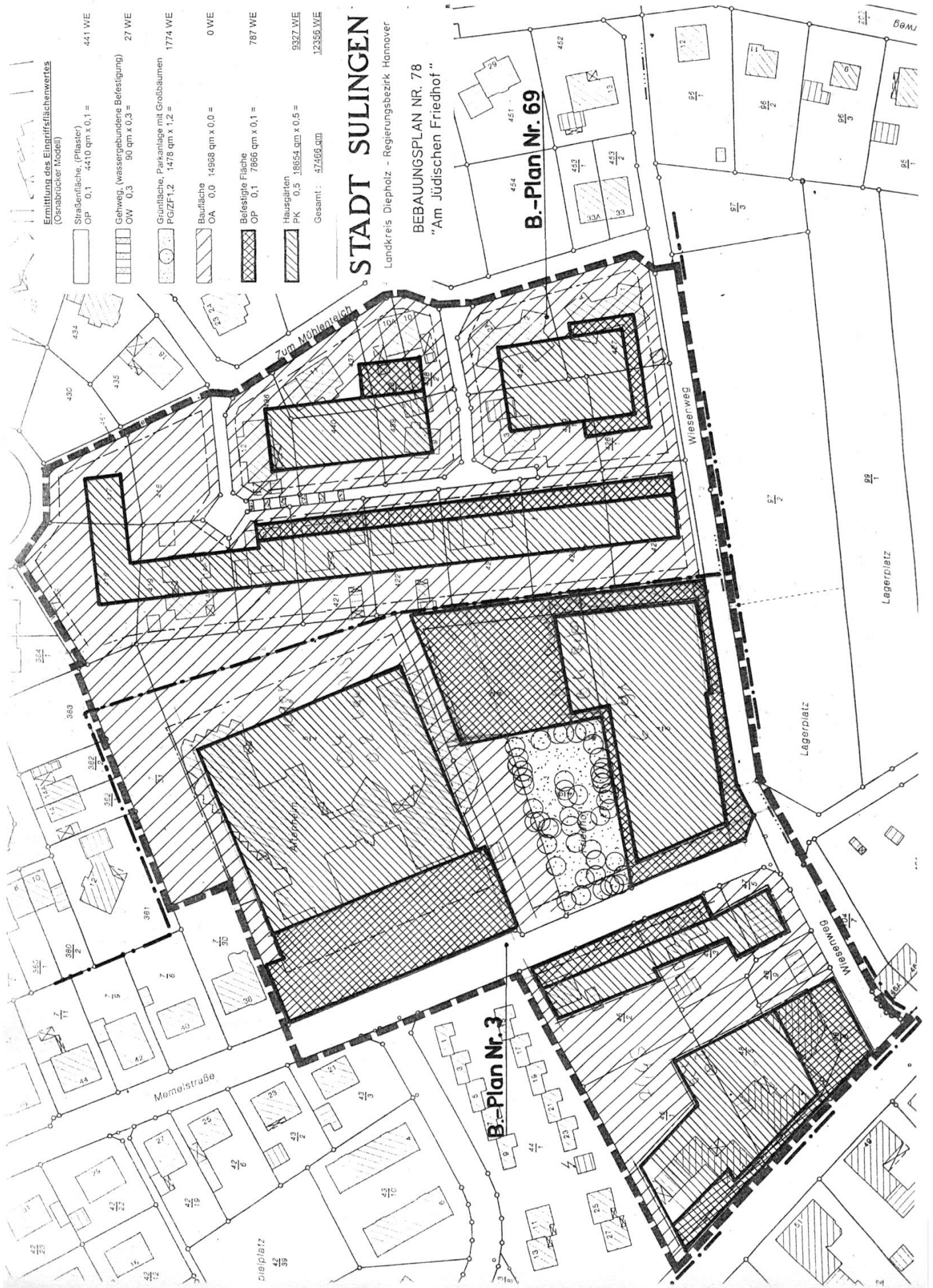
# STADT SULINGEN

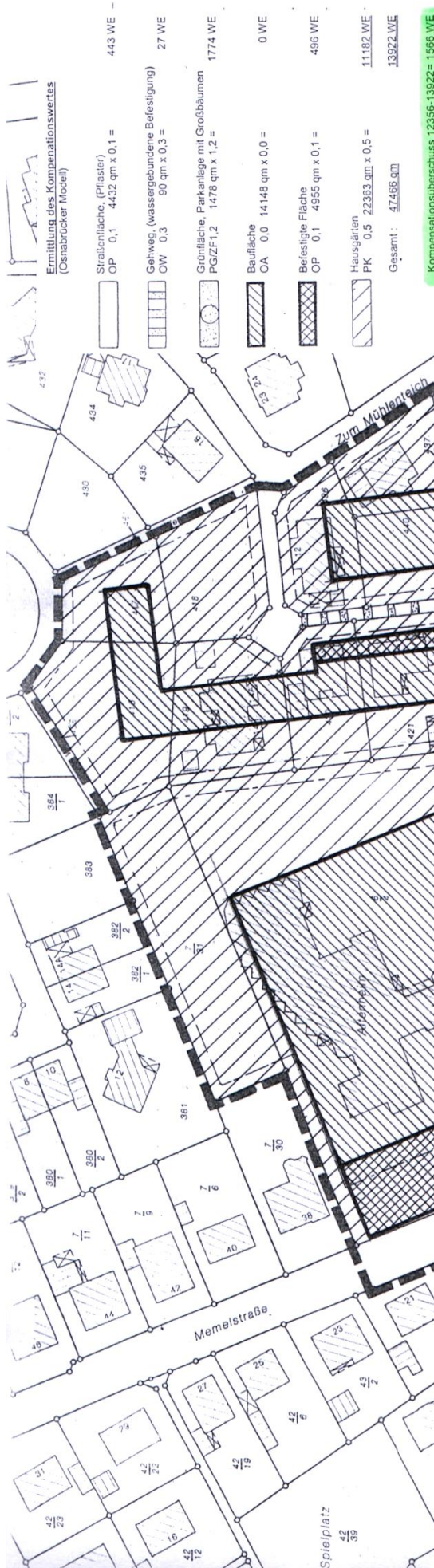
Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 78  
"Am Jüdischen Friedhof"

B.-Plan Nr. 69

B.-Plan Nr. 3





Ermittlung des Kompensationswertes  
(Osnabrücker Modell)

- Straßenfläche, (Pflaster)  
 OP 0,1 4432 qm x 0,1 = 443 WE
- Gehweg, (wassergebundene Befestigung)  
 OW 0,3 90 qm x 0,3 = 27 WE
- Grünfläche, Parkanlage mit Großbäumen  
 PG/ZF 1,2 1478 qm x 1,2 = 1774 WE
- Baufläche  
 OA 0,0 14148 qm x 0,0 = 0 WE
- Befestigte Fläche  
 OP 0,1 4955 qm x 0,1 = 496 WE
- Hausgärten  
 PK 0,5 22363 qm x 0,5 = 11182 WE
- Gesamt: 47466 qm  
 13922 WE

Kompensationsüberschuss 12356-13922 = 1566 WE

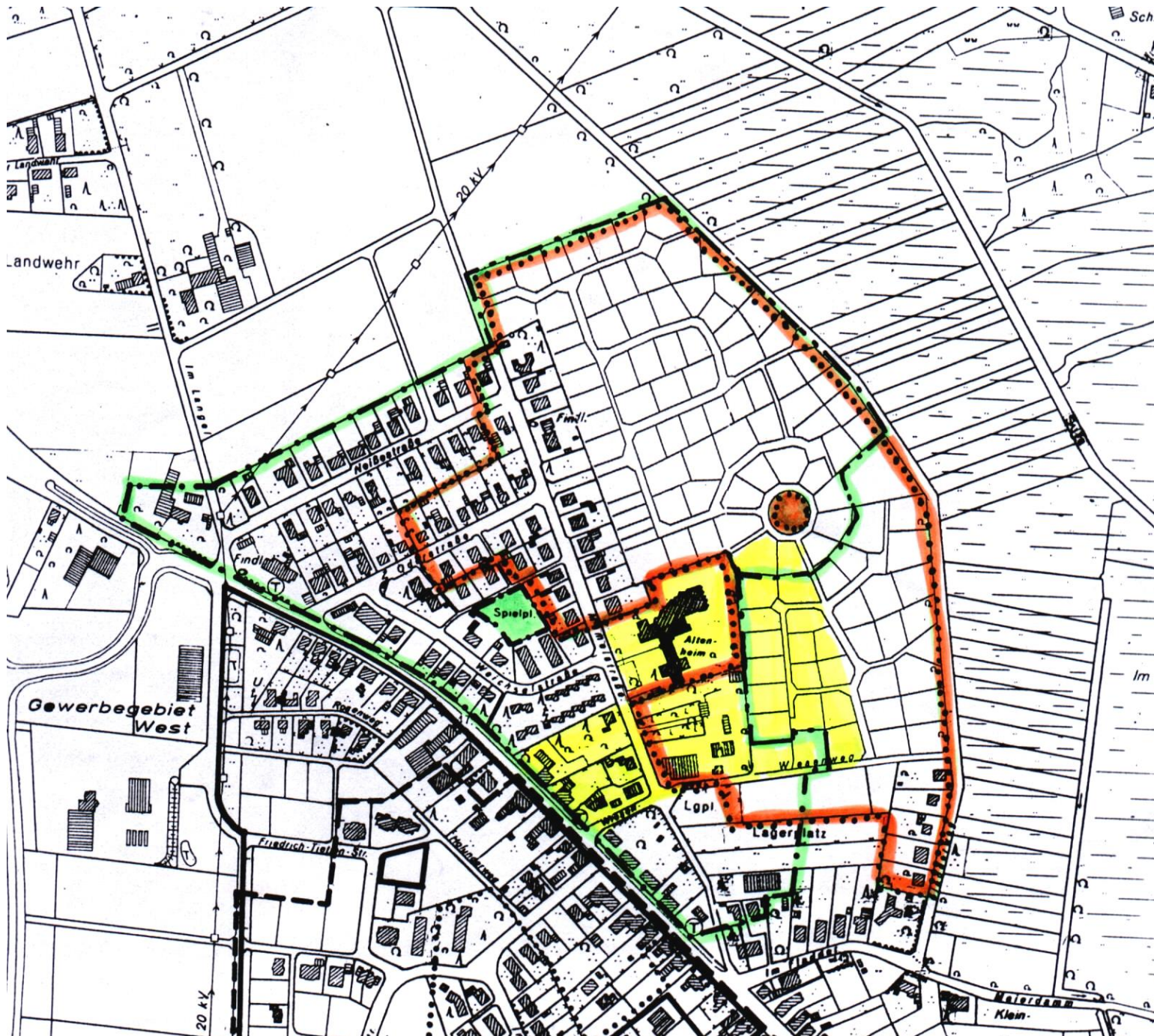
# STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 78  
"Am Jüdischen Friedhof"

### 8.3.2 Spielplatzflächen

Auf die Festsetzung von Spielplatzflächen kann verzichtet werden, da in räumlicher Entfernung unter 300 m sowohl im Bebauungsplan Nr. 3 „Nordwest“ als auch im Bebauungsplan Nr. 69 „Im Langel“ Spielplatzflächen in ausreichender Größe entsprechend den Festsetzungen des Nieders. Spielplatzgesetzes vorhanden sind. Auf die nachfolgende Übersichtskarte mit Darstellung der Einzugsbereiche der jeweiligen Kinderspielplätze wird verwiesen.



#### 8.4 Textliche Festsetzungen

-----

Aufgrund der Einbeziehung des südwestlichen Teiles des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Sulingen „Im Langel“ in diesen Bebauungsplan werden bislang geltende textliche Festsetzungen zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB sowie Regelungen der Ausnahmezulässigkeit nach § 4 Abs. 3 BauNVO und Regelungen zur baulichen Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sinngemäß übernommen.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4 und 5 gelten jedoch nur für die allgemeinen Wohngebiete, die aus dem Bebauungsplan Nr. 69 übernommen wurden und in den „Nutzungsschablonen“ mit „BP69“ gekennzeichnet sind.

### **9. Emissionen und Immissionen**

Aufgrund der Verlagerung des Speditionsbetriebes Wortmann in das Industriegebiet „Barrier Kirchweg“ sind Lärmschutzmaßnahmen für die bislang durch den Bebauungsplan Nr. 69 „Im Langel“ überplanten und nunmehr in diesen Bebauungsplan übernommenen allgemeinen Wohngebiete nicht mehr festzusetzen. Gleichfalls ist auch die Anlegung eines Lärmschutzwalles nicht mehr erforderlich. Die bislang nur auf einem schmalen überbaubaren Streifen in einer Breite von 18 m vorgesehene bauliche Nutzung kann zukünftig unter Einbeziehung der bisher für den Wall vorgesehenen Fläche mit einem Grenzabstand von 3 m auf den betroffenen Grundstücksflächen erfolgen.

Die Planänderungen dieses ehemaligen Kontaktbereiches "Gewerbe / Wohnen" zu der nunmehr vorgesehenen allgemeinen Wohnnutzung und der Altenheimnutzung werden aus nachfolgender Gegenüberstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Im Langel" und den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes deutlich:



Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hannover hat mit Stellungnahme vom 27.01.2006 keine Anregungen und Bedenken gegen die Planung geäußert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Einrichtungen des Sozialwesens gemäß der Zuständigkeitsverordnung – Umwelt – Arbeitsschutz der Landkreis Diepholz zuständig ist.

## 10. Städtebauliche Werte

a) Gesamtfläche des Bebauungsplanes (graphisch ermittelt)		4,7466 ha
b) Verkehrsfläche		0,4522 ha
= 9,5 % der Gesamtfläche		
davon		
öffentliche Verkehrsfläche	0,3732 ha	
Gehweg	0,0090 ha	
verkehrsberuhigter Bereich	0,0700 ha	
c) Grünfläche		0,1478 ha
= 3,1 % der Gesamtfläche		
Friedhof	0,1478 ha	
d) Allgemeines Wohngebiet (WA II)		0,8121 ha
= 17,2 % der Gesamtfläche		
bebaubare Grundfläche (GRZ 0,3)	0,2436 ha	
bebaubare Geschossfläche (GFZ 0,4)	0,3248 ha	
bebauungsfähige Grundfläche	0,6621 ha	
e) Allgemeines Wohngebiet (WA II)		1,6269 ha
= 34,3 % der Gesamtfläche		
bebaubare Grundfläche (GRZ 0,3)	0,4881 ha	
bebaubare Geschossfläche (GFZ 0,3)	0,4881 ha	
bebauungsfähige Grundfläche	1,3290 ha	
f) Mischgebiet (MI II)		0,2879 ha
= 6 % der Gesamtfläche		
bebaubare Grundfläche (GRZ 0,4)	0,1140 ha	
bebaubare Geschossfläche (GFZ 0,6)	0,1709 ha	
bebauungsfähige Grundfläche	0,2361 ha	
g) Flächen für den Gemeinbedarf		1,4217 ha
= 29,9 % der Gesamtfläche		
bebaubare Grundfläche (GRZ 0,4)	0,5687 ha	
bebaubare Geschossfläche (GFZ 1,0)	1,4217 ha	
bebauungsfähige Grundfläche	1,1416 ha	
h) Spielplatzflächennachweis		
2 % der bebaubaren Geschossfläche im Bebauungsplangebiet		
1,0762 x 2 % Geschossfläche =	215 qm	
erforderliche Spielplatzfläche	215 qm	
Vorhandene Nettospielplatzfläche in den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 3 „Nordwest“ / Nr. 69 „Im Langel“	2.352 qm	

## **11. Einwohner im Baugebiet**

Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur und dem gegebenen Maß der baulichen Nutzung wird von voraussichtlich 23 Baugrundstücken auszugehen sein. Bei einem Zuschlag von 20 % für Gebäude mit zwei Wohneinheiten ergeben sich voraussichtlich rund 30 Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung einer Belegungsziffer von 2,3 Einwohner pro Wohneinheit ergibt sich eine Einwohnerzahl im Baugebiet (ohne Altenheim) von rd. 70 Personen.

Das Seniorenheim „Haus am Suletal“ kann 125 Bewohner aufnehmen. Hieraus ermittelt sich eine Bruttobesiedlungsdichte von

$$195 \text{ E} : 4,75 \text{ ha} = 41,05 \text{ E/ha}$$

= rd. 41 Einwohnern/ha.

## **12. Ver- und Entsorgungsanlagen**

### **12.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Niederspannungsnetz der E.ON-Avacon. Es wird davon ausgegangen, dass der Bereich dieses Bebauungsplanes problemlos durch vorhandene unterirdisch verlegte Versorgungsleitungen versorgt werden kann und angemessene Leitungsreserven vorhanden sind.

Die E.ON Netz hat mit Stellungnahme vom 09.02.2006 keine Anregungen und Bedenken zur Bauleitplanung geäußert. Es wird darauf hingewiesen, dass Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam sein könnten, von der E.ON Netz weder eingeleitet noch beabsichtigt sind. Im Zuge der Ausweisung von externen Kompensationsflächen bittet die E.ON Netz, sie weiterhin am Verfahren zu beteiligen.

### **12.2 Wasserversorgung**

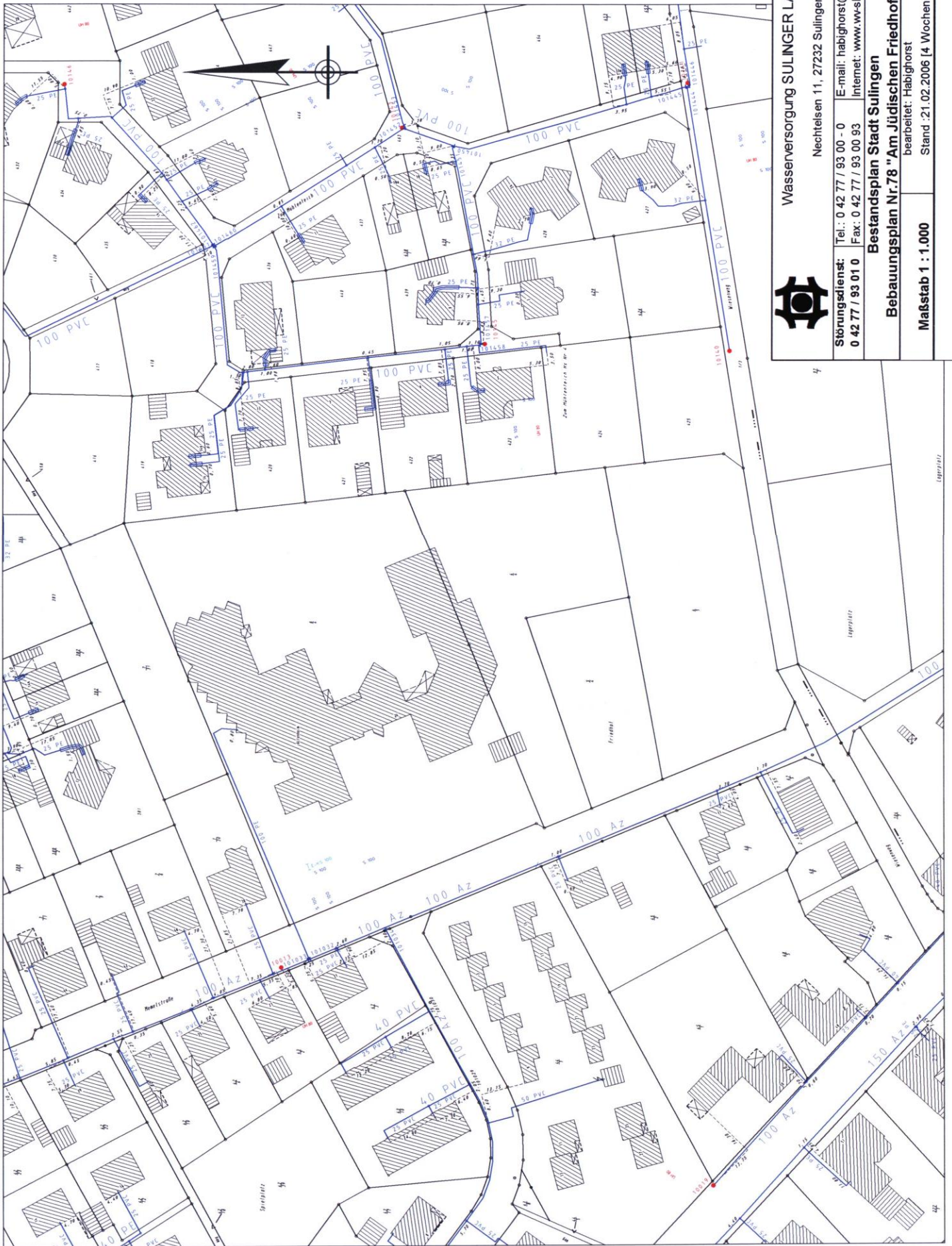
Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung SULINGER LAND, über das auch weitestgehend der Grundschutz zur Brandbekämpfung zu erfolgen hat. Das Leitungsnetz der Wasserversorgung SULINGER LAND ist im Bebauungsplanbereich weitestgehend vorhanden und bedarfsgerecht dimensioniert. Es wird vorausgesetzt, dass angemessene Wasserreserven zur Versorgung des Bebauungsplangebietes unter Beachtung der vorgesehenen baulichen Nutzungen bereitgestellt werden können.

Der Zweckverband Wasserversorgung Sulinger Land hat mit Stellungnahme vom 21.02.2006 zum Bebauungsplan Nr. 78

der Stadt Sulingen „Am jüdischen Friedhof“ Stellung genommen. Er teilt mit, dass das Plangebiet zu gegebener Zeit durch Ergänzung des vorhandenen Wasserversorgungsnetzes für die öffentliche Trinkwasserversorgung 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“ in Verbindung mit der DIN EN 805 „Anforderung an Wasserversorgungssysteme und deren Bauteile außerhalb von Gebäuden“ geregelt wird. Außerdem bittet der Verband bei geplanten Anpflanzungen um Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Der Zweckverband legt dar, dass die Belange des Brandschutzes mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz abgestimmt werden. Der Grundschatz wird durch die öffentliche Wasserversorgung laut DVGW-Regelwerk W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ hergestellt.

Auf den nachfolgenden dargestellten Bestandsplan des vorhandenen Wasserversorgungsnetzes im Bebauungsplangebiet wird verwiesen.



**Wasserversorgung SULINGER LAND**  
 Nechteleisen 11, 27232 Sulingen  
**Störungsdienst:** Tel.: 0 42 77 / 93 00 - 0 E-mail: habighorst@ww-sl.de  
 0 42 77 / 93 01 0 Fax: 0 42 77 / 93 00 93 Internet: www.ww-sl.de  
**Bestandsplan Stadt Sulingen**  
**Bebauungsplan Nr.78 "Am Jüdischen Friedhof"**  
 bearbeitet: Habighorst  
 Maßstab 1 : 1.000  
 Stand : 21.02.2006 [4 Wochen gültig]

### 12.3 Schmutzwasserbeseitigung

-----

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt zentral durch Anschluss an die zentrale Schmutzwassersammelkanalisation (Trennsystem) mit Zuleitung zur Kläranlage Sulingen. Die erforderlichen Schmutzwasserleitungen sind im Gebiet vorhanden.

### 12.4 Oberflächenentwässerung

-----

Die Oberflächenentwässerung der bislang durch den Bebauungsplan Nr. 69 überplanten Bereiche dieses Bebauungsplanes erfolgt dezentral mit Zuleitung der nicht auf den jeweiligen Grundstücken versickerbaren Regenwassermengen zu dem im Bebauungsplan Nr. 69 „Im Langel“ ausgewiesenen Regenwasserrückhaltebecken und wird von diesem gedrosselt der Sule zugeführt. Eine Einleitungserlaubnis liegt für den Einleitungspunkt an der Sule vor.

Die bislang durch den Bebauungsplan Nr. 3 überplanten Bereiche dieses Bebauungsplanes werden über die vorhandene Regenwasserkanalisation im Verlauf der „Memelstraße“, des „Wiesenweges“ und der „Bassumer Straße“ entsorgt. Das Regenwasser wird über das vorhandene Regenwasserkanalsystem gleichfalls zur Sule geleitet.

Der Landkreis Diepholz hat mit Stellungnahme vom 17.02.2006 aus wasserbehördlicher Sicht gegen die Inhalte des Bebauungsplanes keine Bedenken geäußert. Es wird jedoch angemerkt, dass für die Oberflächenentwässerung der bislang durch den Bebauungsplan Nr. 69 „Im Langel“ überplanten Bereiche mit Datum vom 26.03.1998 unter Az. des Landkreises 66.31.03 – 3, Kontroll-Nr. 9504, eine Erlaubnis gemäß § 10 NWG erteilt worden ist.

Des Weiteren wird von der unteren Wasserbehörde angemerkt, dass für die bislang durch den Bebauungsplan Nr. 3 überplanten Bereiche, die über die vorhandene, rd 40 bis 50 Jahre alte Regenwasserkanalisation im Verlauf der „Memelstraße“, des „Wiesenweges“ und der „Bassumer Straße“ entwässert werden, nach Kenntnisstand des Landkreises keine wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt. Die untere Wasserbehörde wird sich in dieser Sache mit der Stadt Sulingen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zur weiteren Abstimmung in Verbindung setzen.

### 12.5 Gasversorgung

-----

Es wird davon ausgegangen, dass die Gasversorgung des Gebietes durch das vorhandene Betriebsnetz der EWE Aktiengesellschaft sichergestellt wird.

Die EWE hat mit Stellungnahme vom 30.01.2006 zur vorgelegten Bauleitplanung keine Anregungen und Bedenken geäußert, weist jedoch auf ihr vorhandenes Leitungsnetz hin, das weder überbaut noch bepflanzt werden darf.

## 12.6 Breitbandverkabelung / Fernsprechleitungen

---

Es wird vorausgesetzt, dass sowohl das vorhandene Fernsprechnet als auch die Breitbandverkabelung im öffentlichen Verkehrsraum des Bebauungsplangebietes unterirdisch verlegt wird. Ferner wird davon ausgegangen, dass angemessene Leitungsreserven bei der bereits erfolgten Verlegung eingeplant sind.

Die Kabel Deutschland hat in ihrer Stellungnahme vom 24.01.2006 großes Interesse an einer Versorgung des Plangebietes mit dem Produkt Kabelanschluss geäußert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Ausbau des Gebietes in der Regel nur durch Zahlung eines Investitionskostenzuschusses wirtschaftlich vertretbar sei. Die Kabel Deutschland wird sich daher mit der Stadt Sulingen in Verbindung setzen, um Planungs-/Ausbaudetails zu erfragen.

Dieser Planungshinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Stadt stellt für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen den öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung. Darüber hinausgehende Leitungskosten bzw. Baukostenzuschüsse werden von der Stadt Sulingen nicht übernommen.

## 12.7 Müllbeseitigung

---

Die Müllbeseitigung wird auf der Grundlage des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 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. Aufgrund der baulichen Nutzungsausweisung ist überwiegend mit Hausmüll bzw. hausmüllähnlichen Abfallstoffen zu rechnen.

## 12.8 Altablagerungen

---

Im Planungsgebiet sind zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Altablagerungen bekannt.

Nach Verlagerung des Speditionsbetriebes wurden die aufgegebenen Betriebsflächen einer Altlastenanalyse unterzogen. Hierbei erkannte partiell aufgetretene Bodenverunreinigungen in 2 Bereichen wurden bis deutlich unterhalb des Sanierungszielwertes beseitigt.

Trotz der erfolgten Voruntersuchungen sind kleinräumige schädliche Bodenveränderungen nicht sicher auszuschließen. 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 des Landkreises Diepholz mitzuteilen.

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Diepholz als unterer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Sulingen zu melden.

Der Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Team Denkmalpflege – des Landkreises Diepholz hat mit Stellungnahme vom 17.02.2006 zum Bebauungsplanentwurf Stellung genommen. Baudenkmalpflegerische Bedenken bestehen nicht. Bodendenkmalpflegerische Belange werden vom Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Team Denkmalpflege – nicht geprüft.

### **14. Kosten**

Für dieses Baugebiet werden über die Planungskosten hinaus keine weiteren Kosten von der Stadt Sulingen für die Erschließung aufzubringen sein. Die innere Erschließung über die „Memelstraße“ und den westlichen Bereich des „Wiesenweges“ sowie über die „Bassumer Straße“ ist fertiggestellt. Der Endausbau des „Wiesenweges“ (östlicher Teil) und der Erschließungsstraße „Zum Mühlenteich“ wird vom Erschließungsträger des Baugebietes „Im Langel“ entsprechend dem mit ihm gemäß § 11 BauGB abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

### **15. Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan**

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

### **16. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Neugestaltung und Erschließung des Plangebietes sind Umliegungen im Sinne von § 45 bzw. Grenzregelungen im Sinne von § 80 BauGB nicht notwendig.

### **17. 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 die Stadt Sulingen bereits Eigentümer der für die Erschließung erforderlichen Flächen ist bzw. nach Erschließung durch den Erschließungsträger vertragsgemäß die hergestellten Verkehrsflächen übertragen erhält.

## **18. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde in der Sulinger Kreiszeitung am 11.09.2002 sowie im Aushangkasten am Rathaus vom 10.09. bis zum 10.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 02.10.2002 um 16.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses.

Von den zwei an der Planung interessierten Bürgern wurden keine Planungsanregungen zum vorgestellten Bauleitplan geäußert.

Der Fachdienst Jugend des Landkreises Diepholz hat mit Stellungnahme vom 17.02.2006 angeregt, bei der zukünftigen Entwicklung von Bebauungsplänen gemäß § 22e NGO auch eine Beteiligung für Kinder und Jugendliche in angemessener Weise durchzuführen, sofern ihre Interessen berührt werden.

Dieser Planungshinweise des Fachdienstes Jugend wird beachtet. Im Bereich dieses Bebauungsplanes sind keine jugendspezifischen Belange berührt.

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 20.01.2006 bis zum 21.02.2006.

Von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor:

01. Landesverband der jüdischen Gemeinden von Niedersachsen, Hindenburgstr. 2 – 4, 30175 Hannover, telefonische Stellungnahme vom 23.01.2006  
Keine Anregungen und Bedenken

02. Stadt Sulingen, Fachbereich 32-60, Stellungnahme vom 13.01.2006  
Keine Anregungen und Bedenken

03. Kabel Deutschland, Stellungnahme vom 24.01.2006  
siehe hierzu unter Pkt. 12.6 „Breitbandverkabelung / Fernsprechleitungen“

04. Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Nienburg, Stellungnahme vom 24.01.2006  
Keine Anregungen und Bedenken

05. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover, Stellungnahme vom 27.01.2006  
Keine Anregungen und Bedenken;  
siehe jedoch auch unter Pkt. 9 „Emissionen und Immissionen“

06. EWE, Stellungnahme vom 30.01.2006

Keine Anregungen und Bedenken;  
siehe jedoch auch unter Pkt. 12.5 „Gasversorgung“

07. E.ON-Avacon AG, Syke, Stellungnahme v. 08.02.2006

Keine Anregungen und Bedenken

08. E.ON-Netz, Stellungnahme vom 09.02.2006

Keine Anregungen und Bedenken;  
siehe jedoch auch unter Pkt. 12.1 „Stromversorgung“

09. Verkehrsverbund Bremen-Niedersachsen,  
Stellungnahme vom 15.02.2006

Keine Anregungen und Bedenken;  
siehe jedoch auch unter Pkt. 8.2.4 „Anschluss an das  
ÖPNV-Netz“

10. Landkreis Diepholz, Stellungnahme vom 17.02.2006

siehe unter Pkt. 12.4 „Oberflächenentwässerung“,  
Pkt. 18 „Bürgerbeteiligung“ und Pkt. 13. „Bodenfunde“

11. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Große  
Aue, Stellungnahme vom 17.02.2006

Keine Anregungen und Bedenken

12. Zweckverband Wasserversorgung Sulinger Land,  
Stellungnahme vom 21.02.2006

siehe unter Pkt. 12.2 „Wasserversorgung“

13. T-Com, Stellungnahme vom 16.02.2006, eingegangen  
am 23.02.2006

Keine Anregungen und Bedenken

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

## **20. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 02. März 2006 unter Einbeziehung der im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 der Stadt Sulingen „Am jüdischen Friedhof“ 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 20. März bis zum 21. April 2006 während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Sulingen – Planungsamt.

Aus der Bevölkerung wurden keine Anregungen und Bedenken zur vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes geäußert.

Von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor:

01. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Gr. Aue, Stellungnahme vom 17.03.2006

Keine Anregungen und Bedenken

02. Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Nienburg, Stellungnahme vom 27.03.2006

Keine Anregungen und Bedenken.

Die Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Nienburg, weist auf ihre Stellungnahme vom 24.01.2006 hin. Die hier genannten Planungshinweise sind in der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

03. Deutsche Telekom AG, T-Com, Stellungnahme vom 23.03.06

Keine Anregungen und Bedenken.

Auf die Stellungnahme vom 13.01.2006 wird Bezug genommen. Die hier geäußerten Planungshinweise sind in der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt.

04. E.ON Netz, Stellungnahme vom 04.04.2006

Keine Anregungen und Bedenken

05. EWE, Stellungnahme vom 23.03.2006

Keine Anregungen und Bedenken.

Von der EWE wird darauf hingewiesen, dass im Bereich von Leitungstrassen keine Überbauung durchgeführt bzw. keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden dürfen. Auf das DVGW-Regelwerk GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) wird Bezug genommen. Die Planungshinweise der EWE werden zur Kenntnis genommen und angemessen berücksichtigt.

06. Landkreis Diepholz, Stellungnahme vom 19.04.2006

Der Fachdienst Umwelt und Straße – UWB – hat aus wasserbehördlicher Sicht gegen die Inhalte des Bebauungsplanes keine Bedenken. Auf die Anmerkungen in der Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wird hingewiesen. Die Planungshinweise zur Regenwasserentwässerung des Baugebietes werden zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und Einleitungserlaubnisse werden schnellstmöglichst beantragt.

Der Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalpflege – hat auf den im Plangebiet befindlichen, nach § 3 Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützten jüdischen Friedhof hingewiesen. Dieser darf gemäß § 8 Nieders. Denkmalschutzgesetz nicht beeinträchtigt werden. Weitere baudenkmalpflegerische Bedenken bestehen nicht. Bodendenkmalpflegerische Belange werden vom Fachdienst 63 nicht geprüft. Die v. g. Planungshinweise sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 der Stadt Sulingen „Am jüdischen Friedhof“ beachtet worden.

Der Fachdienst Jugend des Landkreises Diepholz legt dar, dass aufgrund der in der Nähe des Bebauungsplanes bereits vorhandenen Kinderspielplatzfläche Kriterien des § 2 Abs. 2 S. 2 Nds. Spielplatzgesetz zur Anlegung von Kinderspielplatzflächen erfüllt sind. Daher bestehen gegen die beabsichtigte Planung keine Bedenken. Der Fachdienst Jugend regt an, bei der zukünftigen Entwicklung von Bebauungsplänen den § 22 e NGO zu berücksichtigen. Diese Planungshinweise des Fachdienstes Jugend des Landkreises Diepholz werden beachtet. Aufgrund der vorhandenen Planungssituation dieses Bebauungsplanes sind jugendspezifische Belange nicht betroffen.

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

### **21. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Nach Vorbereitung durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 11.05.2006 hat der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 18.05.2006 den Bebauungsplan Nr. 78 der Stadt Sulingen „Am jüdischen Friedhof“ als Satzung nebst zugehöriger Begründung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Aufgestellt und überarbeitet durch den Fachbereich Planung und Bauordnung der Stadt Sulingen

Sulingen, 28.12. 2005 / 16.01.2006 / 07.03.2006 / 24.05.2006

gez. Sebode  
(Dipl.-Ing.)

Sulingen, 24.05.2006

gez. Knoop  
Bürgermeister