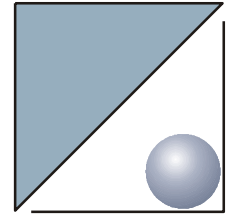


# **Begründung**

zum Bebauungsplan der Stadt Sulingen Nr. 83  
„Hinterm Wolfsbaum“

## **Inhalt Teil I – Allgemeiner Teil:**

- 1. Lage, Begrenzung und Größe des Planbereiches**
- 2. Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 3. Jetzige Nutzung des Planbereiches**
- 4. Planerische Vorgaben und rechtliche Situation**
- 5. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 6. Immissionen**
- 7. Verkehr**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Altlasten / Grundwasserbelastungen**
- 10. Kampfmittel / Bergbau**
- 11. Bodenordnende Maßnahmen**



## 1. Lage, Begrenzung und Größe des Planbereiches

Das Plangebiet liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Sulingen-Nord“ in der geografischen Stadtmitte, westlich der vorhandenen Bahntrasse.

Es wird begrenzt:

- Im Norden - Durch die westliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 89 mit den bereits angelegten Regenrückhaltebecken
- Im Osten - Durch die Westgrenze des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 99 bzw. der Bahntrasse
- Im Süden - Durch das unmittelbar angrenzende Flurstück Nr. 165 der Viehauktionshalle sowie der Bebauung „Am Wolfsbaum“ 24b
- Im Westen - Durch die Westgrenze der Straßen „Schwafördener Weg“ und „Am Wolfsbaum“

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

Das Plangebiet ist ca. 6,4 ha groß.

## 2. Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die mittels städtebaulichem Rahmenplan definierten Teilziele als Bestandteil der Planung des Sanierungsgebietes sind bereits erreicht. Der ehemals ansässige Gewerbebetrieb wurde umgesiedelt und die abgenutzte, das Stadtbild beeinträchtigende Bausubstanz wurde abgerissen.

Da aufgrund der Lage und Erschließung eine weitergehende Nutzung als Gewerbefläche nicht den städtebaulichen und planerischen Anforderungen entspricht, wird der Planbereich gemäß den bereits definierten Zielen als Wohnbaufläche mit ergänzenden innerörtlichen Grünräumen entwickelt. Somit kann an diesem Standort die vorhandene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll ergänzt und das Angebot an Wohnbauflächen in unmittelbarer Zentrumsnähe erweitert werden. Die Verbindung von Zentrumsnähe und Grünqualität stellt einen besonderen Standortvorteil dieses Wohngebietes dar. Ein attraktives Wohngebiet soll einer Stagnation der Bevölkerungszahl entgegenwirken.

Zum anderen schafft der Bebauungsplan die Möglichkeit 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.

### 3. Jetzige Nutzung des Planbereiches

Das Plangebiet umfasst im Westen und Nord-Westen die vorhandene Bebauung „Am Wolfsbaum“, „Am Schwafördener Weg“ und am „Astrid Lindgren Weg“, bestehend aus II-geschossigen Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Im Plangebiet inbegriffen ist der Kindergarten am „Astrid Lindgren Weg“.

Im Süden befindet sich ein weiteres vorhandenes Wohngebäude, „Am Bahnhof 5“. Das zugehörige Flurstück wurde im Norden von einer Birkenreihe gesäumt und ist im Westen mit Gehölzen bewachsen. Hieran grenzt unmittelbar die außerhalb des Plangebietes gelegene betriebsbedingte Zufahrt zur Viehauktionshalle an.

Der ehemals vorhandene Gewerbebetrieb inklusive sämtlicher versiegelter Flächen wurde bereits abgerissen und die Fläche eingeebnet. Die auf dem eingezäunten Betriebsgrundstück gewachsenen Grünstrukturen wurden in diesem Zuge ebenfalls entfernt. Hier, etwa mittig des Plangebietes befand sich ein Gehölzstreifen mit Baumbestand, welcher unmittelbar an das ehemalige Betriebsgebäude angrenzte. Westlich hiervon, zu den Gärten der Bebauung „Am Wolfsbaum“ hin liegt eine unzureichend genutzte, teils als Fahrfläche in Anspruch genommene Brachfläche, welche mit der vorliegenden Planung sinnvoll entwickelt werden kann. Im Osten schließt das Plangebiet die vorhandene Ladestraße der Bahn ein und umfasst einen Teil der alten Bahngleise.

Die mit Kopfsteinpflaster versehene Ladestraße ist zum Teil mit Gehölzen eingesäumt. Parallel hierzu verläuft eine zum größten Teil gepflasterte Fahrfläche, welche der Nutzung des Gewerbebetriebes diente.

### 4. Planerische Vorgaben und rechtliche Situation

Der FNP befindet sich zurzeit im Neuaufstellungsverfahren. Der Ursprungsstand stellt für das Plangebiet von Ost nach West abgestuft Flächen für Bahnanlagen, Gewerbeflächen, Gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Im Zuge der Neuaufstellung werden die Bahnflächen entsprechend der aktuellen Entwidmung von Teilbereichen angepasst. Ferner werden die Gewerbe- und Mischflächen als Wohnbauflächen ausgewiesen, so dass die Bebauungsplanausweisung dieser Darstellung entspricht.

Aufgrund der erforderlichen Zeitschiene des Verfahrens wird im Hinblick auf ein zeitnahes Erlangen des Planungsrechtes für den Bebauungsplan Nr. 83 die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 durchgeführt. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Somit wird der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot aus dem FNP gerecht.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten Natur- Landschafts- oder Wasserschutzgebietes.

Die Planung entspricht den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes, welcher für das Plangebiet die Neuordnung und Entwicklung eines attraktiven, innerstadtnahen Wohngebietes vorsieht.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz (RROP) wird der Planbereich im Norden von der Symbolik der Festsetzung „Bahnhof mit

Funktionen für den ÖPNV oder übrige Verkehre“ tangiert. Den im RROP definierten Zielen zum Erhalt der Schienenstrecken im Landkreis Diepholz und der Sicherung in ihrem Bestand wird durch die Planung weiterhin entsprochen, da planfestgestellte Bahnflächen nicht überplant werden. Lediglich bereits freigestellte, für die betriebliche Nutzung nicht mehr benötigte Flächen können mit der vorliegenden Planung einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Betriebsfähigkeit der planfestgestellten Strecken wird somit durch die Planung nicht beeinträchtigt und die Übereinstimmung mit den Zielen des RROP ist somit nach wie vor gegeben.

## 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Gebietsausweisungen:

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, um eine gesunde Durchmischung unterschiedlicher, verträglicher Strukturen zu ermöglichen. Zulässig sind neben Wohngebäuden Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe nach Abs. 2 Nr. 2 sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach Abs. 2 Nr. 3.

Somit ist der vorhandene Kindergarten am „Astrid-Lindgren-Weg“ innerhalb dieser Festsetzung auch weiterhin zulässig, so dass für die kleinräumige Grundstücksfläche keine Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf erforderlich ist. Der im Parallelverfahren zu ändernde Flächennutzungsplan `80 kennzeichnet die Lage innerhalb der ausgewiesenen Wohnbaufläche mittels Zeichen für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Aufgrund der Einstreueung in die Wohnbaufläche und der hierauf ausgerichteten Zielsetzung einer Durchmischung, wird durch die Überplanung mittels der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes entsprochen.

Ausgeschlossen werden die nach § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO zulässigen Nutzungen von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art. Der Ausschluss erfolgt zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches sowie aufgrund der städtebaulichen Ziele zur Steuerung des Einzelhandels (Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Sulingen, Stadt+Handel, März 2009). Unmittelbar südlich außerhalb des Plangebietes ist ein Nahversorger angesiedelt, welcher sich im „Komplementärbereich“ des zentralen Versorgungsbereiches befindet. Bestehende Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich sollten vor Funktionsverlusten durch potenziell mögliche Neuansiedlungen konkurrierender Betriebe jenseits des Zentrums aus städtebaulichen Gründen geschützt werden. Das Plangebiet liegt im 500m Schutz-Radius um den zentralen Versorgungsbereich, in dem gemäß Ansiedlungsleitsatz III des EHEK keinerlei neue Lebensmittelmärkte zugelassen werden sollen.

Aufgrund der direkten Nähe und unmittelbaren Erreichbarkeit aus dem Plangebiet heraus, ist hier von einer gesicherten Nahversorgung auszugehen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Verträglichkeit -hier auch insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung- ist somit im Einzelfall zu prüfen. Aufgrund der Struktur des Plange-

bietes wären diese Nutzungen jedoch nur in sehr geringem Umfang möglich. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden grundsätzlich im Vorfeld ausgeschlossen, da sowohl die Plangebiets- als auch die verkehrliche Infrastruktur hier keinerlei Zulässigkeit rechtfertigt.

Die Gebietsausweisung trägt der Nähe zu den angrenzenden gewerblichen Strukturen im Süden sowie der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Rechnung. Weiterhin werden so Existenzgründungen aus der eigenen Wohnung ermöglicht und Wohnen und Arbeiten kann in Entsprechung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Sulingen-Nord“ kombiniert werden.

Das Wohngebiet bietet genug Freiraum für Kinder. Ein Kindergarten ist bereits vorhanden. Im Westen des Plangebietes wird ein zentral zu erreichender Spielplatz angeordnet. Zum anderen werden die entsprechend ausgewiesenen Straßen als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut, auf dem Kinderspiel erlaubt ist und Schrittgeschwindigkeit gefahren werden muss.

Das Gebiet soll durch entsprechende Wohnraum-Planung sowohl für junge Familien als auch für die ältere Generation attraktiv sein, um somit eine gute Durchmischung der zukünftigen Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten.

#### Baugrenzenfestsetzungen:

Im neu zu erschließenden Bereich des Bebauungsplanes werden durchgehende, straßenbegleitende Baufelder ausgewiesen, welche eine individuelle Aufteilung der späteren Baugrundstücke ermöglichen. Die Baufenster sind in der Tiefe großzügig bemessen, um eine individuelle Planung in Berücksichtigung der Besonnung des Grundstückes zu ermöglichen. Je nach Grundstückslage ist z.B. ein Abrücken des Baukörpers von der Straße möglich.

Die bestehende Wohnbebauung „Am Wolfsbaum“ und am „Astrid-Lindgren-Weg“ wird mittels Baugrenzenfestsetzungen, welche Spielraum für maßvolle Erweiterung lassen, planerisch gesichert. Im Südlichen Bereich ermöglicht ein zusätzliches Baufeld aufgrund der großen Grundstückstiefe rückwärtige Verdichtungsmöglichkeiten für die Mehrfamilienhausgrundstücke „Am Wolfsbaum“.

Der vorhandene Kindergarten bleibt innerhalb der geplanten Gebietsausweisung weiterhin zulässig und wird mit einem großzügigen Baufenster versehen.

#### Maß der baulichen Nutzung / Bauweise:

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Vorgaben der BauNVO. Die GRZ wird gemäß BauNVO und BauGB mit 0,4 festgesetzt; die GFZ ist auf 0,8 begrenzt. Da es sich hier um eine innerstädtische Verdichtung in einem Bereich mit guter vorhandener Verkehrs- und Infrastruktur handelt, kann bei Ausnutzung der maximal möglichen GRZ schonend mit dem zur Verfügung stehenden Bauland umgegangen werden. Durch diese Maßnahmen der Innenentwicklung wird Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden und durch Wiedernutzbarmachung einer vorbelasteten Fläche den Zielsetzungen des §1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Je nach Aufteilung der späteren Baugrundstücke können ca. 35-50 Einzelgrundstücke entstehen.

Im zentralen „Innenbereich“ des Bebauungsplanes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um den Charakter einer aufgelockerten Bebauungsstruktur als städtebaulichen Übergang in die westlichen Freiflächen zu erzielen. Die Anzahl der Wohnungen pro Einheit ist auf 2 WE beschränkt. Somit besteht dennoch die Möglichkeit, in die Wohnraumplanung, je nach Bedarf z.B. eine Einlie-

gerwohnung zu integrieren. Zulässig sind hier Sattel- und Walm bzw. Krüppelwalmdächer sowie ergänzend Pultdächer mit einer Neigung von 0-50°. Als Sonderform ist hier auch das Zeltdach gemeint, welches sich als Walmdach ohne First präsentiert. Ergänzend sind auch Flachdächer zulässig.

Desweiteren wird die Höhe der Gebäude mittels einer Begrenzung der Traufenhöhe eingeschränkt. Der entsprechende Planbereich ist mit „IIh“ gekennzeichnet. Hier darf der Schnittpunkt der gedachten senkrechten Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaußenkante mit der Oberkante der Dachhaut maximal 4,50 m über Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) liegen. Pultdächer, Nebengiebel und Flachdächer sowie Walm- bzw. Zeltdächer mit einer Neigung von bis zu 25° sind hiervon ausgenommen. Bei Pultdächern wird von dieser Traufhöhenbeschränkung abgesehen, da sich die Firsthöhen bei einer II-geschossigen Bauweise und einer üblicherweise flachen Neigung der Pultdächer baukörperbedingt im Rahmen der möglichen Höhen der festgesetzten Satteldächer bewegen bzw. diese unterschreiten. Das gleiche gilt für flach geneigte Walm- bzw. Zeltdächer bei II-geschossigen Gebäuden, deren Höhenentwicklung sich hier ebenfalls verhältnismäßig darstellt. II-geschossige Baukörper mit Flachdach sind somit ebenfalls zulässig. Um einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung zusätzlich entgegenzuwirken, wird die Sockelhöhe, d.h. Oberkante Fertigfußboden auf 50 cm über Straßenniveau im Bereich des Gebäudezugangs festgesetzt. Bei Doppelhäusern gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der Erschließungsfläche an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, bei Reihenhäusern sind dieselbigen Höhen entsprechend zu interpolieren. Für bereits bebaute Grundstücke können unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie durch die Baugenehmigungsbehörde Abweichungen zugelassen werden. Dies betrifft insbesondere die vorhandene Bebauung am Astrid-Lindgren-Weg und die mögliche Hinterlieger-Bebauung „Am Wolfsbaum“, da hier die vorhandenen Straßen ein Gefälle von bis zu 5 % aufweisen und insbesondere bei Hinterliegerbebauung hier höhere Sockelhöhen technisch erforderlich sein können.

In dem bereits mit Geschosswohnungsbau versehenen westlichen Planbereich wird keine Einschränkung der offenen Bauweise oder Dachform festgesetzt. Hier ist eine maximal II-geschossige Bauweise möglich, welche dem Bestand Rechnung trägt und auch Staffelgeschosse zulässt. Dass hier somit neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen/Mehrfamilienhäuser zulässig sind, stellt eine städtebauliche Überleitung der Bestandsbebauung zum neu zu erschließenden „Innenbereich“ des Plangebietes her. Die Dachform ist hier frei wählbar.

Im gesamten WA-Gebiet wird die ortstypische, offene Bauweise festgesetzt. Die Firstrichtungen werden nicht festgesetzt, um durch sowohl traufen- als auch giebelständig angeordnete Gebäude ein aufgelockertes und ansprechendes Straßenbild zu schaffen und eine individuelle Ausrichtung der Wohngebäude zu ermöglichen. Zum anderen kann so eine solarenergetisch optimierte Ausrichtung der Gebäude erfolgen.

#### Gestalterische Festsetzungen:

Auf umfangreiche gestalterische Festsetzungen wird bewusst verzichtet, um den zukünftigen Bauherren und Planern genügend Spielraum für die Verwirklichung individueller Vorstellungen über Gestalt und Nutzungsmöglichkeiten zuzugestehen. Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind jedoch einheitlich auszuführen in Bezug auf die Wahl der Materialien zur Dachgestaltung.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

#### Grünordnerische Festsetzungen:

Der Bebauungsplan setzt im öffentlichen Verkehrsraum die Anlage von 20 Einzelbäumen zur Durchgrünung und Gliederung des Straßenbildes fest, sowie bei neu zu bebauenden Grundstücken die Anpflanzung von 1 Einzelbaum pro angefangene Baugrundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Mindestanzahl von 50 Bäumen im privaten Bereich. Die nachrichtlich dargestellten Bäume sind in ihrer Lage verschiebbar, je nach späterer Grundstücksplanung.

Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze werden großflächig neuanzulegende Grünflächen zur Abschirmung der Neubebauung festgesetzt.

Eine ausführliche, detaillierte Beschreibung dieser Maßnahmen ist im nachfolgenden Umweltbericht zu finden, welche den Teil II der Begründung bildet.

In der festgesetzten Grünfläche westlich der Verlängerung der Straße „Am Bahnhof“ befinden sich vorhandene Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Kabel, Telekom). Bei Pflanzauswahl und Festlegung der Lage von Sträuchern und Bäumen innerhalb dieser Fläche sind somit die jeweiligen Schutzstreifen zu berücksichtigen. Bei Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum ist ebenso das DVGW-Arbeitsblatt Nr. 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten. Der Bebauungsplan weist hierauf hin.

Bei Anpflanzungen in Gleisnähe sind die im DB Netz AG-Handbuch 882 angegebenen Mindestabstände und Wuchshöhen zu beachten. Detaillierte Ausführungen zu den Pflanzabständen sind im Umweltbericht enthalten.

## **6. Immissionen**

#### Geräuschemissionen Gewerbe:

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen infolge der südlich außerhalb des Gebietes gelegenen Viehauktionshalle sowie des Lebensmittel-discounters (Aldi) wurden in einer schalltechnischen Untersuchung dargestellt (TÜV Nord, 29.06.2011). Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass im südlichen Teil des Plangebietes, in einer Tiefe von bis zu 25m, die Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Mögliche Geräuschspitzen unterschreiten die zulässigen Werte jedoch deutlich. Zur Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte ebenfalls in einem Abstand von max. 15m zur südlichen Plangebietsgrenze überschritten, relevante Geräuschspitzen sind jedoch nicht zu erwarten. Die maßgeblichen Orientierungswerte entsprechen der TA Lärm bzw. der DIN 18005.

Von der Überschreitung der Orientierungswerte im Plangebiet ist lediglich das vorhandene Wohnhaus „Am Bahnhof 5“ betroffen, welches an die betriebsbedingte Zu- und Abfahrt zur Viehauktionshalle angrenzt. Als Entwicklungsmöglichkeit für dieses Grundstück wird ein Baufenster festgesetzt, welches das vorhandene Wohnhaus umfasst und Verdichtungsmöglichkeiten im westlichen Grundstücksverlauf bietet. Der Bereich des Baufensters, in dem die Richtwerte nicht eingehalten werden, ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und die textlichen Festsetzungen schließen hier die Anordnung von offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen aus. Sofern Abschirmwirkun-

gen, z.B. durch Eigenabschirmung des Gebäudes oder durch andere Bauteile/Bauwerke erfolgt, können Abweichungen zugelassen werden. Somit können für das vorhandene Wohnhaus im Sinne der architektonischen Selbsthilfe dennoch Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden. Die Festsetzungen gelten für Neu- bzw. Umbauten. Der TÜV-Nord bestätigte in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 06.08.2013, dass die Ausweisung eines WA-Gebietes und die Baugrenzenausweisung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 immissionsverträglich und zielkonform ist. Eine Mischgebietsausweisung ist hier aus städtebaulichen Entwicklungsgründen nicht gewünscht.

#### Geräuschemissionen Schienenverkehrslärm:

Die rückwärtige Grundstücksgrenze der zur Bahntrasse hin ausgerichteten Baugrundstücke weist einen Abstand von rund 50 m zur außerhalb des Plangebietes befindlichen Gleismitte auf, die festgesetzte Baugrenze liegt weitere 3 m zurück. Nach Einstellung des Personenverkehrs in den 60er bzw. 90er Jahren findet im Bereich des Plangebietes ausschließlich Werksverkehr in geringem Umfang statt, der Bahnanlagen zum Richtungswechsel nutzt. Zurzeit ist hier mit 2 Tankzügen pro Woche (Öl) zu rechnen, welche im Bereich bzw. Umfeld des Plangebietes umspannen. Das „Aktionsbündnisses zum Erhalt der Bahnstrecke Bassum-Bünde“ (AEBB) plant die Inbetriebnahme einer „Freizeitbahn“ in den nächsten 5-6 Jahren. Zur Abschätzung möglicher Immissionen durch diesen sehr geringen Güter- und möglichen Nahverkehr liefert die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ im Anhang ein vereinfachtes Schätzverfahren für Schienenverkehr. Beim niedrigsten hier vorgegebenen Ansatz von 0,5-0,6 Zügen pro Stunde mit einem Güterverkehrsanteil von 15% lässt sich ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) für den Tageszeitraum (6:00-22:00 Uhr) ablesen. Daher ist hier ohne weitere gutachterliche Vertiefungen festzuhalten, dass selbst bei einer höheren betrieblichen Ausnutzung der Bahnstrecke gemäß den beschriebenen Parametern die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB an jeder Stelle des Wohngebietes eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Die DB AG weist darauf hin, dass auch künftig mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Strecke zu rechnen ist. Das vereinfachte Schätzverfahren des Anhanges A3 der DIN 18005-1 zeigt, dass auch ohne aktive Schallschutzmaßnahmen eine höhere Ausnutzung der Strecke zulässig wäre. Im Diagramm abzulesen ist, dass bei Nahverkehr mit 160 km/h und etwa 15% Güterverkehrsanteil in der Tageszeit (6:00-22:00 Uhr) rund 2-2,5 Züge / h die zulässigen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete an der nächstgelegenen Bebauung einhalten. Dies entspricht bis zu 20 Zugpaaren im Tageszeitraum. Sofern eine nächtliche oder höhere betriebliche Ausnutzung der Strecke erfolgen sollte, können in den festgesetzten, streckenbegleitenden öffentlichen Grünflächen bauliche Schallschutzmaßnahmen errichtet werden.

Detailliertere Lärmprognosen können zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der fehlenden Planung/konkreten Parameter nicht erfolgen. Zum jetzigen Zeitpunkt stellt sich die Nutzung der Bahnstrecke somit immissionsverträglich dar.

#### Geruchsimmissionen:

Zur Prüfung der Geruchsbelastung im Plangebiet durch den benachbarten Quarantänestall für Exportvieh, wurde seitens des TÜV Nord eine Geruchsimmisionsprognose erstellt („Gutachterliche Stellungnahme zur Geruchsbelastung in Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren“, 30.06.2011).

Der Stall liegt rund 40m von der südlichen Plangebietsgrenze entfernt. Die Ermittlung der Immissionsverhältnisse erfolgte mit Hilfe von prognostizierten Immissionskonzentrationen, die über Ausbreitungsberechnungen auf der Grundlage der emissionsrelevanten Kenndaten sowie der am Standort vorherrschenden meteorologischen Bedingungen berechnet wurden. Die einzuhaltenden Geruchsimmisionswerte betragen für das Plangebiet 10% der Geruchsstunden an den Jahresstunden als Gesamtbelastung. Die maximal belästigungsrelevante Kenngröße liegt jedoch bei 5,4% und somit deutlich unter dem maximal zulässigen Immissionswert, somit sind schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten.

## 7. Verkehr

Das Erschließungssystem ermöglicht aus dem Baugebiet selbst eine direkte Erreichbarkeit des südlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Nahversorgers sowie der anschließenden Einzelhandelsflächen im zentralen Versorgungsbereich. Der ebenfalls hier gelegene Busbahnhof befindet sich in einer Entfernung von rund 400 zum zentralen Bereich des Baugebietes, so dass eine sehr gute ÖPNV-Anbindung vorliegt.

Im Osten des Plangebietes wird eine zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, welche die Verbindung bzw. Verlängerung der Straße „Am Bahnhof“ und der neuen „Planstraße A“ im Geltungsbereich des nördlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 89 darstellt und somit zusätzlich den südlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich erschließt. Auf der Ostseite wird ein begleitender Fußweg angelegt. Zum Baugebiet hin verbleibt ein min. 10 m breiter Grünstreifen, welcher die Neubebauung hier abschirmt. Entsprechend der Systematik des Flächennutzungsplanes ist diese untergeordnete Straße gemäß parallel laufender Flächennutzungsplanänderung in der Grünflächenausweisung enthalten, da es sich hier nicht um eine örtliche Hauptverkehrsstraße handelt. Gemäß den Zielsetzungen des FNPs wird die Verkehrsfläche somit beidseitig von Grünflächen begleitet.

Östlich schließt hier die entsprechend der aktuellen Widmung ausgewiesene Fläche für Bahnanlagen an, differenziert in den zu erhaltenden Teil der Ladestraße sowie der Bahnfläche (Gleis-Teilstück). Planfestgestelltes Bahngelände wird somit auch weiterhin gesichert.

Die neuen Planstraßen, welche die Neubebauung erschließen werden durch Einengungen in Form von öffentlichen Stellplätzen und Baumscheiben im Mischungssystem verkehrsberuhigt ausgebaut. Der Bebauungsplan weist diese als solche aus. Die Anordnung erfolgt je nach Lage der späteren Grundstückszufahrten. Dieser Ausbau trägt dazu bei, dass es keinen Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet geben wird. Durchgangsverkehr über den Astrid-Lindgren-Weg ist generell nicht möglich, da lediglich eine fußläufige Anbindung an die südliche Planstraße erfolgt.

Die öffentlichen Stellplätze werden nicht festgesetzt, da diese in Abhängigkeit von der Lage und Anzahl der späteren privaten Grundstückszufahrten im Stra-

ßenkörper entsprechend angepasst anzuordnen sind. Als Ziel wird definiert, je 3 WE einen öffentlichen Stellplatz anzuordnen.

Die öffentlichen Erschließungsstraßen können durchgängig mit 3-achsigen Müllfahrzeugen als Bemessungsfahrzeug befahren werden.

Das Plangebiet verfügt über 4 verkehrliche Anbindungen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist somit -verteilt auf diese Anbindungspunkte- relativ gering, zumal der nutzungsbezogene Verkehr des ehemaligen Gewerbebetriebes komplett weggefallen ist.

Die im Süden an der Plangebietsgrenze ausgewiesene Planstraße grenzt an das gewerbliche Grundstück der Viehauktionshalle an. In Entsprechung des Schallschutzgutachtens, welches auf die vorhandene Zufahrt von der Straße „Am Bahnhof“ abstellt, wird hier ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, um keine Immissionsschutzproblematik zu erzeugen.

## 8. Ver- und Entsorgung

Da der abgebrochene Gewerbebetrieb vom Osten des Plangebietes über die ehemaligen Zufahrtsflächen parallel zur Ladestraße versorgt wurde, ist bei Arbeiten in diesem Bereich besondere Sorgfalt auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungsleitungen zu legen. Desweiteren sind die Anforderungen an die Bepflanzungen im Leitungsbereich wie in Kapitel 5 beschrieben, einzuhalten.

### Wasserversorgung

Hinsichtlich der zentralen Wasserversorgung befindet sich der Planbereich im Verbandsgebiet der Wasserversorgung Sulinger Land.

Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche westlich der Verlängerung der Straße „Am Bahnhof“ befindet sich eine erdverlegte Hauptversorgungsleitung. Diese ist durch ihre Lage in der öffentlichen Grünfläche auch weiterhin gesichert. Aufgrund der zu beachtenden Vorschriften zur Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens gemäß DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ wird die Leitung jedoch nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Nutzung von Haus- und Gartenbrunnen ist mit dem Landkreis Diepholz abzustimmen (siehe „Grundwasserschaden“ unter Punkt 9 der Begründung“).

### Wärmeversorgung

Das Gebiet soll mit Gas versorgt werden, so dass die Wohnhäuser mit modernen, effizienten Gasbrennwertthermen ausgestattet werden können. Vorhandene Gasleitungen befinden sich im Astrid-Lindgren-Weg sowie im Bereich der Hauptwasserleitung westlich der Straßenverlängerung „Am Bahnhof“. Zum anderen sollen die zukünftigen Anwohner die Wahlmöglichkeit zur Nutzung unterschiedlicher Ressourcen haben, z.B. geothermischer Energie in Form von Erdwärmepumpen. Ergänzend werden solarenergetische Konzepte empfohlen.

### Stromversorgung

Am östlichen Rand des ausgewiesenen Wohngebietes befindet sich ein vorhandenes Trafo-Gebäude, welches der Versorgung des ehemaligen Gewerbebetriebes sowie des südlich gelegenen Gewerbes diente bzw. dient. Der Standort ist mittels vorliegendem Bebauungsplan überplant, sodass eine Verlegung nach

Süden erfolgen soll. Eine geeignete Position innerhalb einer öffentlichen Grünfläche und mit unmittelbarer Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche ist im Plan entsprechend gekennzeichnet. Details können im Zuge des Verfahrens abgestimmt werden. Die Station wird ebenfalls der Versorgung des Plangebietes dienen.

#### Schmutzwasserentsorgung

Das neu durch die Kanalisation zu entwässernde Einzugsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,9 ha neu hinzukommende Wohnbaufläche. Es wird zentral durch die öffentliche Kanalisation im Trennsystem entwässert, Träger ist hier die Wasserversorgung Sulinger Land. Die Kläranlage Sulingen weist hinreichende Kapazitäten auf. Der Anschluss kann in Richtung Norden über die „Planstraße A“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 und über die Anbindung an die bestehende Kanalisation im Astrid-Lindgren-Weg erfolgen. Bei der Straßenplanung ist die Einhaltung der Mindest-Kanalüberdeckungen zu beachten.

Die mögliche Bebauung im Hinterland der bestehenden Mehrfamilienobjekte im Westen kann über die Straße „Am Wolfsbaum“ angebunden werden.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist unter Gewährleistung des höchstmöglichen Grundwasserschutzes dezentral zu versickern. Das nicht als Brauchwasser genutzte Niederschlagswasser der Dach- und Wegeflächen ist, je nach den örtlichen Verhältnissen vordergründig über Mulden- oder alternativ über Rigolenversickerung auf den eigenen Grundstücksflächen gemäß §86 des Niedersächsischen Wassergesetzes zur Versickerung zu bringen. Die auf den Fahr- und Stellplatzflächen anfallenden Wässer sind ausschließlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Zur Planung der Anlagen wird eine gutachterliche Begleitung empfohlen. Zur Berechnung der Anlagen ist das 5 jährige Regenereignis zu berücksichtigen. Die Entwässerungseinrichtungen sind gemäß §41 Abs. 2 NBauO dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten und zu warten.

Die Straßenwässer werden über straßenbegleitende Mulden zur Versickerung gebracht. Im Bereich späterer Grundstückszufahrten sind diese entsprechend zu verrohren. Eine Detaillierung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Die Lage und Größe der Zufahrten sowie Dimensionierung der Verrohrung ist mit der Stadt Sulingen abzustimmen. Bei einem ausgebildeten Dachprofil des Straßenquerschnittes sind schmale Muldenbreiten von ca. 1,25 m möglich. Bei einseitigem Gefälle können in den straßenbegleitenden Muldenflächen entsprechend größere Versickerungsflächen abgebildet werden und die Anzahl der notwendigen Verrohrungen wird minimiert. Der Bebauungsplan stellt eine mögliche Aufteilung des Straßenquerschnittes inklusive Aufweitung der Mulden in den Kreuzungsbereichen nachrichtlich dar. Im Zuge der Erschließungsplanung erfolgen detaillierte Ausgestaltungen.

Die Verlängerung der Straße „Am Bahnhof“ wird in die begleitenden Grünflächen entwässert bzw. hier wird ebenfalls eine linienförmig begleitende Mulde angelegt. Zusätzlich und als ökologische Minderungsmaßnahme werden die Straßenverkehrsflächen mit versickerungsfähigem Pflaster angelegt.

Die neu anzulegenden privaten Wegeflächen, Stellplätze und Zufahrten sind ebenfalls nur mit versickerungsfähigen Materialien anzulegen, d.h. z.B. mit of-

fenporigem Pflaster, Pflaster mit entsprechend vergrößertem Fugenanteil oder Rasengittersteinen. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeiten der im Untergrund anstehenden Böden, ist eine Flächenversickerung nach den vorliegenden Erkenntnissen jedoch nur in Kombination mit Mulden möglich.

Das Grundwasser ist gemäß der Einschätzung des Bodengutachters in Abhängigkeit von der Geländemorphologie zwischen ca. 6 – 11 m unterhalb der Geländeoberkante zu erwarten. In den im nachfolgenden Kapitel 9 beschriebenen abgeteufte Bohrungen von 3 m wurde bis zur maximalen Bohrtiefe kein Grundwasser angetroffen.

Zur Beurteilung und Konkretisierung der Versickerungsfähigkeit ist eine weitergehende Baugrunderkundung durchgeführt worden (Baugrundgutachten „Erschließung ‚Am Wolfsbaum‘, Bebauungsplan Nr. 83, Stadt Sulingen“, Ing.-Büro Dipl.-Ing. Scheu&Co.GmbH, Bäckerstr. 33, 32312 Lübbecke vom 19.06.2013). In Teilen des Plangebietes (Abbruchbereich Gewerbefläche) sind neben den im nachfolgenden Kapitel 9 beschriebenen Auffüllungen neuere Auffüllungen aus umgelagerten natürlichen Böden vorhanden. Bei diesen neu umgelagerten Böden handelt es sich um Verfüllung der Fundamente und Kellerräume des ehemaligen Betriebsgebäudes, welche mit anstehendem Boden der nördlich des Plangebietes ausgehobenen Regenrückhaltebecken verfüllt wurden.

Anhand von Bodenansprachen, Sieblinienauswertung und Erfahrungswerten wurden durch das Büro Scheu die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte  $k_f$  abgeschätzt. Die überwiegenden, anzusetzenden Beiwerte liegen je nach Tiefe der Versickerungsebene von Mulden in Bereichen von eher geringen Durchlässigkeiten ( $5 \times 10^{-6}$  m/s). Eine Versickerung ist mit diesen Werten jedoch darstellbar. Auch innerhalb der künstlichen Auffüllungen sind somit Versickerungsanlagen möglich. Aufgrund der inhomogenen Bodenverhältnisse im Plangebiet ist der Planung und Auslegung der Anlagen besondere Beachtung zu schenken. Zwischen Muldensohle und gutachterlich empfohlener Versickerungsebene ist generell gemäß ATV ein gut durchlässiges Sandpolster ( $k_f \geq 1 \times 10^{-4}$  m/s bzw. Mittelsand) anzuordnen. Gegebenenfalls sind, je nach Berechnung, zusätzlich Kieskörper einzubringen oder angetroffene, undurchlässige Schichten entsprechend zu durchstoßen. Bei Anlage von mit Kiessickerpackungen ummantelten Rohrigolen auf den privaten Grundstücksflächen sind technisch bedingt tiefere Versickerungsebenen als in o.g. Gutachten angegeben zu erwarten. Eine Einleitung der Wässer erfolgt dann überwiegend in die anstehenden gewachsene Sande, welche als schwach schluffige, schwach grobsandige Fein- bis Mittelsande mit z.T. einigen Kiesen beschrieben werden. Aufgrund der unterschiedlichen Mächtigkeit der einzelnen Bodenschichten sind die Untergrundverhältnisse im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen jeweils im Einzelfall zu prüfen. Als Ansatz zur Dimensionierung der Rigolen kann gemäß Abstimmung mit dem Gutachter zunächst ebenfalls von einem  $k_f$ -Wert von  $5 \times 10^{-6}$  m/s ausgegangen werden. Dies ist jedoch jeweils lokal zu überprüfen. Sofern im Bereich der Versickerungsebenen verlehnte Sande mit geringeren Durchlässigkeiten angetroffen werden, sind die Versickerungsanlagen entsprechend größer zu dimensionieren. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zu den tieferliegenden, durchlässigen Sandschichten herzustellen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen ist eine Notentwässerung zu schaffen. Eine Anschlussmöglichkeit an die umliegende Regenwasserkanalisation besteht über die nördlich des Plangebietes gelegenen, vorhandenen Re-

genrückhaltebecken. Diese befinden sich am tiefsten Punkt des anzulegenden Muldensystems zur Entwässerung der Planstraßen, so dass hier hinein ein Notüberlauf geschaffen werden kann. Die öffentlichen Mulden im Plangebiet werden kaskadenförmig angelegt und sollten im Rahmen der Erschließungsplanung so ausgestaltet werden, dass sämtliche Mulden miteinander verbunden werden. Gegebenenfalls können weitere Einzugsgebiete durch einen Notüberlauf in festgesetzte öffentliche Grünflächen geplant werden.

Bei Planung der Gebäude innerhalb der Baufelder sind die Anforderungen an Grenzabstände zu Versickerungsanlagen gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Insbesondere sind die erforderlichen Mindestabstände zu den öffentlichen Straßenentwässerungsmulden einzuhalten. Alternativ sind unter Beachtung der entsprechenden Richtlinien entsprechende wasserdruckhaltende Ausführungen zu planen. Der Bebauungsplan weist hierauf hin.

## 9. Altlasten / Grundwasserbelastungen

### Altlasten

Ein überwiegender Teil der neu zu entwickelnden Plangebietsfläche wurde durch gewerbliche Nutzung geprägt. An dem Standort angesiedelt war ab 1938 eine Landmaschinenfabrik, abgelöst durch die bis Anfang 2012 stattfindende Produktion von Rohren für Schüttgutleistungen und Verteilersysteme. Gemäß den im Stadtarchiv Sulingen vorhandenen Unterlagen wurde die Fläche vor 1938 ausschließlich als Ackerland genutzt. Um abzuschätzen, inwieweit durch die jahrzehntelange Nutzung als Produktionsbetrieb nutzungsbedingte Schadstoffe in den Untergrund eingetragen wurden, ist eine orientierende Altlastenerkundung durchgeführt worden („Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchung auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Ley, Am Bahnhof 5 in 27232 Sulingen“, HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG, Bremen, vom 15.06.2011).

Inwiefern tatsächlich mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde konnte im Vorfeld der Untersuchung nicht bestimmt werden; es lagen keine Informationen oder Anhaltspunkte für konkrete Flächen mit Verdacht auf schadstoffhaltige Substanzen vor. Entsprechend der Nutzung des Gebäudes und der Außenflächen wurden 25 Rammkernsondierungen von 1 und 3 m Tiefe in Bereichen abgeteuft, in denen potenzielle Schadstoffeinträge vorliegen könnten, abgeteuft und nach altlastenspezifischen Aspekten ausgewählte Beprobungen und Analytik durchgeführt. Zusätzlich wurden für verschiedene Geländeabschnitte und Tiefen Mischproben gebildet und gemäß der LAGA untersucht, um eine Abschätzung über den Umgang mit dem bei Erdarbeiten anfallenden Bodenaushub zu erlangen. Im Untergrund wurde in der Regel ein überwiegend sandiger Auffüllungshorizont in einer Mächtigkeit von max. 1,95 m. In 4 Sondierungen und somit an wenigen Stellen enthielt dieser unterschiedliche Anteile an anthropogenen Beimengungen von Ziegel, Schlacke, Schotter u.ä.

Auf Grundlage der gutachterlich ermittelten Befunde bestehen keine Hinweise auf eine handlungsrelevante Verunreinigung des Bodens im Bereich des Untersuchungsraumes. Die Untersuchungspunkte wurden so gewählt, dass eine hinreichende orientierende Aussage getroffen werden konnte. Da Verunreinigungen an anderen Stellen jedoch nicht völlig auszuschließen sind, wird in den

textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass sofern bei Bodenbewegungen im Zuge von Baumaßnahmen sensorisch auffälliges Material angetroffen wird, eine fachtechnische Begutachtung im Hinblick auf die Beurteilung des Gefahrenpotenzials für die laufenden Arbeiten und die ordnungsgemäße abfalltechnische Bewertung erforderlich ist.

#### Grundwasserbelastungen

Der Planbereich liegt gemäß Hinweis auf dem Bebauungsplan in einem Bereich mit schädlicher Beeinträchtigung des Grundwassers, hervorgerufen durch Herbizide. Grund für die festgestellte Verunreinigung ist gemäß gutachterlicher Untersuchungen die Anwendung von ethidimuronhaltigen Pflanzenschutzmitteln im Gleisbereich der Bahn um die 80er Jahre herum.

Beeinträchtigungen der öffentlichen Trinkwasserversorgung liegen hierdurch jedoch nicht vor. Eine direkte Beeinträchtigung von weiteren Schutzgütern (Pflanzen, menschliche Gesundheit) liegt gemäß Detailuntersuchung der M&P Genova vom 03.06.2010 ebenfalls nicht vor, konnte jedoch auch nicht vollständig ausgeschlossen werden. In Abstimmung mit der Fachbehörde des Landkreises Diepholz wurde daher ein Überwachungszeitraum (Monitoring) von 10 Jahren festgelegt. In diesem Zusammenhang wurde 2011 im Plangebiet in Nähe des Astrid-Lindgren-Weges eine Doppel-Grundwassermessstelle eingerichtet. Diese ist dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der Lage inmitten des Baufensters kann eine Verlegung, welche als Option zur Ermöglichung der Bebauung gemäß Vorabstimmung grundsätzlich möglich ist, im Einvernehmen mit der Fachbehörde des Landkreises Diepholz (Untere Abfallbehörde) und dem Betreiber erfolgen. Hier sind ebenfalls aktuelle Informationen zum Sachstand zu erhalten.

Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass die Zulässigkeit von Haus- und Gartenbrunnen im Vorfeld mit dem Landkreis Diepholz abzuklären ist. Dieser Hinweis erfolgt, da der Zeitpunkt einer möglichen Brunnenanlage in Zusammenhang mit der Verlagerung der Schadstofffahne zu beurteilen ist.

## **10. Kampfmittel/ Bergbau**

#### Kampfmittel

Für das Plangebiet erfolgte seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen) noch keine Auswertung. Daher kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorliegt.

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet ist somit der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu beauftragen, zunächst Luftbilder auszuwerten um eine Einschätzung über das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet zu erhalten. Die weitere Vorgehensweise ist dann je nach Ergebnis der Luftbildauswertung abzustimmen.

#### Bergbau

Das Plangebiet liegt über einem Bewilligungsfeld zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen (Bewilligungsfeld Schofen-Buchhorst Erweiterung der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG). Formal wird darauf hingewiesen, dass die ExxonMobil Production Deutschland GmbH zur Durchführung von konzessionserhaltenden Maßnahmen verpflichtet

ist. Die Durchführung von konkreten Maßnahmen bedarf jedoch der bergrechtlichen Zulassung im Betriebsplanverfahren durch das LBEG und findet immer unter Berücksichtigung von Wohnbauflächen statt.

## **11. Bodenordnende Maßnahmen**

Der Bebauungsplan setzt die Aufteilung des Plangebietes nach den Vorschriften des § 9 BauGB fest. Die Grundstücke werden neu geordnet und zugeteilt, so dass sie entsprechend dem Bebauungsplan einer Bebauung zugeführt werden können. Die entstehenden öffentlichen Flächen wie z. B. Straßen, Grünflächen und Spielplätze, welche sich planerisch auf Privatgrundstücken befinden werden nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme der Stadt Sulingen übertragen.

Sulingen, den 10.02.2014

Der Bürgermeister

gez. Rauschkolb  
(Rauschkolb)