

Verfasser/in:	Federführend:	Aktenzeichen:	Datum:
Frau T. Heinrich, Tel: 164-412	Fachbereich 4 - Bau, Plan., Umwelt	51.1.01 6126 03 42	06.05.2024
Herr W. Schneider, Tel: 164-411			

Beratungsfolge:	Bemerkung
05.06.2024 UmBau	

**Betreff:****Präsentation der Städtebaulichen Analyse des Gebietes Steimker Straße des Bebauungsplans Nr. 25 (03/42) Im Hachetal - südlich des Mühlendamms****Sachverhalt:**

Eine Initiative aus Anwohnenden der Steimker Straße hat sich an die Ortsräte Steimke und Syke gewandt. Es bestehen Bedenken, dass sich im Bereich der Steimker Straße eine städtebauliche Fehlentwicklung vollzieht.

Daher hat die Stadtverwaltung das Planungsbüro P3 beauftragt, den in diesem Bereich bestehenden Bebauungsplan Nr. 25 (03/42) „Im Hachetal – südlich des Mühlendamms“ (Anlage 1) und die dazu gehörende Begründung (Anlage 2) städtebaulich zu prüfen. Die Ergebnisse werden am 05.06.2024 im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Bauen vorgestellt.

Untersucht wurden der Städtebauliche Status Quo sowie die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals im Hinblick auf die zukünftigen Anforderungen an Wohnraum in der Stadt Syke in den Möglichkeiten des derzeit bestehenden Bebauungsplanes.

Der Stadt ist daran gelegen, diese Informationen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die Präsentation wird auf folgende Punkte eingehen:

- Ziele des ursprünglichen Bebauungsplans
- Methodik der Untersuchung
- Städtebauliche Analyse
  - Art der baulichen Nutzung
  - Größe der Baugrundstücke
  - Einschätzung der Wohnqualität
  - Maß der baulichen Nutzung
  - Baulücken
  - Bebauungsstruktur
  - Erschließung und Verkehr
- Untersuchungsergebnisse

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die entstandenen Kosten sind durch die Buchungsstelle 51.1.01.443100-0001 gedeckt.

**Nachhaltigkeit:**

Der bestehende Bebauungsplan ermöglicht die Sicherung und Schaffung von ortsnahem Wohnraum in verschiedenen Bebauungsformen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Mehrparteienhäuser). Dabei wird den Grundstückseigentümern viel Freiheit in Gestaltung und Bebauung gelassen.

**Durchführungszeitraum:**

Die Bearbeitung erfolgt von Mitte des Jahres 2023 bis Mitte des Jahres 2024.

**Anlage/n:**

Anlage 01 – Bebauungsplan Nr. 25 (03/25) Im Hachetal – südlich des Mühlendamms



Plangebiet 25 3138

Plangebiet 25 3139

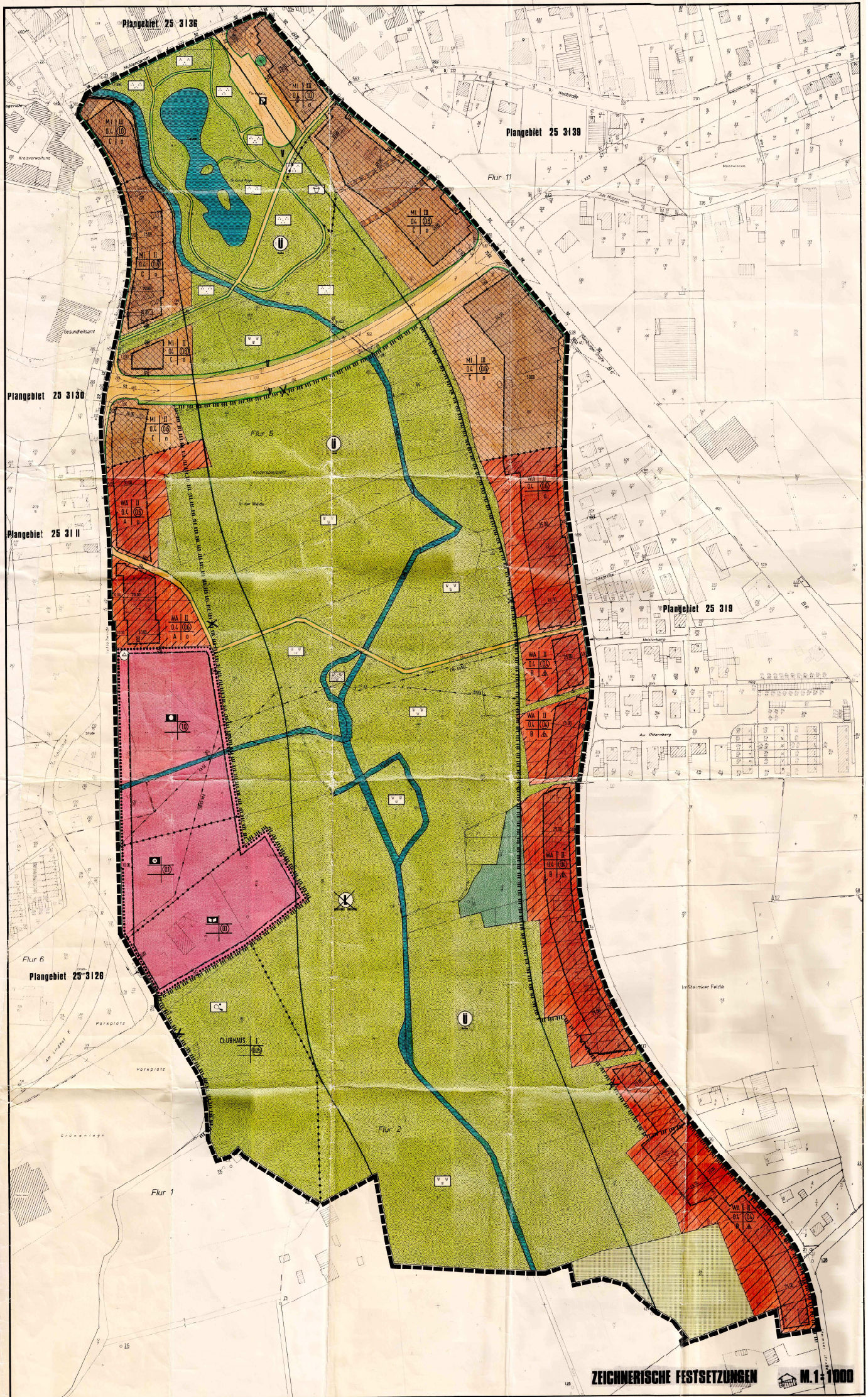
Plangebiet 25 3130

Plangebiet 25 3111

Plangebiet 25 319

Flur 6  
Plangebiet 25 3126

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M. 1:1000



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

(§ 9 Abs. 7 BbauG)

GRANZE DES BAULICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 25 3/42

## NUTZUNGSCHABLONE

A	B	A	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (Z)
C	D	B	ZAHL DER VOLLEGESCHISSE (GRZ)
E	F	C	GRUNDFLÄCHENZAHL (GFZ)
		D	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
		E	HINWEIS AUF TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
		F	BAUWEISE

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BbauG)

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
	MISCHGEBIET (MI)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BbauG; §§ 16 u. 17 BauNVO)

II	ZAHL DER VOLLEGESCHISSE (ALS HOCHSTGRENZE)
0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

## BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BbauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

D	OFFENE BAUWEISE
	NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHE INNERHALB DER BAUGRENZEN, AUßERHALB DER BAUGRENZEN NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHE (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
--	---

## FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbauG)

	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
	ÖFFENTLICHE VERKÄLFUNG
	POLIZEIDienstSTELLE
	KULTURELLE EINRICHTUNG

## VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

	VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
--	-------------------------------------

## GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BbauG)

	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	PARKANLAGE
	SPIELPLATZ
	FEUCHTBLOTOP
	TENNISPLATZ
	WILDERHOLZUM § 27 Abs. 2 Nr. 3 BbauG
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE

## VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BbauG)

	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
	BEGRENZUNG DER ÖFFENTL. VERKEHRSLÄCHEN

## MIT GEFÄHRDUNG UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BbauG)

	MIT LEISTUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER STADT SOWIE ZU BELASTENDE FLÄCHEN IN EINER BREITE VON 5m
--	---

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BbauG)
	ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BbauG)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	SICHTBREMSE DIE IN MEHR ALS 0,50m ÜBER DEN FACHHÖHENRANDE VON JEDER SICHTBEHINDERUNG FREIZUHALTEN SIND.
	20 KV ELT-FREILEITUNG // ERDKABEL
	WITTFREILEITUNG DER 0,2
	TRANSFORMATORSTATION

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	WASSERFLÄCHEN (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BbauG)
	ÜBERSCHNITTENSBREITEN nach § 73 NVO (siehe Planung)
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

B E G R Ü N D U N G Z U M  
B E B A U U N G S P L A N N R. 25 ( 3/42 )  
" I M H A C H E T A L - S Ü D L I C H D E S M Ü H L E N D A M M E S "

S T A D T S Y K E  
L A N D K R E I S D I E P H O L Z

unter Berücksichtigung der Auflagen  
gemäß Genehmigungsverfügung des Landkreises  
Diepholz vom 13. 1. 1983

Az.: DH XVIII 61 70 23 - 1 (23/82)

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 25 (3/42)  
"IM HACHETAL - SÜDLICH DES MÜHLENDAMMES"  
STADT SYKE - LANDKREIS DIEPHOLZ -

---

## 1.0 ALLGEMEINES

Der Rat der Stadt Syke hat in seiner Sitzung vom 30.03.1976 die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes für das Gebiet Im Hachetal - südlich des Mühlendamms beschlossen. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz (BBauG) erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 02.03.1978.

Nach Ablauf des Verfahrens nach § 2 Abs. 5 BBauG stimmte der Rat dem Entwurf des Bebauungsplanes zu und beschloß die Offenlegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG am 25.04.1979.

Im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 23.01.1981 bis 23.02.1981 gingen wider Erwarten sehr viele Anregungen und Bedenken nahezu gleichen Inhaltes ein. Nach Prüfung dieser Anregungen und Bedenken konnte festgestellt werden, daß offensichtlich Irrtümer in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten waren. Um diese Situation nochmals mit den Bürgern erörtern zu können, wurde eine erneute öffentliche Anhörung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG am 07.04.1981 durchgeführt. Ergebnis der eingegangenen Anregungen und Bedenken und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung finden Eingang in die Beratungen des Rates bei der Beschlußfassung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und den erneuten Offenlegungsbeschluß.

### 1.1 Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Die Notwendigkeit der Planaufstellung steht in engem Zusammenhang mit der Sicherung des Hachetales. Die städtebauliche Bedeutung des gesamten Grünzuges, insbesondere im Teilbereich südlich der neuen L 333 und die bereits in der Vergangenheit durchgeführten Veränderungen in diesem Teilbereich begründen die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist es jedoch notwendig, in den Randbereichen des Plangebietes entlang der vorhandenen Straßen eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen. Insbesondere der Teilbereich entlang der Schloßweide bietet gerade für öffentliche Einrichtungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge gute, planerische Ansätze. Die Anlage von Tennisplätzen und der Standort einer bzw. mehrerer Gemeinbedarfseinrichtungen sollten bauleitplanerisch gesichert werden.

### 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich:

im Norden bis zur südlichen Begrenzung des Mühlendamms,

im Osten bis zur westlichen Begrenzung der Bundesstraße B 6 in Verlängerung nach Süden, entlang der westlichen Begrenzung der Steimker Straße,

im Süden bis zu den südlichen Begrenzungen der Flurstücke 31/3, 24/10, 101, 84/3

im Westen bis zu den westlichen Begrenzungen der Flurstücke 12/3, 84/3, 86/13, 86/3, 86/12 und bis zum Mühlendamm entlang der östlichen Begrenzung der Straße "Schloßweide".

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1. Situation

Das Plangebiet ist geprägt durch die überwiegend unberührte landschaftliche Situation des Hachetales. Nur vereinzelt wird diese unberührte Natur durch landwirtschaftliche Nutzungen unterbrochen. Entlang der Schloßweide sind einige kleinere Weideflächen vorhanden. Überwiegend ist das Gelände so feucht, daß eine landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist. Im Norden prägt die Parkanlage zwischen Mühlendamm und L 333 neu das Plangebiet.

Östlich und westlich begrenzt die bandartige Bebauung entlang der B 6, Steimker Straße bzw. Schloßweide das Plangebiet. Die begrenzenden überörtlichen Straßen Kreisstraße 125 (Westen) und B 6 und die Stadtstraße Steimker Straße (Osten) werden durch den Mühlendamm (L 333 alt) und die L 333 (neu) zweimal parallel verbunden. Die genannten Straßen sind zum Teil als innerörtliche Hauptverkehrsstraßen oder als überregionale Verkehrsstraßen zu bezeichnen. Überwiegend übernehmen sie jedoch im Syker Verkehrsnetz eine Verteiler- bzw. Sammlerfunktion und binden das Verkehrsnetz an das überörtliche Netz an.

### 2.2 Berücksichtigung landesplanerischer Zielsetzungen

Die Stadt Syke wird im regionalen Raumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Hannover vom Dezember 1976 als Mittelzentrum für einen Nahbereich von 20.000 Einwohnern bis 1990/2000 und den besonderen Entwicklungsaufgaben "Wohnen", "Gewerbliche Wirtschaft" und "Erholung" geführt.

Der Bebauungsplan führt insgesamt zu keiner nennenswerten Vergrößerung der Wohnungszahl in der Stadt Syke, hat also nicht die Aufgabe, neue Wohngebiete zu erschließen, sondern den Bestand und die mögliche Verdichtung (Baulückenschließung) im Rahmen einer städtebaulichen Ordnung zu sichern.

Wesentliche störende Gewerbebetriebe, deren Bestand oder Erweiterung im Plan entsprechend festgesetzt werden müssen befinden sich nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Wesentliche Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" im Zuge des Hachelaufes zu



sichern. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des zusammenhängenden Grünzuges entlang der Hache, der den Ortsteil Syke von Barrien kommend bis in den Ortsteil Jadinghausen durchzieht.

### 2.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Syke weist für den nördlichen Bereich gemischte Baufläche (MI, GFZ 0,6 bzw. 0,8) und im südlichen Bereich entlang der Steimker Straße und der Schloßweide Allgemeines Wohngebiet (GFZ 0,4) aus. Im Bereich der Schloßweide ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung bzw. Theater, Museum, Gemeindezentrum dargestellt. In jüngster Zeit hat sich jedoch herausgestellt, daß der im F-Plan dargestellte Teilbereich nicht ausreicht, um derartige Nutzungen so realisieren zu können, daß sie sich in die vorhandenen Landschaftsstrukturen eingliedern lassen. Aus diesem Grunde wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der restliche Planbereich ist als Grünfläche mit den entsprechenden Nutzungshinweisen dargestellt. Insbesondere die Grünfläche Bolzplatz wird auch in diesem Zusammenhang eine Veränderung erfahren.

Die im Planbereich dargestellten Verkehrsflächen (Parkplatz am Mühlendamm, verlegte L 333) sind ausgebaut und werden im Bebauungsplanentwurf entsprechend übernommen.

Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet wird langfristig durch die Begradigung bzw. den Ausbau des Hachelaufes überflüssig.

### 2.4 Aussagen der Rahmenplanung

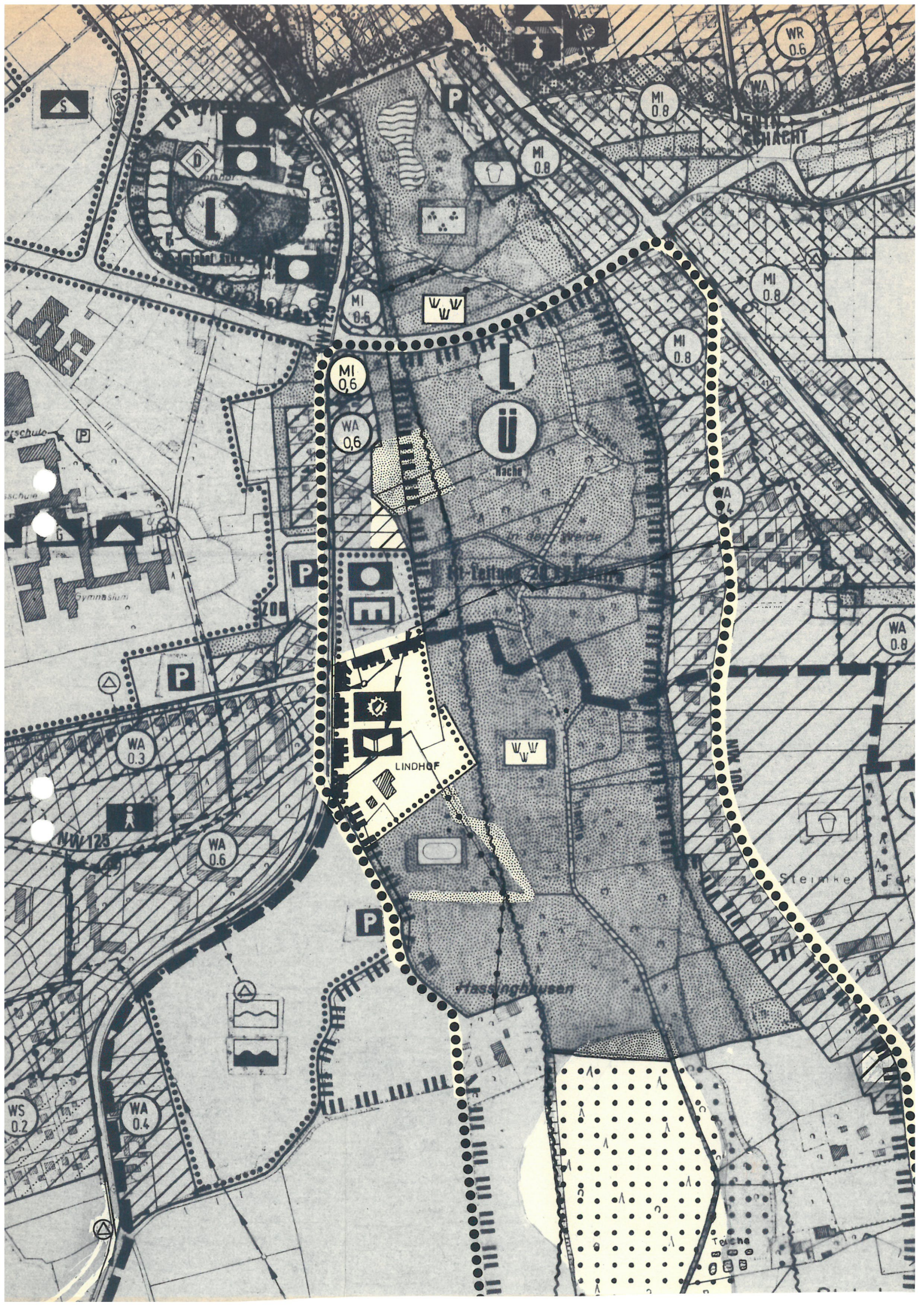
Die im Anschluß an den Flächennutzungsplan erarbeitete städtebauliche Rahmenplanung präzisiert die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Bebauungsplangebiet räumlich und flächenbezogen unter dem Gesichtspunkt der Erschließung, Ausbau und Erhaltung der naturräumlichen Gegebenheiten.

### 2.5 Angrenzende Bebauungspläne

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 25 (3/36) "Nördlich des Mühlendamms" an, dessen angrenzende Bereiche als Kerngebiete festgesetzt sind.

Im Westen grenzen die Bebauungspläne Nr. 25 (3/30) "Umgebung des Schulgeländes" und Nr. 25 (3/11) "Lindhof" an.

Teile des Bebauungsplanes Nr. 25 (3/9) und Nr. 25 (3/21) werden durch den Bebauungsplan Nr. 25 (3/42) überlagert. Nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 25 (3/42) löst dieser die Festsetzungen der B-Pläne Nr. 25 (3/9) und



WR 0.6

MI 0.8

WA

ENTEN  
SCHACHT

MI 0.8

MI 0.8

MI 0.6

V V V

MI 0.8

MI 0.6

WA 0.6

L  
Ü

Tische

WA

WA 0.8

WA 0.3

LINDHOF

V V V

WA 0.6

NW 125

P

Steinher

Flossingbusen

WS 0.2

WA 0.4

Tische

### 3.0 STÄDTEBAULICHES FUNKTIONSSYSTEM

Das Hachetal bildet einen noch weitgehend unberührten natürlichen Erlebnisraum, der in Teilbereichen zu einem für die Öffentlichkeit nutzbarem Erholungsraum entwickelt werden soll, wodurch die empfindlichen naturräumlichen Gegebenheiten im Sinne des Landschaftsschutzes gesichert werden.

Da der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich zum größten Teil im geplanten Landschaftsschutzgebiet "Südliches Hachetal" liegt, kommt der geplanten Ausgestaltung im Hinblick auf die standortgünstige Lage zum Ortskern Syke eine besondere Bedeutung zu.

Das Hachetal soll entsprechend den vorgesehenen Nutzungen gegliedert als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Der überwiegende Teil, und hier insbesondere der Teilbereich südlich der Landesstraße 333, erhält die Festsetzung "Feuchtbiotop".

Der Teilbereich zwischen Landesstraße 333 - alt - und 333 - neu - erhält die Festsetzung Öffentliche Grünfläche Parkanlage. Zusätzlich sind zu berücksichtigen: Ein Kinderspielfeld im Mühlenteichgelände sowie die vorhandene Tennisanlage einschließlich einer Erweiterung im südlichen Teilbereich mit Nebenanlagen.

Wegen der besonders wertvollen ökologischen Gesamtsituation im Teilbereich südlich der L 333 - neu - sollen keine Fuß- und Radwege angelegt werden. Zur Planrealisierung müssen über die bestehenden Verkehrsflächen hinaus keine weiteren Verkehrsflächen festgesetzt werden.

### 4.0 FLÄCHENGLIEDERUNG DES GEBIETES

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt:  
ca. 45.853 ha, die sich folgendermaßen zusammensetzt:

#### 4.1 Mischgebiete

GRZ = 0,4	GFZ = 1,0	ca.	6.570 qm
GRZ = 0,4	GFZ = 0,8	ca.	12.740 qm
GRZ = 0,4	GFZ = 0,6	ca.	16.660 qm
GRZ = 0,4	GFZ = 1,0	ca.	3.150 qm
GRZ = 0,4	GFZ = 0,6	ca.	6.200 qm
GRZ = 0,4	GFZ = 0,8	ca.	2.760 qm
GRZ = 0,4	GFZ = 0,6	ca.	3.380 qm

#### 4.2 Allgemeine Wohngebiete

GRZ = 0,4	GFZ = 0,6	ca.	11.950 qm
GRZ = 0,4	GFZ = 0,4	ca.	3.100 qm
GRZ = 0,4	GFZ = 0,4	ca.	4.050 qm
GRZ = 0,4	GFZ = 0,4	ca.	11.700 qm
GRZ = 0,4	GFZ = 0,4	ca.	13.200 qm
GRZ = 0,4	GFZ = 0,6	ca.	5.300 qm
GRZ = 0,4	GFZ = 0,6	ca.	5.720 qm

#### 4.3 Fläche für den Gemeinbedarf

GFZ = 0,1	ca.	18.250 qm
GFZ = 1,0	ca.	17.450 qm

#### 4.4 Öffentliche Grünflächen

Parkanlage, Feuchtbiotop, Wasserflächen	ca.	269.210 qm
Tennisanlage	ca.	19.600 qm
Spielplatz	ca.	2.300 qm
Verkehrsgrün	ca.	340 qm

4.5 Private Grünflächen ca. 3.800 qm

#### 4.6 Fläche für die Landwirtschaft

Landwirtschaft ca. 10.400 qm

#### 4.7 Verkehrsflächen

Straßenfläche L 333	ca.	8.100 qm
Parkplatz	ca.	2.600 qm
	ca.	458.530 qm
		=====

#### 5.0 NUTZUNG UND BESIEDELUNG DES GEBIETES

##### 5.1 Bauliche Nutzung

###### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich ist gekennzeichnet durch zwei verschiedene Arten der baulichen Nutzung. Im nördlichen Plangebiet überwiegen Einzelhandel, Handwerksbetriebe und Gaststätten, während im südlichen Plangebiet entlang der planbegrenzen-

den Straßen (Schloßweide, Steimker Straße) Wohnbebauung mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern überwiegt.

Entsprechend der Bestandsabgrenzung und den Darstellungen im Flächennutzungsplan werden diese Gebiete als Mischgebiete und als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, um den Gebietscharakter zu erhalten.

Eine besondere Bedeutung erhält die Grenzlinie zwischen den festgesetzten Bauflächen und den festgesetzten Grünflächen. Bei der Bestimmung dieser Grenzlinie verübt der Bebauungsplan die einschneidendsten Auswirkungen im Privatbereich. In der Entstehungsphase dieses B-Planes hat es gerade in diesem Punkt erhebliche Differenzen gegeben. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt bei seiner gewählten Grenzziehung die vorhandenen Nutzungsstrukturen. Im gesamten Teilbereich südlich der L 333 - neu - entlang der Steimker Straße wurde die jeweils westliche Grenze der als Gartenland genutzten Fläche in den Bebauungsplan übertragen. Abweichungen von diesem Grundprinzip wurden nur dann vorgenommen, wenn vorhandene Grundstücksgrenzen östlich der optischen Trennungslinie verliefen. Bei der gewählten Abgrenzung ist sichergestellt, daß tatsächlich die schutzwürdigen und städtebaulich relevanten Grünbereiche als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden.

Da einige Grundstückseigentümer in der Vergangenheit bereits in erheblichem Umfange das Hachelal "kultiviert" haben, wurde in zwei besonderen Fällen die Grenze des Allgemeinen Wohngebietes nicht mit der westlichen Grenze des Gartengeländes gleichgelegt. Hier wurde von der Möglichkeit der Festsetzung einer privaten Grünfläche Gebrauch gemacht.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden im Planbereich so festgesetzt, daß bauliche Erweiterungen bzw. Nutzungsintensivierungen in allen Bereichen ermöglicht werden. Dies ist bei den zentrumsnahen Grundstücken aus wirtschaftlichen Gründen zur Erhöhung der standortbedingten Attraktivität zu rechtfertigen, in den übrigen Bereichen sind überwiegend große Grundstückszuschnitte vorhanden, die entsprechend ihrer Lagegunst bebaut werden sollten.

Für die Mischgebiete werden daher bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 die Geschoßflächenzahlen (GFZ) gestaffelt (1,0; 0,8; 0,6;) festgesetzt. Diese Staffelung berücksichtigt die vorhandene Bebauung und ermöglicht eine jeweils angemessene bauliche Erweiterung.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird ebenfalls entsprechend der vorhandenen Bebauung und des Grundstückszuschnittes eine Staffelung sowohl in der GFZ als auch in der GRZ vorgenommen. Für den gesamten Bereich sind zwei Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt, um das landschaftstypische aufgelockerte Siedlungsbild zu erhalten.

### 5.1.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Bis auf die Allgemeinen Wohngebiete entlang der Steimker Straße ist im gesamten Plangebiet offene Bauweise festgesetzt. Dies berücksichtigt zum einen den vorherrschenden Siedlungscharakter und soll bauliche Einzelmaßnahmen (Erweiterungen, Lückenschließungen etc.) ermöglichen. Die festgesetzte Einzel- oder Doppelhausbauweise entlang der Steimker Straße soll zumindest eine "visuelle" Durchlässigkeit in das Hachetal sicherstellen.

Bei der Bestimmung der überbaubaren Flächen wurden mit Hilfe von Baugrenzen Zonen geschaffen, die in besonderem Maße die sehr schmalen Grundstückszuschnitte berücksichtigen. Insbesondere im Mischgebiet entstehen hierdurch überbaubare Zonen von bis zu 55 m. An einem besonderen Beispiel wird gezeigt, daß derartige Bebauungstiefen bei einem Gewerbebetrieb auch notwendig sind. Um einen Übergang vom Mischgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet zu erreichen, wurde im nördlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes entlang der Steimker Straße eine überbaubare Zone in einer Tiefe von 35 m bis zum Hans-Mennel-Weg (Weg zwischen Steimker Straße und Schloßweide) festgesetzt.

### 5.1.4 Neue Wohneinheiten

Im gesamten Planbereich sind noch einige Baulücken, die aufgrund der Festsetzungen überwiegend zweigeschossig mit Einfamilien- oder Doppelhäuser bebaut werden können. Geht man davon aus, daß sich die mögliche Bebauung am vorhandenen Bauungsstil orientiert, so sind noch etwa 30 WE möglich. Die materiellen Festsetzungen (GRZ, GFZ, II) sind so gestaffelt, daß sie einerseits der vorhandenen Bauungsstruktur nachkommen und andererseits genügend Raum für ausreichende Erweiterungsmaßnahmen lassen, die einer exponierten Lage zum Zentrum Rechnung tragen.

## 6.0 VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet wird von zwei überörtlichen Verkehrsstraßen (B 6, K 125) tangiert und von einer (verlegten L 333) durchschnitten. Über den Mühlendamm im Norden (alte L 333) und die Steimker Straße im Osten ist das Plangebiet zusätzlich erschlossen. Der Parkplatz am Mühlendamm dient zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs für den zentralen Bereich der Stadt.

### 6.1 Straßenverkehrsflächen

Die im Plangebiet festgesetzte Straßenverkehrsfläche entspricht dem Linienentwurf des Straßenbauamtes Nienburg für die bereits realisierte Verlegung der L 333.

Zu- und Abfahrtsverbote wurden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da nach der Novellierung des Nds. Straßengesetzes

derartige Beschränkungen nur für den Außenbereich zu treffen sind. Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gehören Zu- und Abfahrten zum Gemeingebrauch und werden darüber hinaus im Genehmigungsverfahren als Einzelentscheidungen unter Beteiligung des Straßenbauamtes Nienburg angelegt. Die festgesetzten Sichtdreiecke an den Einmündungen bzw. Kreuzungen entsprechen den Richtlinien des Straßenbauamtes. Für die Kreuzung L 333 - neu -, Kreisstraße 125 wurde aufgrund einer Anregung des Straßenverkehrsamtes, des Landkreises Diepholz das Sichtdreieck verändert. Nach Rücksprache beim Straßenbauamt Nienburg bestanden gegen die Änderung keine Bedenken.

## 6.2 Stellplätze

Der festgesetzte Parkplatz ist in seinem Bestand dargestellt. Mit ca. 85 Stellplätzen deckt er Bereiche des angrenzenden Mischgebietes bzw. Kerngebietes ab. Zusätzliche Stellflächen für den Zentrumsverkehr befinden sich im Straßenraum und als Kundenparkplätze innerhalb der Baugrundstücke. Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind den öffentlichen Verkehrsflächen direkt zugeordnet, so daß die erforderlichen Stellplätze der Anlieger auf den jeweiligen Grundstücken entsprechend den Erfordernissen der NBauO nachgewiesen werden können.

Die erforderlichen Besucherparkplätze für die Wohngebiete an der Steimker Straße/Schloßweide können im Straßenraum untergebracht werden. Geht man davon aus, daß in den WA-Bereichen Steimker Straße ca. 35 WE vorhanden sind und ca. 21 WE neu geschaffen werden, so sind insgesamt ca. 8-9 Besucherstellplätze (10 von Hundert) nachzuweisen. Ähnlich verhält es sich an der Schloßweide. Hier ist der Nachweis von ca. 3 Besucherstellplätzen zu erbringen (12 WE alt und 2 neu). In diesen genannten Bereichen ist der öffentliche Straßenraum ohne weiteres mit Stellflächen des Erholungsverkehrs belastbar.

Zusätzlich hierzu bieten die öffentlichen Parkplätze im Bereich des ZOB weiteren Parkraum an.

## 7.0 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Das eigentliche Zentrum der Stadt Syke ist geprägt durch eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Landkreis, Berufsschule, Lebenshilfe, Sonderschule, Hauptschule, Gymnasium, Grundschule, Hallenbad). All diese öffentlichen Einrichtungen sind relativ stark im Bereich der Landesstraße 333 konzentriert. Um auch das Hallenbad insgesamt in das städtebauliche Funktionsgefüge einbinden zu können, bietet sich der Teilbereich zwischen der vorhandenen Wohngebäude und dem jetzigen Hallenbad für weitere öffentliche Einrichtungen des Gemeinbedarfs an. Innerhalb der Stadt Syke ist die Berücksichtigung eines Bürger- bzw. Rathauses zwingend notwendig, zumal die jetzige Stadtverwaltung mittlerweile in 5 Gebäudekomplexen in mehreren Ortschaften untergebracht ist.

Im Zusammenhang mit einer derartigen Einrichtung sind auch weitere Einrichtungen der Daseinsvorsorge in einer multifunktionalen Nutzung zu integrieren. Die gesamte zur Verfügung stehende Fläche zwischen dem Parkplatz am Hallenbad und der vorhandenen Wohnbebauung an der Schloßweide beträgt ca. 30.000 qm. Auch im Zusammenhang mit der bestehenden Tennisanlage lassen sich hier ganz interessante und städtebaulich reizvolle Lösungen finden, da neben der Stadtverwaltung auch die Dienststellen der Polizei - die ebenfalls in mehreren Gebäuden untergebracht ist - zu berücksichtigen sind. Auch hier sind Flächenanteile zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wurde seit Jahren innerhalb der Stadt Syke versucht, ein geeignetes Gebäude für die Jugendarbeit der Jugendlichen der Stadt Syke zu finden. Die ehemaligen "Stelster'sche Hofanlage" südlich des Tennisplatzes und östlich der K 125 bietet wegen seiner besonderen Lage und seiner gediegenen Gebäudesubstanz optimale Voraussetzungen. Auf dem gesamten Grundstück können Einrichtungen, die der Jugendarbeit dienen, unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudesubstanz bereitgestellt werden. Da das Spektrum der Tätigkeiten und Aufgaben im Zusammenhang mit der Jugendarbeit sehr weit gefaßt ist, wird die Bezeichnung "Einrichtungen der freizeitorientierten Infrastruktur" gewählt. Hierunter fallen sowohl die Aktivitäten im Freien (Spielplatz, Lehrgarten, Grillplatz ...) als auch die Aktivitäten innerhalb des Gebäudes (Basteln, Spielen, Musizieren, Feiern, Bewirten und Übernachten ...). Grundlage für die Aufteilung der gesamten Gemeinbedarfsfläche ist ein von der Stadt Syke in Auftrag gegebener Vorentwurf, der Bau-massen mit der notwendigen Geschößzahl auf den einzelnen Teil-abschnitten des Grundstückes plazierte hat.

Zur Realisierung einer der im B-Plan festgesetzten Anlagen des Gemeinbedarfs ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nach Nds. Naturschutzgesetz erforderlich. Ein derartiger Grünordnungsplan kann jedoch im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht erstellt werden, weil die individuellen, sich aus der jeweiligen Gebäudestellung ergebenden Situation, nicht erfaßt werden können.

## 8.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die gegliederten Festsetzungen der aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Grünflächen sind unter 3.0 Städtebauliche Leitideen bereits näher erläutert worden. Die Abgrenzung der einzelnen Nutzungsflächen, wie z.B. Tennisplatz, Spielplatz ergeben sich u.a. aus der Verfügbarkeit der Flächen. Diese Flächen konnte die Stadt Syke bisher erwerben und sie somit ihrer Dimension entsprechend so bemessen, daß die festgesetzten Nutzungen auch bei erhöhter Benutzerzahl ermöglicht bleiben.

Ganz besonderen Einfluß auf die Festsetzung eines Spiel- und Bolzplatzes im Hachetal hat der Erwerb der "Stelsterschen Hofanlage" gehabt. Hierdurch kann auf die weitere Verfolgung des Bolzplatzes innerhalb des Feuchtbereiches des Hachetales verzichtet werden. Dieser Teilbereich kann somit in seinem derzeitigen Erscheinungsbild erhalten bleiben.

## 8.1 Feuchtbiotop

Der gesamte mittlere Planbereich südlich der Landesstraße 333 - neu - entlang der Hache ist als Feuchtbiotop festgesetzt. Diese Festsetzung ist gewählt, um die typische schützenswerte Taleinheit in ihrem derzeitigen ökologisch wertvollen Bestand zu erhalten.

Da sich das Feuchtbiotop innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Hache befindet, bedürfen alle Anlagen einer wasserbehördlichen Genehmigung - gemäß § 74 NWG durch die Untere Wasserbehörde - .

## 8.2 Parkanlage

Das gesamte "Mühlenteichgelände" wurde als öffentliche Grünfläche Parkanlage festgesetzt. Diese innerstädtische Parkanlage ist als Verbindung des Grünzuges Syke-Barrien zu sehen. Der gesamte Bereich gehört zum Erholungsgebiet Wildeshauser Geest. Um nach Süden hin in die öffentliche Grünfläche Feuchtbiotop einen abgestuften Übergang zu erreichen, wurden im Teilbereich nördlich der Landesstraße 333 - neu - die vorhandenen Feuchtbereiche (Laichgewässer mit Weidensaum westlich der Hache und Erlenbruchwäldchen einschließlich einer Wiesenfläche östlich der Hache) mit in diesen Bereich einbezogen.

## 8.3 Spielplatz

Die festgesetzte Spielplatzfläche im Planbereich zwischen Mühlendamm und L 333 östlich des Mühlenteiches grenzt den vorhandenen Spielplatz in seinem Bestand ab. Die Bedeutung des Spielplatzes ist als überlokal zu betrachten, einerseits durch die unmittelbare Lage zum Parkplatz und zum Kerngebiet mit Zentrumsfunktion andererseits durch die Einbettung in die Parkanlage.

Die Spielplatzgröße umfaßt ca. 2.300 qm und ist nach NSpPA ausreichend bemessen, da die Mindestspielplatzgröße als auch die zulässige GFZ im Spielplatzbereich 2 % ( $16.762 \text{ qm} \times 0,02 = 335,24 \text{ qm}$ ) eingehalten wurde. Ein besonderer Nachweis für das übrige Planungsgebiet erfolgt nicht, da davon ausgegangen wird, daß bei der Planrealisierung genügend Spielflächen für alle Altersgruppen vorhanden sind und in den angrenzenden besiedelten Gebieten die erforderlichen Flächen über die dortigen Bebauungspläne (s. Punkt 2.5) nachgewiesen sind.

Hier wären insbesondere die festgesetzten und bereits fertiggestellten Spielplätze Otternberg und Grundschule zu nennen. Darüber hinaus wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche in Richtung der freizeitorientierten Infrastruktur ein Spielplatz angelegt.

#### 8.4 Private Grünflächen

Entlang der Steimker Straße wurden von einigen Grundstückseigentümern bereits erhebliche Kultivierungen des Hachetales vorgenommen. Da diese Teilbereiche jedoch funktionell starke Bezüge zu den vorhandenen Grundstücksnutzungen haben, wird die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche für zu einschneidend erachtet. Lediglich unter dem Grundsatz der Gleichbehandlung wird der Anteil der Bauflächen analog der angrenzenden Grundstücke festgesetzt. Der bereits heute zu Gartenzwecken genutzte Teilbereich des Grundstückes, der außerhalb dieser Wohnbaufläche liegt, wird als private Grünfläche festgesetzt. Damit sind auf die Nutzung dieser Fläche ebenfalls erhebliche Einflußmöglichkeiten gegeben.

#### 8.5 Tennisanlage

Die im Süden festgesetzte Fläche mit dem Nutzungshinweis "Tennis" stellt den Bestand mit einer Erweiterungsmöglichkeit nach Süden dar. Da die Kapazität der vorhandenen Anlagen bereits nach knapp zwei Jahren ausgelastet ist, ist zu erwarten, daß die Flächen kurzfristig für eine sportliche Nutzung erschlossen werden müssen. Bei der Erschließung und der damit verbundenen Ausgestaltung und Nutzung der Erweiterungsfläche sind von der Stadt Syke in Zusammenarbeit mit der Naturschutzbehörde Gestaltungsvorschläge zu erarbeiten, die den Belangen der Schutz- und Erhaltungsbedürftigkeit des Hachetales entsprechen. Innerhalb der festgesetzten Fläche sollen entsprechend § 16 Abs. 4 und 5 BauNVO eingeschossige Gemeinschaftsanlagen (Clubhäuser) ohne die Festsetzung einer überbaubaren Fläche zulässig sein. Durch die Ausnutzung der GFZ = 0,5 werden der architektonischen Gestaltung der Anlagen genügend Möglichkeiten eröffnet, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden.

#### 8.6 Verkehrsgrün

Die südliche Begrenzung des Parkplatzes am "Mühlendamm" und die beidseitigen Böschungsflächen der L 333 - neu - sind entsprechend der vorhandenen Nutzung als Verkehrsgrün festgesetzt.

#### 8.7 Erhaltenswerter Baumbestand

Für den auf dem Grundstück des Flurstückes 280/21 vorhandenen Baum ist eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG getroffen worden.

#### 9.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Da im gesamten Planbereich keine neuen Siedlungsflächen erschlossen werden, kann davon ausgegangen werden, daß die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen so dimensioniert

sind, daß sie den Erfordernissen auch nach den durch die Planung ermöglichten baulichen Abrundungs- und Verdichtungsmaßnahmen genügen.

#### 9.1 Elektrizität

Die Versorgung ist durch die HASTRA sichergestellt. An der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist zusätzlich ein Standort für eine Umformerstation vorgesehen, die dem steigenden Leistungsbedarf, besonders nach Errichtung des Verwaltungsgebäudes/Feuerwehr, nachkommt.

Ferner sind zwei 20-KV-Freileitungen mit beidseitigem Schutzstreifen (6,0 m) und einer Bauhöhenbeschränkung übernommen.

#### 9.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Energieversorgung Weser/Ems AG, Betriebsabteilung Delmenhorst, auf der Grundlage des mit der Stadt Syke abgeschlossenen Konzessionsvertrages.

#### 9.3 Wasserversorgung

Die Stadt Syke wird mit Trink- und Brauchwasser vom Wasserbeschaffungsverband Syker Vorgeest versorgt. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sichergestellt werden kann.

#### 9.4 Abwässer

In der Stadt Syke ist ein Kanalisationsnetz im Trennsystem vorhanden. Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt in die vorhandene Kläranlage. Das Leitungsnetz in der näheren Umgebung ist so dimensioniert, daß die zusätzlich anfallenden Schmutzwässer aufgenommen werden können.

Die Stadt Syke verfügt zur Zeit über eine Kläranlage mit einer Kapazität von etwa 20.000 Einwohnergleichwerten. Bis zur vollständigen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die schadlose Beseitigung der Schmutzwässer innerhalb der Stadt Syke als sichergestellt anzusehen sein. Bis dahin ist die vorhandene Kläranlage ausreichend, um die anfallenden Schmutzwässer zu verarbeiten.

In seiner Sitzung vom 09.10.1980 faßte der Rat der Stadt Syke hierzu den Grundsatzbeschuß, die bestehende Kläranlage so zu modernisieren und zu ergänzen, daß sie für 60.000 Einwohnergleichwerte ausreicht. Die Bauzeit der Modernisierung und Erweiterung der Kläranlage wird sich auf die Jahre 1981 bis spätestens 1983 erstrecken.

Das Oberflächenwasser wird auf der Grundlage des Generellen Entwässerungsplanes der Stadt Syke in die Vorfluter eingeleitet. Damit ist eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers gewährleistet.

## 10.0 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Im südlichen Teil des Planbereiches ist eine landwirtschaftliche genutzte Fläche ausgewiesen, die der Festschreibung des Bestandes dient.

Bei einer etwaigen Anlage des "Rückhaltebeckens der Hache" sind gegebenenfalls Schutzmaßnahmen zu treffen, um eine etwaige Vernässung dieser landwirtschaftlichen Nutzfläche zu vermeiden.

## 11.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- ein Teil des Planbereiches liegt im derzeit noch gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Hache) und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Nach der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Hache-Hombach § 7 Abs. 2 liegt beiderseits des Hacheufers ein 5 m breiter Räumstreifen, der von jeder Bebauung und Bepflanzung freigehalten wird.
- Im Bebauungsplangebiet verlaufen zwei 20-KV-Freileitungen der "HASTRA" mit einem beidseitigen Schutzstreifen (6,0 m) einer Bauhöhenbeschränkung und einer Wuchshöhenbeschränkung (5,0 m). Übernahme einer Transformatorenstation an der Schloßweide.
- Im nordwestlichen Planbereich an der B 6 sind zwei 5,0 m breite Leitungsrechte zu Gunsten der geplanten Verrohrung des Moorgrabens der Stadt Syke festgesetzt.
- Der gesamte Verlauf der Hache einschließlich Altarm und der Mühlenteich werden als Wasserflächen nachrichtlich übernommen.

## 12.0 KOSTEN

Die Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorhanden, sodaß sich hieraus für die Stadt Syke keine unmittelbaren Kosten in absehbarem Zeitraum ergeben. Die Gesamtkosten für die Übernahme der festgesetzten öffentlichen Grünflächen können hier nicht ermittelt werden, da sie Ergebnis von Verhandlungen mit den Betroffenen sein werden, und die Realisierung des Grunderwerbs sich über mehrere Jahre erstrecken wird. Für die schrittweise Übernahme der Flächen werden in den Haushaltsplänen der Stadt Syke entsprechende Mittel langfristig vorgesehen.

## 13.0 SICHERUNG DER INFRASTRUKTUR

Eine Festsetzung gemäß § 9 a des BBauG vom 18.08.1976 ist nicht vorgesehen, da die Einrichtungen der Infrastruktur zum großen Teil bereits vorhanden sind.

#### 14.0 GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN - SOZIALPLAN

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten, so daß eine Darlegung gemäß § 13 a des BBauG vom 18.08.1976 nicht erforderlich ist.

#### 15.0 HINWEISE

- Nach Angaben des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung sind in der Aue-Niederung der Hache schlechte Baugrundverhältnisse. In den Bereichen in denen der Baugrund erst 1,20 m unter Terrain tragfähig ist, sind im Falle einer Bebauung Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vorzunehmen.
- Geplantes Landschaftsschutzgebiet "Südliches Hachetal".
- Geplanter "Hachestausee" im südlichen Teil des B-Planes.

#### 16.0 ALLGEMEINES VORKAUFRECHT

Gemäß § 24 Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 steht der Stadt ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, in Gebieten liegen, für die die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat und in denen kein Vorkaufsrecht nach § 25 besteht, oder in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind.

#### 17.0 BODENORDNUNG

Die Planung greift in die bestehenden Eigentumsverhältnisse besonders durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen so ein, daß zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Ordnung des Grund- und Bodens durch Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens gemäß § 45 ff. BBauG erforderlich werden kann.

#### 18.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 (3/42) "Im Hachetal - Südlich des Mühlendamms" wurde ausgearbeitet von HULTSCH-ENGEL & PARTNER, Arbeitsgemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, Brandenburgische Straße 38, 1000 Berlin 15, Telefon 030/8913055.

Die Begründung wurde entsprechend den Ratsbeschlüssen vom 17. September 1981 zu den Anregungen und Bedenken nach dem Verfahren gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG überarbeitet

Berlin, den .....

  
.....  
(Dipl.-Ing. Volker Barthel)

Der Rat der Stadt Syke hat in seiner Sitzung am 25. 1. 1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 (3/42) beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG ortsüblich durch die Kreiszeitung bekanntgemacht.

Der Rat der Stadt Syke hat in seinen Sitzungen am 9.10.1980 und am 1.7.1981 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.1.1981 und am 8.8.1981 ortsüblich durch die Kreiszeitung bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 23.1.1981 bis 23.2.1981 und vom 17.8.1981 bis 17.9.1981 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Syke hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 17.9.1981 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Syke, den 7. 7. 1982 .....

gez. Wodtke  
.....  
(Stadtdirektor Wodtke)

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde Landkreis Diepholz (RZ: DH XVIII 61 70 23-1 (23/82) ) vom heutigen Tage unter Auflagen/~~mit Maßgaben~~ gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/~~teilweise genehmigt~~. Die ~~kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom~~ gemäß § 6 Abs. 3 BBauG ~~von der Genehmigung ausgenommen.~~

Diepholz ..... 13. 1. 1983  
.....den .....  
Genehmigungsbehörde

Landkreis Diepholz  
Der Oberkreisdirektor .....  
In Vertretung

gez . Dr. Schütte  
.....  
Unterschrift  
(Kreisrat)

Der Rat der Stadt Syke ist den in der Genehmigungsverfügung vom (AZ.: )aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Syke, den

.....  
Der Stadtdirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 16. 2. 1983  
im Amtsblatt für den Reg. Bezirk Hannover bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 16. 2. 1983 rechtsverbindlich ge-  
worden.

Syke, den 20. 7. 1983

.....  
Der Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist  
die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen  
des Bebauungsplanes nicht/geltend gemacht worden.

Syke, den 23.02.1984

.....  
Der Stadtdirektor