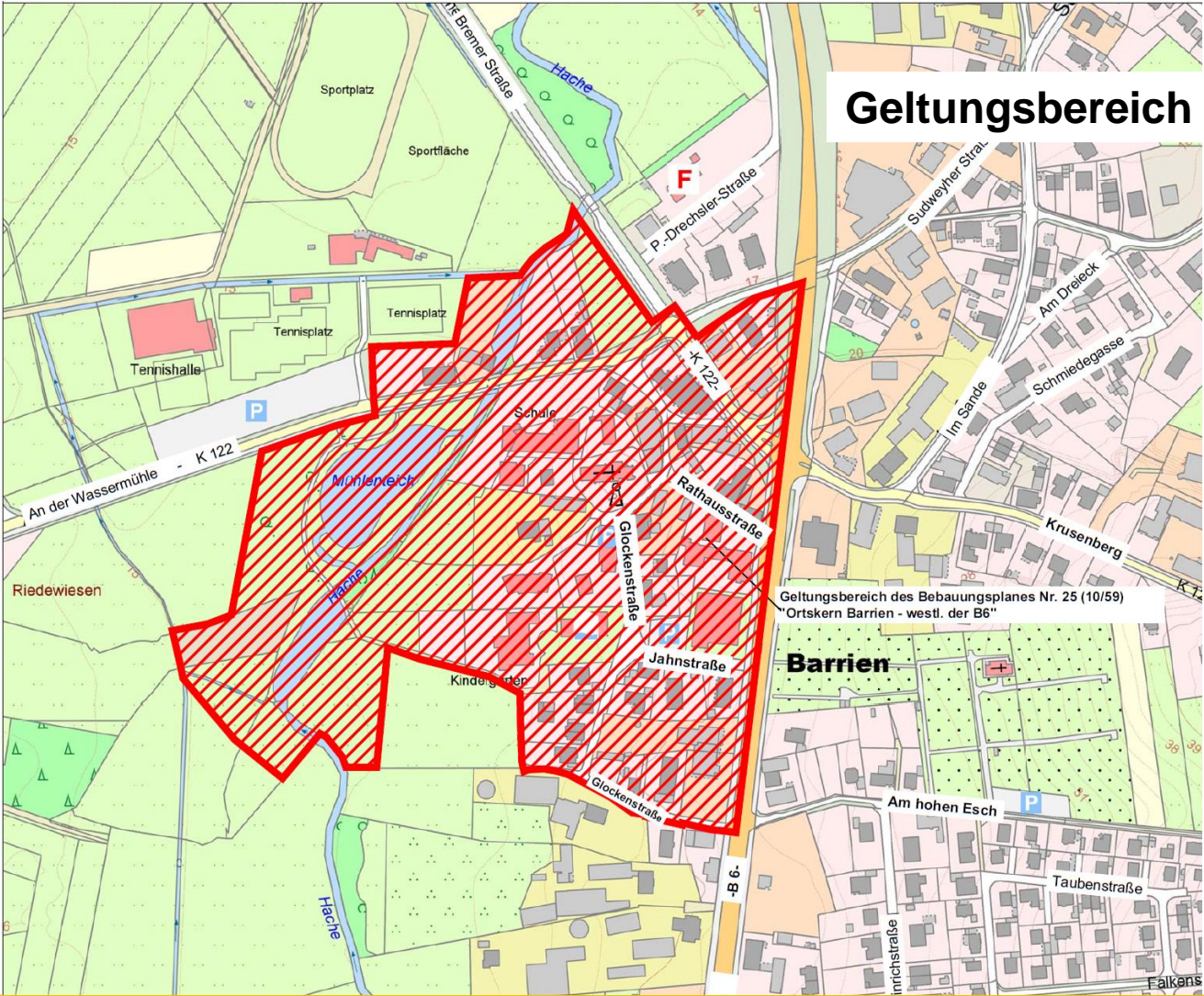




SYK-032 BP Nr. 25 (10/59) "Ortskern Barrien -westl. der B6"



Geltungsbereich ges. ca. 12,9 ha

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 (10/59)
"Ortskern Barrien - westl. der B6"

Verfahrensstand:

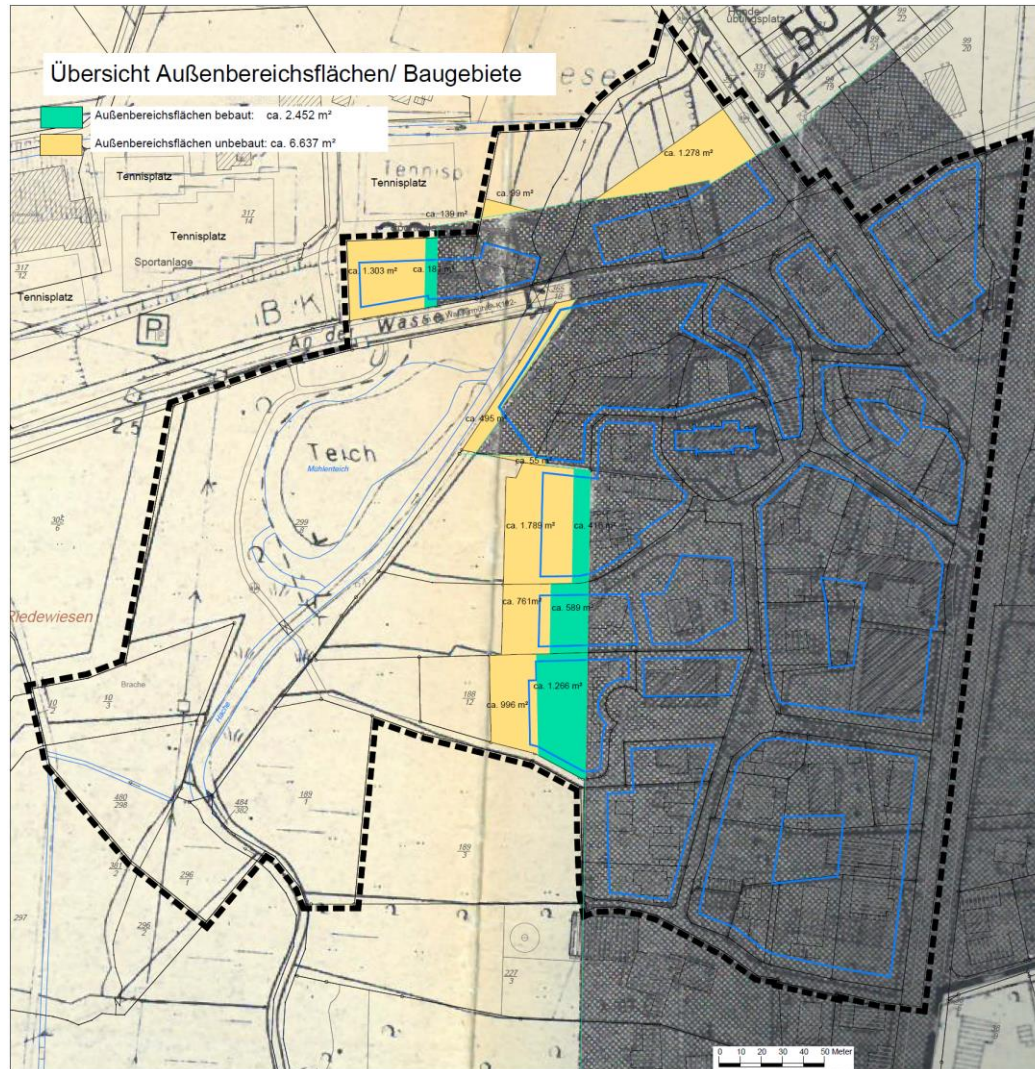
- August 2021 erstes Planungskonzept im Ortsrat Barrien vorgestellt
- Umfassende Bestandsaufnahme (Gebäude, Baumkartierung)
- Januar 2022 Vorlage Vorentwurf
- Dezember 2022 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren (Scoping)
- März 2023 Abwägung vorbereitet
 Break 1: Änderung Schulplanung
- Mai 2024 Überarbeitung Entwurf
 Break 2: Aufgabe Schulplanung am Standort
- Billigung des Entwurfes
- Öffentliche Auslegung
- Abwägung/ Empfehlung Satzungsbeschluss

SYK-032 BP Nr. 25 (10/59) "Ortskern Barrien -westl. der B6"

Übersicht Außenbereichsflächen/ Baugebiete

Außenbereichsflächen bebaut: ca. 2.452 m²

Außenbereichsflächen unbebaut: ca. 6.637 m²



Geltungsbereich ges. ca. 12,9 ha

- überwiegender Teil bereits Innenbereich/ s. Innenbereichssatzung von 1985
- knapp 2.500 m² im Außenbereich bereits bebaut/ Innenbereich
- ca. 6.640 m² als Außenbereich

Ausgangslage:

Umbruchsituation, Steuerung der zukünftigen Weiterentwicklung, s. städtebauliches Konzept

Planungsziele :

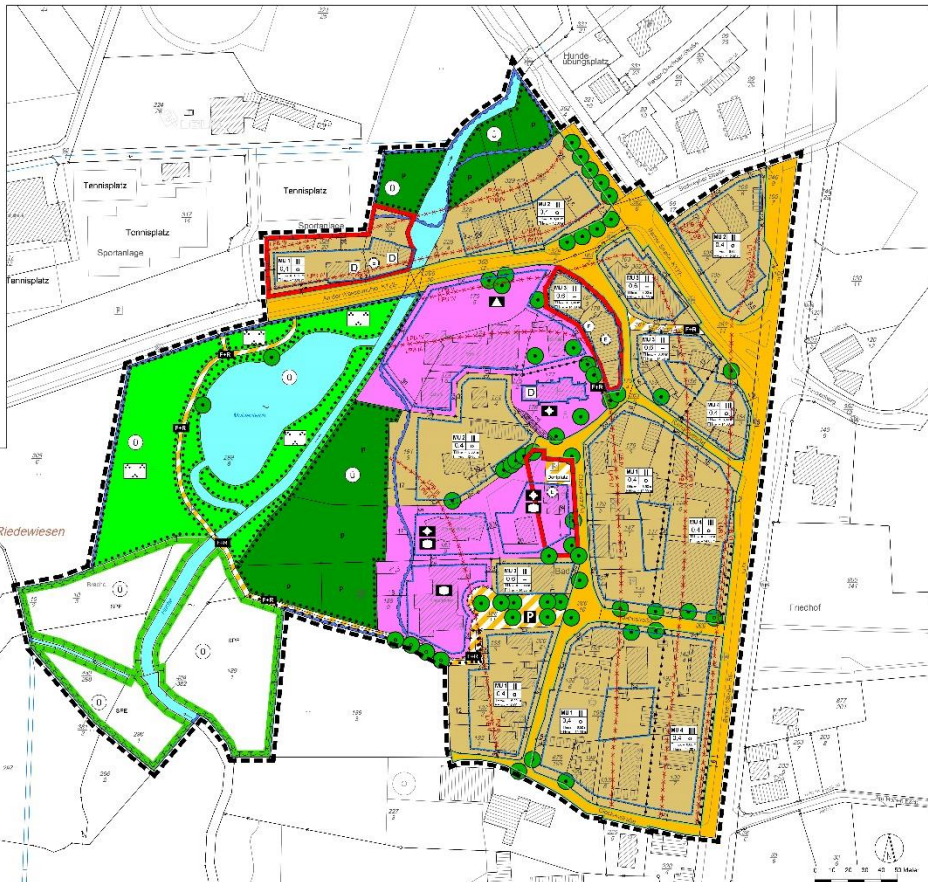
- planungsrechtliche Absicherung bestehender und geplanter Nutzungen
- Schaffung kleinteiliger Entwicklungs- und Erweiterungspotenziale, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum, im Ortskern Barriens,
- Berücksichtigung und Sicherung städtebaulich erhaltenswerter Bestandsstrukturen,
- Bewahrung des Ortsbildes/ ÖBV
- Schutz vorhandener Baudenkmale vor Beeinträchtigungen (s. Denkmalschutz, Archäologie, Erhaltungsbereiche),
- Erhalt der öffentlichen Park- und Grünanlagen in ihrer derzeitigen Funktion
- Berücksichtigung von Schutzgebieten (Geschützte Biotope, Hochwasser...)

Hinweise / zusätzliche Übernahmen

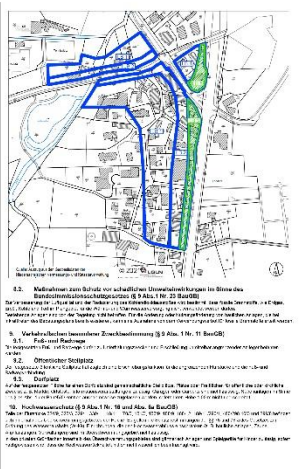
- 1. Situations- und Bauplanunterlagen
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...
11. ...
12. ...
13. ...
14. ...
15. ...
16. ...
17. ...
18. ...
19. ...
20. ...

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG, §§ 6 und 8 BauVVO)
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...
11. ...
12. ...
13. ...
14. ...
15. ...
16. ...
17. ...
18. ...
19. ...
20. ...



- 6. Einfriedung (§ Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 26 und BauZG)
6.1. ...
6.2. ...
6.3. ...
6.4. ...
6.5. ...
6.6. ...
6.7. ...
6.8. ...
6.9. ...
6.10. ...
6.11. ...
6.12. ...
6.13. ...
6.14. ...
6.15. ...
6.16. ...
6.17. ...
6.18. ...
6.19. ...
6.20. ...

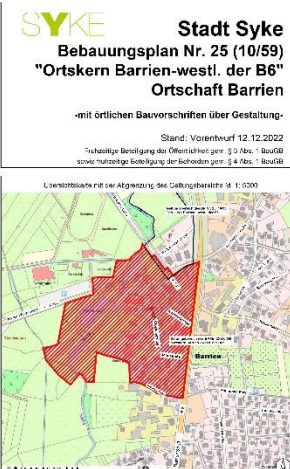


- 11. Einfriedungsbereich (§ Abs. 9 BauZG und § 172 BauZG Abs. 1 Satz 1 Nr. 1)
12. ...
13. ...
14. ...
15. ...
16. ...
17. ...
18. ...
19. ...
20. ...

- PLANZECHENERKLÄRUNG
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG, §§ 11 und 13 BauVVO)
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...
11. ...
12. ...
13. ...
14. ...
15. ...
16. ...
17. ...
18. ...
19. ...
20. ...

- 11. Kennzeichnungs ohne Nummernzeichen
12. ...
13. ...
14. ...
15. ...
16. ...
17. ...
18. ...
19. ...
20. ...

- Preamble and completion information including project details, dates, and contact information. It includes sections for 'Preamble and completion', 'Project details', and 'Contact information'.



Hinweise / nachrichtliche Übernahmen

1. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Infolge des Bodenaufgrabens können archaische Funde (Dolmensteine etc.) oder kleine Steinzeit- oder Bronzezeit-Objekte zu Tage kommen. Diese Funde sind zu dokumentieren und zu verorten. Bei Funden von archaischen Objekten sind die Funde zu dokumentieren und zu verorten. Bei Funden von archaischen Objekten sind die Funde zu dokumentieren und zu verorten. Bei Funden von archaischen Objekten sind die Funde zu dokumentieren und zu verorten.

2. Baudenkmale

Überprüfen Sie die Baudenkmale vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die Baudenkmale vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die Baudenkmale vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die Baudenkmale vor der Ausführung der Arbeiten.

3. Altlagerungen

Überprüfen Sie die Altlagerungen vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die Altlagerungen vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die Altlagerungen vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die Altlagerungen vor der Ausführung der Arbeiten.

4. Artenschutz

Überprüfen Sie die Artenschutzmaßnahmen vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die Artenschutzmaßnahmen vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die Artenschutzmaßnahmen vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die Artenschutzmaßnahmen vor der Ausführung der Arbeiten.

5. Wasserschutzgebiet

Überprüfen Sie die Wasserschutzgebiete vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die Wasserschutzgebiete vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die Wasserschutzgebiete vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die Wasserschutzgebiete vor der Ausführung der Arbeiten.

6. Kampfmittel

Überprüfen Sie die Kampfmittel vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die Kampfmittel vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die Kampfmittel vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die Kampfmittel vor der Ausführung der Arbeiten.

7. Anzahl notwendiger Stellplätze und Grundstückzufahrten

Überprüfen Sie die Anzahl notwendiger Stellplätze und Grundstückzufahrten vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die Anzahl notwendiger Stellplätze und Grundstückzufahrten vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die Anzahl notwendiger Stellplätze und Grundstückzufahrten vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die Anzahl notwendiger Stellplätze und Grundstückzufahrten vor der Ausführung der Arbeiten.

8. Leitungsbestand

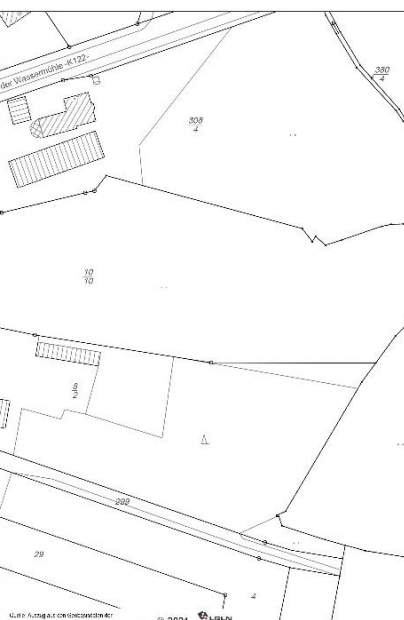
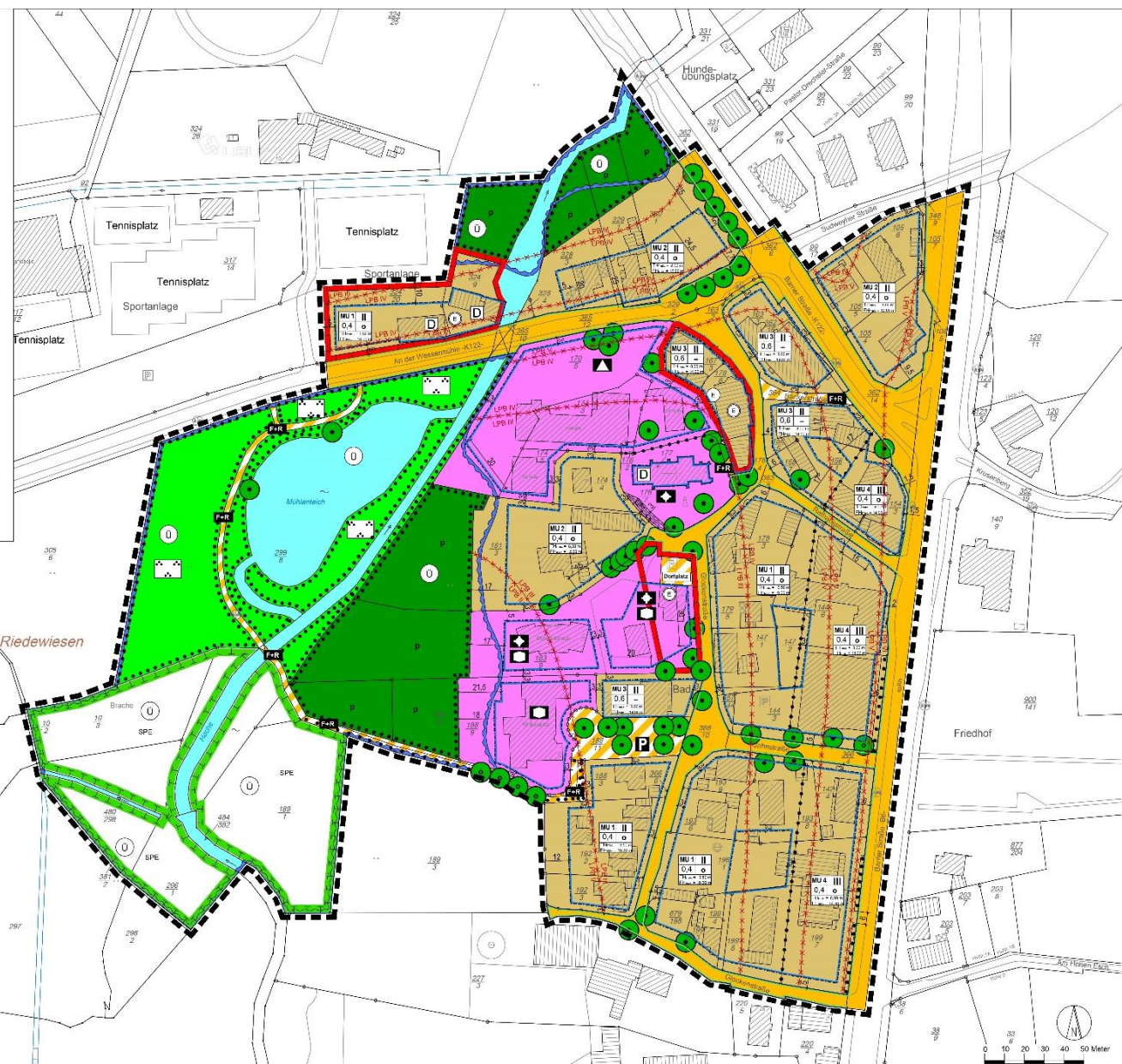
Überprüfen Sie den Leitungsbestand vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie den Leitungsbestand vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie den Leitungsbestand vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie den Leitungsbestand vor der Ausführung der Arbeiten.

9. Geotechnische Erkundung des Baugrundes

Überprüfen Sie die geotechnische Erkundung des Baugrundes vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die geotechnische Erkundung des Baugrundes vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die geotechnische Erkundung des Baugrundes vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die geotechnische Erkundung des Baugrundes vor der Ausführung der Arbeiten.

10. DIN-Normen

Überprüfen Sie die DIN-Normen vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die DIN-Normen vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die DIN-Normen vor der Ausführung der Arbeiten. Überprüfen Sie die DIN-Normen vor der Ausführung der Arbeiten.



Frühzeitiges Beteiligungsverfahren/ sog. Scoping:

Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Eingang Stellungnahme TöB's **29**

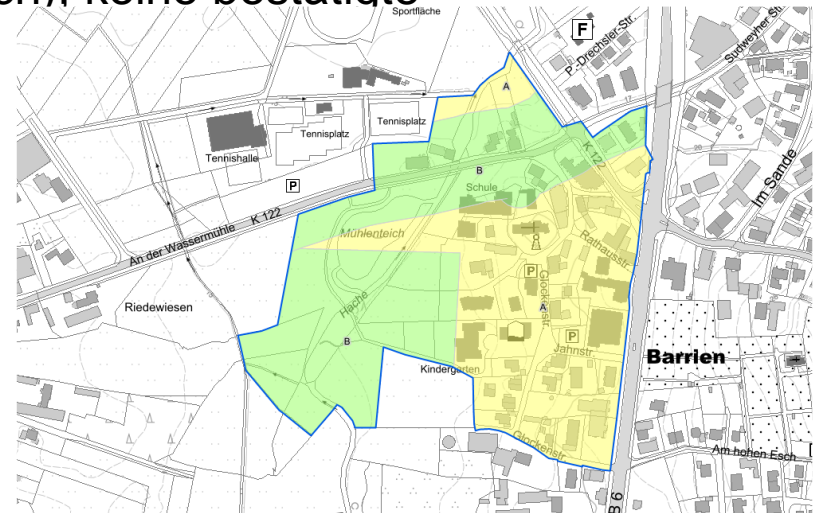
ohne Anregungen oder Bedenken/ Nichtbetroffenheit **14**

1.3.1 bis 1.3.15 mit Anregungen/ Einwänden **15**

Keine Stellungnahme aus der Beteiligung der Öffentlichkeit...

1. Landesamt für Geoinformation und Landvermessung (LGLN) / Kampfmittelbeseitigungsdienst

- Nur teilw. Luftbildauswertung (grüner Bereich), keine bestätigte Kampfmittelbelastung gefunden
- Für den gelben Bereich:
keine Auswertung, daher allgemeiner Verdacht auf Kampfmittelbelastung



Eigene Stellungnahme/ Abwägung:

Kenntnisnahme.

Keine Veränderung der Gefahrenlage.

Im Zuge von Neubebauungen Luftbildauswertung empfohlen.

Hinweis auf der Planzeichnung wird ergänzt.

Zusammengefasst Stellungnahmen der Leitungsträger:

2. **Stellungnahme Gascade Gastransport GmbH**
3. **Stellungnahme EWE NETZ GmbH**
4. **Stellungnahme Deutschen Telekom Technik GmbH**
6. **Stellungnahme Syker Vorgeest GmbH (Wasserversorgung)**
7. **Stellungnahme Avacon Netz GmbH Syke**
8. **Stellungnahme Avacon Netz GmbH Salzgitter**
11. **Stellungnahme Vodafone GmbH**

Berücksichtigung von Bestandsleitungen/ rechtzeitigen Einbindung bei Planung

Eigene Stellungnahme/ Abwägung:

Kenntnisnahme.

Bei Umsetzung konkreter Bauvorhaben beachtlich.

Hinweis zum Leitungsschutz auf der Planzeichnung vorhanden.

5. Stellungnahme Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (VBN)

- Keine Bedenken.
- Bitte um Ergänzungen zur Anbindung des Gebietes an den ÖPNV.

Eigene Stellungnahme/ Abwägung:

Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Begründung.

10. Stellungnahme Harzwasserwerke GmbH

- Hinweis auf festgesetzten Schutzzone III B sowie die Schutzzone III A (in Aufstellung) des Wasserschutzgebietes Ristedt.
- Berücksichtigung Grundwassermessstelle 201 (innerhalb des Parkgeländes)
- Berücksichtigung der Wassertransportleitung Söse – Nord (Leitungsschutz)
- ergänzende Hinweise und Anmerkungen zum Grundwasser- und Gewässerschutz

Eigene Stellungnahme/ Abwägung:

Kenntnisnahme und Übernahme der ergänzenden Hinweise in die Begründung.

12. Stellungnahme Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

- Weist auf Bedeutung der Grünfläche zwischen Hache und Mühlenteich hin und gibt Nutzungsempfehlungen zu weniger intensiven Nutzungen (Beobachtungsplattform, Trennung des Seitenarms...)
- Freihaltung von Gewässerrandstreifen, ergänzend Besitzern Bedeutung nahelegen
- Zusätzliche Flächenversiegelungen/ Entwässerung ist noch nicht dargelegt

Eigene Stellungnahme/ Abwägung:

Kenntnisnahme.

Mühlenteichareal obliegt der Unterhaltung der Stadt Syke.

Informationsveranstaltungen für Gewässeranlieger wünschenswert aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Entwässerung nur für öffentliche Verkehrsflächen vorzuhalten. Privat ist auf den Grundstücken zu versickern und entspr. Nachweis zu erbringen.

Keine Änderung für die Bauleitplanung...

13. Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

- Weist auf flächensparenden Umgang mit Grund und Boden hin (Bodenschutzklausel 1a BauGB)
- Verwendung der Bodenkarten des NIBIS® Kartenserver, hinsichtlich des Baugrunds
- Vorkommen schützenswerter kohlenstoffreicher Böden
- Hinweis auf mögliche Bergbau- oder Salzabbauberechtigungen

Eigene Stellungnahme/ Abwägung:

Kenntnisnahme.

NIBIS® Kartenserver berücksichtigt.

kohlenstoffhaltigen Böden sind die Auen- und Moorböden.

Bei Neubauten sind Baugrunderkundungen/ Gutachten einzuholen/s. Hinweis auf der Planzeichnung.

Keine Bergbauberechtigungen oder Salzabbaugerechtigkeiten kartiert.

Keine Änderung für die Bauleitplanung...

14. Stellungnahme Landkreis Diepholz

FACHDIENST KREISENTWICKLUNG – NATURSCHUTZ

keine grundsätzlichen Bedenken

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

- Abarbeitung Eingriffsregelung und Artenschutz / Umweltbericht
- durch den Einbezug von Flächen des Außenbereichs eine vollumfängliche Abarbeitung der Eingriffsregelung für das gesamte Plangebiet vorzulegen ist. Keine Planung gemäß §13a BauGB
- Berücksichtigung der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope, Karte ist beigefügt

ZU FACHDIENST KREISENTWICKLUNG – NATURSCHUTZ

Eigene Stellungnahme/ Abwägung:


Ergänzende Abstimmung mit dem LK Diepholz ist erfolgt:

Kompensation lediglich für bislang unbebauten Außenbereichsflächen erforderlich / s. ansonsten Innenbereichssatzung / Einstufung nach §34 BauGB

Die geschützten Biotope liegen alle in den Auenbereichen der Hache innerhalb der festgesetzten SPE-Flächen

14. Stellungnahme Landkreis Diepholz

FACHDIENST UMWELT UND STRASSE - ABFALL- UND BODENSCHUTZ

- Keine Alltablagerungen bekannt **aber:**
- 6 Altlasten-Verdachtsflächen (Relevanzklasse 1 / bedingt altlastenrelevant) verzeichnet
- Empfehlung  Bodengutachten

Eigene Stellungnahme/ Abwägung:

Kenntnisnahme.

Benennung auf der Planzeichnung.

Empfehlung Bodengutachten.

14. Stellungnahme Landkreis Diepholz

FACHDIENST UMWELT UND STRASSE - WASSERWIRTSCHAFT

- keine ausgewiesenen Hochwassergefahrengebiete mehr **aber:**
- innerhalb vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete
- Gewässerrandstreifen wurde festgesetzt
- folgende Bedenken:
 - Keine neuen Baugebiete im ÜSG zul. / vorliegend Bestand
 - Gleichwohl keine Baugebiete ausweisen
 - bestehende Geländehöhen dürfen im ÜSG nicht verändert werden
 - Flurstücknummern prüfen
 - Keine Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung
 - Versickerung bedarf Erlaubnis nach WHG
 - Ergänzung Hinweis auf Wassergewinnungsanlage Ristedt

14. Stellungnahme Landkreis Diepholz

FACHDIENST UMWELT UND STRASSE - WASSERWIRTSCHAFT

Eigene Stellungnahme/Abwägung:

Kenntnisnahme.

- Bauflächen im ÜSG sind ausschließlich Bestandsfreiflächen (s. z.B. Spielplatz Kindergarten, Außenanlagen Schule)
- Alle Baugrenzen berücksichtigen ÜSG
- Textfestsetzung zum Hochwasserschutz wird ergänzt/ klargestellt (Geländehöhen/ Schutzbestimmungen gelten auch für Freiflächen)
- Flurstücknummer korrigiert
- Ergänzender Hinweis zur Niederschlagsentwässerung werden konkretisiert/ Vorrang Versickerung/ es ist bei Änderungen / Neuplanung **immer** Genehmigungsverfahren erforderlich
- Hinweis auf die in Ausweisung befindliche Schutzzone III A des Wasserwerkes Ristedt

14. Stellungnahme Landkreis Diepholz

FACHDIENST BAUORDNUNG UND STÄDTEBAU - STÄDTEBAU

- Hinweise auf bestehende Tierhaltungsanlagen
- Steuerungsplanung des BP wird begrüßt
- Hinweis auf Bauverbotszone B6 (Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt)
- Konkretisierung Textfestsetzung zur Werbung erbeten

(Zwischenstand) Eigene Stellungnahme/ Abwägung:

- Geruch: Bestehende Gemengelage erfordert bereits gegenseitige Rücksichtnahme
- Es gilt Bestandsschutz hinsichtlich der Bauverbotsszone, aber: auf Wunsch der NLSTBV keine Zu- und Abfahrten in dem Bereich
- Textfestsetzung Werbung wird konkretisiert

14. Stellungnahme Landkreis Diepholz

Fortsetzung: FACHDIENST BAUORDNUNG UND STÄDTEBAU - STÄDTEBAU

- Redaktioneller Hinweis zur Lage der Rechtsbezüge
- Redaktioneller Hinweis zur Festsetzung Bauweise
- Ausnahmen für Dachneigungen als Einzelfallprüfung wird nicht gesehen,

(Zwischenstand) Eigene Stellungnahme/Abwägung:

- Redaktionelle Hinweise werden übernommen
- Ausnahme soll bestehen bleiben

14. Stellungnahme Landkreis Diepholz

Fortsetzung: FACHDIENST BAUORDNUNG UND STÄDTEBAU - STÄDTEBAU

- Örtliche Bauvorschrift „Schottergärten“/ Klarstellung: Rasen ist auch Grün
- Klarstellung Innenbereichssatzung anwendbar sind § 34 Abs. 1 BauGB (Einfügen in die Eigenart der Umgebung) oder § 34 Abs. 2 BauGB (Eigenart entspricht einem Baugebiet) Anwendung findet.

Eigene Stellungnahme/ Abwägung:

- „Grünflächen zeichnen sich durch naturbelassenen oder angelegte, mit Pflanzen bewachsenen Flächen aus.“
- Klarstellung Innenbereichssatzung wird übernommen.

Letzte Stellungnahme LK...

14. Stellungnahme BUND

- Festsetzung weiterer Erhaltungsbereiche (Bäckerei Hasselmann, Bereich Bäckerstraße und Rathausstraße, Altes Rathaus/ Arztpraxis... Bereiche mit Kopfsteinpflaster...)
- Dachneigung mind. 40 Grad, ausschließlich Rottöne
- Fassadenbegrünung verpflichtend
- Volksbankgelände 3 Geschosse
- Nicht alle zu schützenden Bäume sind im Plan aufgeführt.
- Auffüllungen im Bereich der Hacheniederung verbieten
- In der Bestandsermittlung werden Grünflächen missverständlich als Bauflächen dargestellt
- Im Bereich der Schule und nördlich der K122 kein Abstand zur Hache ,
Bitte: Möglichkeiten für Grünflächen/ Grünstreifen prüfen

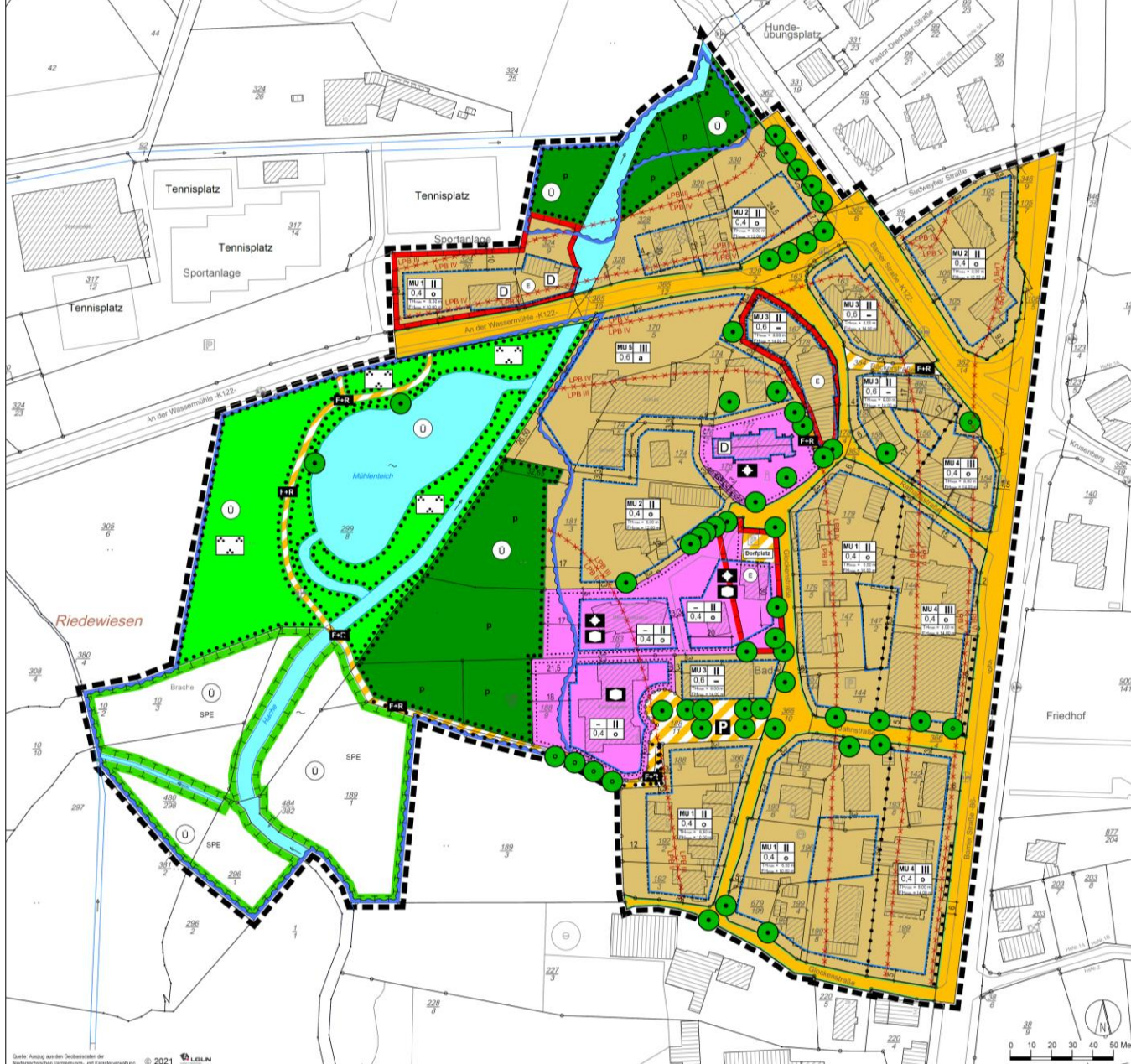
Stellungnahme BUND

Eigene Stellungnahme/Abwägung:

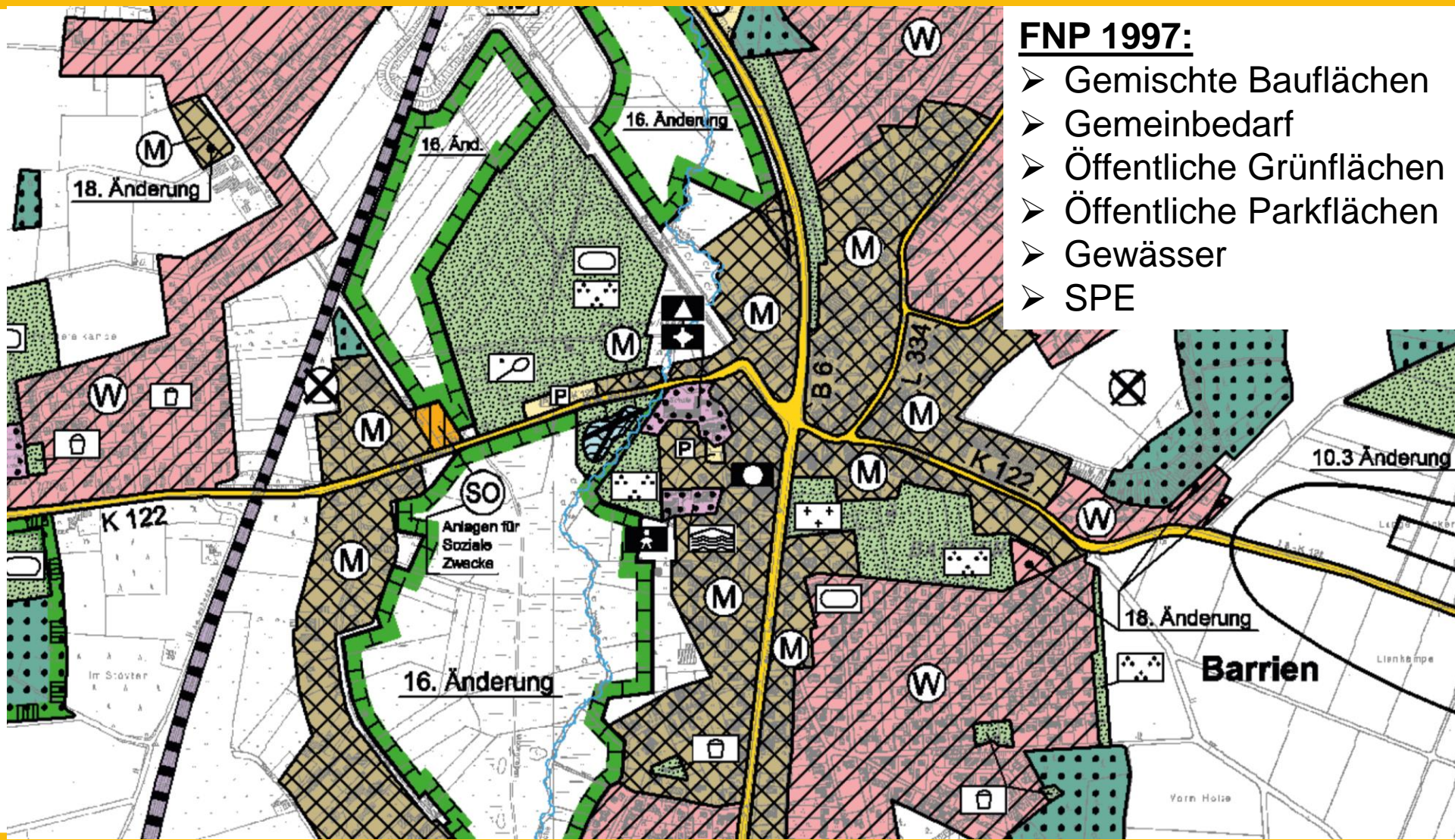
- Erhaltungsbereiche müssen angemessen sein/ s. Genehmigungsvorbehalt
- Vorprägung für ausschließlich rote Dachpfannen nicht gegeben, Dachneigung mind. 30 Grad wird als ausreichend erachtet
- Fassadenbegrünung nicht verpflichtend aber ausdrücklich erwünscht
- Volksbankgelände keine 3 Geschosse/s. städtebauliche Lage, Ortseingang
- Erhaltungsfestsetzung ist eine städtebauliche Festsetzung, alle ortsbildprägenden Bäume wurden als zu erhalten festgesetzt, dazu Bestand auf allen Gemeinbedarfsflächen,
- Hinweis, dass Auffüllungen im Bereich der Hache nicht zulässig sind
- Bestandsdarstellung (Grünflächen) wurde angepasst
- Abstand zur Hache: Schulareal hat festgesetzten Grünstreifen, im Bereich der denkmalgeschützten Wassermühle nicht möglich

Änderungen:

- Schule MU
- Hochwasserschutz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Umweltbericht
- Baum Hasselmann



SYK-032 BP Nr. 25 (10/59) "Ortskern Barrien -westl. der B6"



FNP 1997:

- Gemischte Bauflächen
- Gemeinbedarf
- Öffentliche Grünflächen
- Öffentliche Parkflächen
- Gewässer
- SPE

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

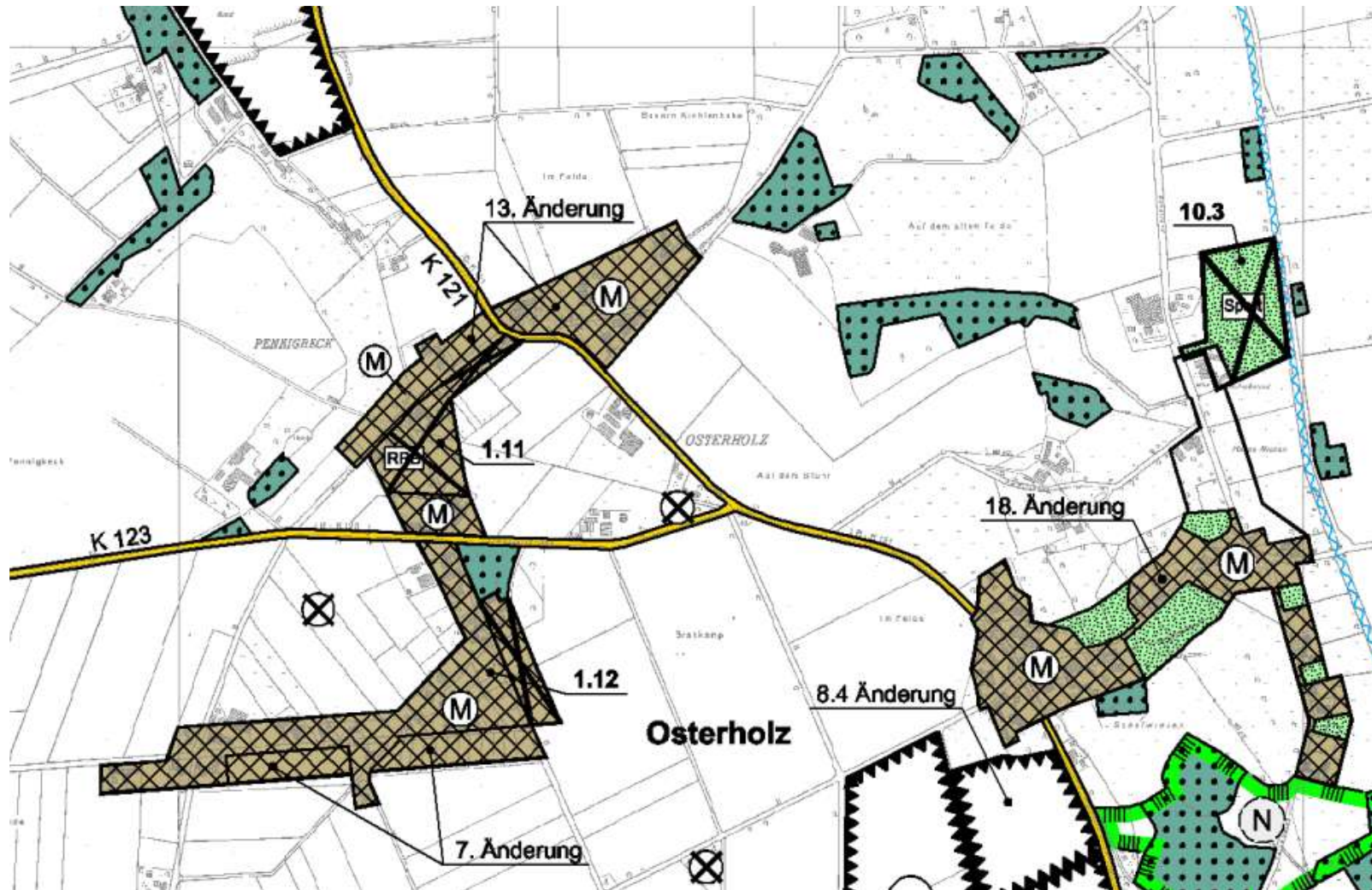
Stadt Syke

Außenbereichssatzung Pennigbeck

Satzungsbeschluss

Dipl.-Ing. Andreas Taudien







Erneuter Entwurf - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

-  Baugrenze
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen so wie von Gewässern
-  Bauverbotszone
-  Geltungsbereich der Satzung

Stadt SYKE
Landkreis Diepholz

Außenbereichssatzung
Pennigbeck

Oktober 2023 Erneuter Entwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Geodaten für öffentliche Pläne und Zeichnungen
Eichenweg 1 Telefon 0441 87174-0
26121 Osterburg Telefon 0441 87174-75
Postfach 5225 E-Mail info@nwp.de
38943 Osterburg Internet www.nwp.de

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.



Erneuter Entwurf – Textliche Festsetzungen

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

1. Die Außenbereichssatzung gilt für den in der anliegenden Karte dargestellten Bereich des Ortsteils Osterholz in der Ortschaft Gödestorf.
2. Die beigefügte Karte und die Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben und Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann die im Flächennutzungsplan der Stadt Syke enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

§ 3

Textliche Festsetzungen

- Vorhaben nach § 2 dieser Satzung müssen sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
- Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 1.500 m². Pro Baugrundstück sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
- Pro Baugrundstück ist eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 4 m zulässig. Die Baugrundstücke parallel zur von Südwesten nach Nordosten verlaufenden angrenzenden Erschließungsstraße „Pennigbeck“ sind von dieser zu erschließen.

Erneuter Entwurf – Hinweise

§ 4 Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Diepholz unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG.

Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle; Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Erneuter Entwurf – Hinweise

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Begründung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss und Umbau von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Landkreis Diepholz ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss/Umbau von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt, dem Abriss-/Umbauzeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder andere Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuzuziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen zurückzuhalten und der Versickerung zuzuführen. Der Nachweis darüber ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen.

Stellungnahmen

Landkreis Diepholz

Kreisentwicklung und Naturschutz: Eingriffsregelung, Spez. Artenschutz auf Genehmigungsebene abarbeiten

Immissionsschutz: keine Überschreitung der Grenzwerte

Bauordnung und Städtebau: planerische Zurückhaltung: Anpflanzflächen, Breite Zufahrten

Terminus „Einfügen in die nähere Eigenart der Umgebung“ entspricht § 34 BauGB, anpassen an Begrifflichkeit des § 35 BauGB

Weiterhin: keine „Textliche Festsetzung“

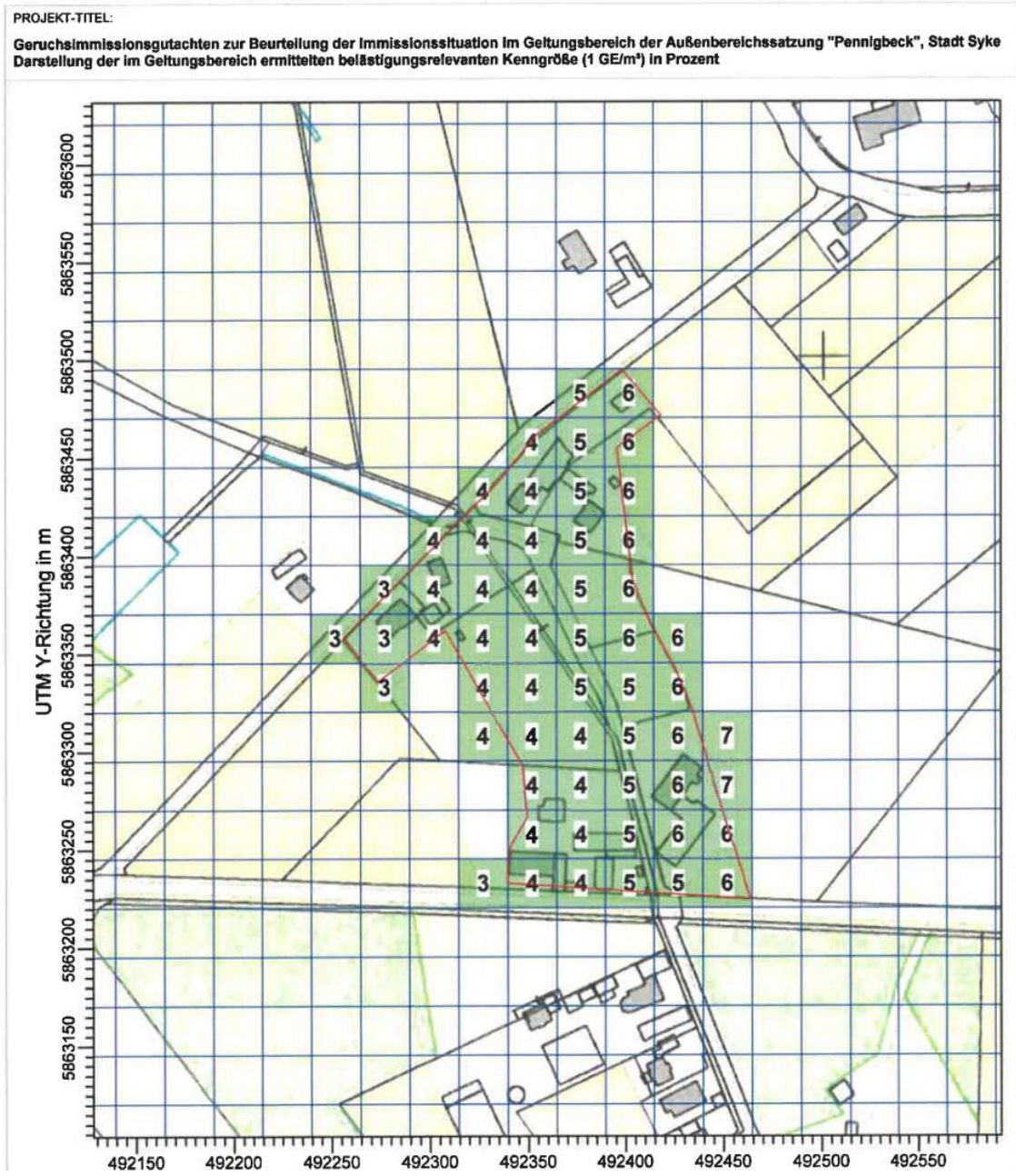
Örtl. Bauvorschriften entspricht nicht § 35 BauGB

Prinzipiell: die Zulassung für Außenbereichsvorhaben werden kleinteilig (!) erweitert, die Abgrenzung muss vom Baubestand ausgehen und es muss Wohnbebauung von einigen Gewicht vorliegen (Urteile 4 – 5 Wohneinheiten). Zudem: der Bereich darf nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein. Kein Entstehen einer Splittersiedlung!

Denkmalschutz: Keine Beeinträchtigung Baudenkmal Pennigbeck 6 (Umgebungsschutz, Höhe baulicher Anlagen)

Immissionsschutz: keine Überschreitung der Grenzwerte

Auszug aus Geruchsgutachten II



Stellungnahmen

BUND (mit Bezug auf priv. Stellungnahme):

- Kritik an Beibehaltung der Planung, Verfestigung Splittersiedlung, Versagung FNP-Darstellung durch ehemalige Bez.-Regierung
- Bedeutung Landschaftsbild lt. LRP des LK DH: „Sehr hohe Bedeutung“ , Überbauung Talniederung, Wiesenbereich
- Verriegelung Landschaft, Beeinträchtigung Baumbestand
- Verlagerung städteb. Ziele der Stadt Syke in städteb. Verträge (Stadt Syke: mittlerweile abgeschlossen, einsehbar)
- Widerspruch zu Syker Klimaschutzprogramm („Verkehrsströme in den Außenbereich“)
- Beeinträchtigung Gewässer II. Ordnung

Diverse Hinweise zur Ver- und Entsorgung:

Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH, EWE Netz GmbH, Avacon Netz GmbH zu Leitungen

Stadt Syke, FB 3 – Löschwasserversorgung

5 Private Stellungnahmen (3 Einwandschreiberinnen):

(1)

- Zusätzliche Geruchs- und Geräuschimmissionen durch ordnungsgemäße Landwirtschaft

(2)

- Verfahrensfehler, keine Kennzeichnung der Änderungen
- Hinweise wie der BUND
- Planung mit geordneter städtebaulicher Entwicklung nicht vereinbar, Bedeutung Landschaftsbild und Freiraumfunktion nicht erloschen
- Festsetzung einer öffentlichen oder privaten Grünfläche nicht zulässig (hier: Anpflanz- und Erhaltgebot)
- Bester Kartierzeitraum Biotoptypen: Mai (hier: Vegetationsperiode, konkret im August)
- Überbauung des Pennigbeek-Okeler Baches durch Zufahrten

(3)

Örtliche Bauvorschriften bei Außenbereichssatzung nicht durch § 84 (6) NBauO gedeckt

- *§ 84 (6) NBauO: Örtliche Bauvorschriften können in Bebauungspläne und in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB als Festsetzungen aufgenommen werden.*
- Festsetzungen nach § 9 nicht zulässig
- Zulässig: allein Regelungen zu Art und Umfang der baulichen Maßnahmen

Planzeichnung: Fassung zur Satzung



Weitere Regelungen zur Satzung

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

1. Die Außenbereichssatzung gilt für den in der anliegenden Karte dargestellten Bereich des Ortsteils Osterholz in der Ortschaft Gödestorf.
2. Die beigefügte Karte und die Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben und Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann die im Flächennutzungsplan der Stadt Syke enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

§ 3

Zulässigkeit von baulichen Anlagen

- Vorhaben nach § 2 dieser Satzung müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein, nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter aufweisen. Weiterhin dürfen bei der Planung keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 1.500 m². Pro Baugrundstück sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

Räumlicher Geltungsbereich

1. Die Außenbereichssatzung gilt für den in der anliegenden Karte dargestellten Bereich des Ortsteils Osterholz in der Ortschaft Gödestorf.
2. Die beigefügte Karte und die Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben und Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann die im Flächennutzungsplan der Stadt Syke enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

§ 3

Textliche Festsetzungen

- Vorhaben nach § 2 dieser Satzung müssen sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
- Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 1.500 m². Pro Baugrundstück sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
- Pro Baugrundstück ist eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 4 m zulässig. Die Baugrundstücke parallel zur von Südwesten nach Nordosten verlaufenden angrenzenden Erschließungsstraße „Pennigbeck“ sind von dieser zu erschließen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB: Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete gemäß BNatSchG

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

Städtebaulicher Vertrag II

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Dachneigung:

Die Wohngebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten. Die Dachneigung darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 50° betragen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben und Erker sowie Krüppelwalme und Grasdächer. Die Vorschriften gelten nur für Neubauten, für den Abriss und Neuaufbau eines Dachstuhls sowie für bauliche Änderungen, die einem Neubau gleichkommen. Sie gelten nicht bei baulichen Änderungen und Umnutzungen im Bestand.

Dachdeckung:

Für die Eindeckung geneigter Dächer der Wohngebäude sind nur Betondachsteine oder Tonpfannen (Dachziegel) in roten, rotbraunen, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Grasdächer, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Reetdächer sind zulässig. Eine glasierte oder reflektierende Dachdeckung ist unzulässig.

Als Grundlage für die Farbtöne gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001 (Rotorange) 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3031 (Orientrot) und 8012 (Rotbraun), 7016 (Anthrazitgrau), 8022 (Schwarzbraun), 9004 (Signalschwarz). Davon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten, Carports, Garagen, Nebenanlagen, Dachgauben, Erker, Krüppelwalme und Grasdächer.

Einfriedung:

Zur Einfriedung der Grundstücke sind nur Hecken aus standortgerechten, einheimischen Arten zulässig. Dabei sind nur nicht geschlossene, transparente Zäune zulässig. Diese können mit einer Zaunanlage ergänzt werden. Die Verwendung von Stabgitterzäunen mit Verblendern und / oder Gefechten aus Kunststoff sind unzulässig.

Begrünung der Grundstücksflächen:

Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke zwingend zu begrünen und als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere Nutzung wie z. B. für die Erschließung erforderlich sind. Die Anlage von Kunststoffflächen, Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen sind unzulässig.

Städtebaulicher Vertrag I

§ 1 Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

In Ansehung und zur Sicherung des äußeren Erscheinungsbildes des Satzungsbereichs der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich „Pennigbeck“ besteht zwischen den Maßnahmeträgern Einigkeit, dass sich zukünftige Vorhaben im Sinne von § 2 d Außenbereichssatzung hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

Die Eigenart der näheren Umgebung wird bestimmt durch (es folgt die Beschreibung hinsichtlich bestehender Eigenarten)

- Dachneigung
- Dachfarben
- Zufahrten
- Einfriedung (offene Gestaltung).

Zufahrten:

Pro Baugrundstück ist eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 4 m zulässig. Die Baugrundstücke parallel zur von Südwesten nach Nordosten verlaufenden angrenzenden Erschließungsstraße „Pennigbeck“ sind von dieser zu erschließen.

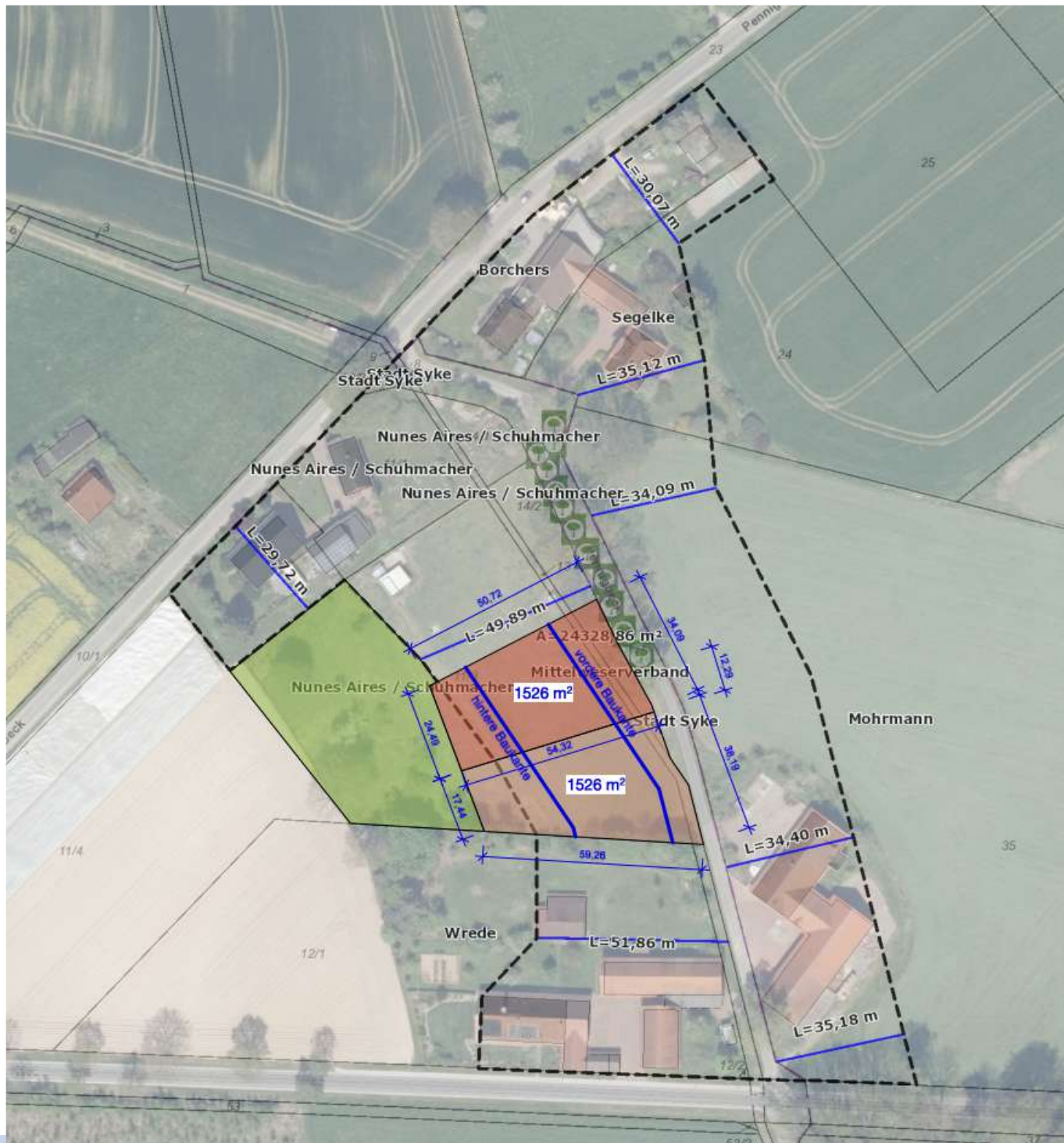
Photovoltaik:

Bei Neubauten sind die Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Solarmindestfläche von 25 % darf unterschritten werden, soweit mindestens eine Leistung von 10 Kilowattpeak / Anlagenleistung je Wohneinheit mit Photovoltaikmodulen bzw. Solarwärmekollektoren erreicht wird. Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

Fossile Brennstoffe:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB ist bei Neubauten der Einsatz fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas, Erdöl sowie Abfälle aller Art) für die Wärme- und Wasserversorgung unzulässig.



Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Begründung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss und Umbau von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Landkreis Diepholz ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss/Umbau von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt, dem Abriss-/Umbauzeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder andere Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuzuziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen zurückzuhalten und der Versickerung zuzuführen. Der Nachweis darüber ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen.

Temporäre Geruchsbelästigungen

Im Satzungsgebiet sind temporäre Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Betriebe, deren Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund des Privilegierungstatbestandes (§ 35 Baugesetzbuch) und deren Nutzungen der umliegenden Agrarflächen nicht auszuschließen, sie sind im ländlichen Raum üblich und hinzunehmen. Ein Geruchsgutachten für das Plangebiet liegt der Satzung bei.

§ 4 Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Diepholz unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG.

Altablagerungen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen und die Sicherstellung von Betriebsmitteln (z.B. Trinkwasser, Löschwasser, etc.) ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen um die Sicherstellung abzufragen.

Kampfmittel

Für den nördlichen Teil des Satzungsgebietes wurde bereits eine Luftbildauswertung bzgl. Kampfmittel durchgeführt. Ein (allgemeiner) Kampfmittelverdacht hat sich dabei nicht bestätigt. Der größere südliche Teil unterlag noch keiner Sondierung. Hier herrscht demzufolge ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei baulichen Maßnahmen ist eine Luftbildauswertung vom Verursacher durchzuführen.



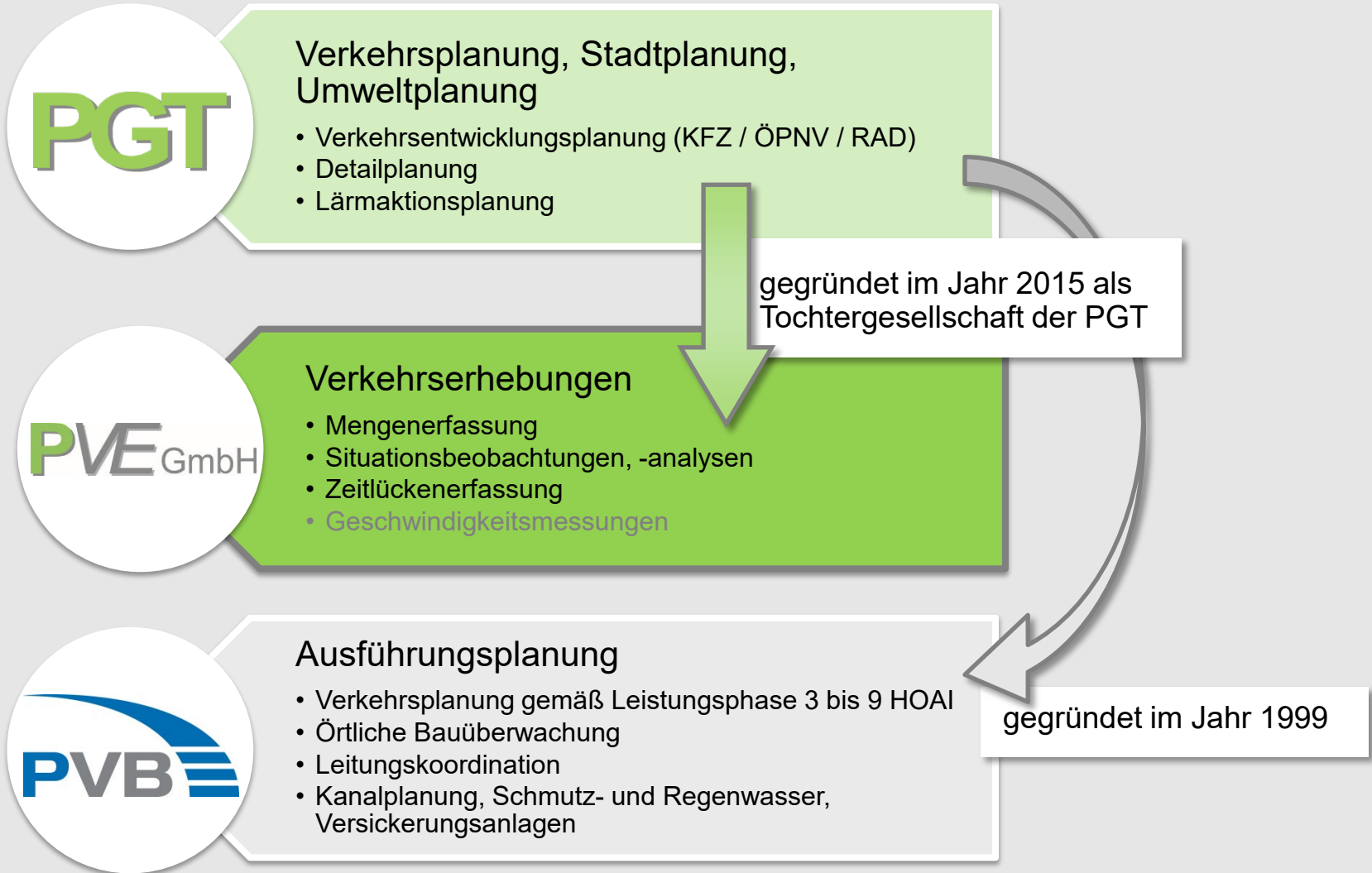
Mobilität für Menschen



Lärmaktionsplan 4. Stufe Stadt Syke Umwelt- und Bauausschuss (UmBAU)



Alle Fragen der Verkehrsplanung unter einem Dach



Geschäftsführung



Dipl.-Ing. Heinz Mazur



Svea Coerdts, B.Sc.

Wissenschaftliche Mitarbeit

Dipl.-Geogr. Dirk Lauenstein

Corinna Wilmers, M.Sc.

Marcel Kunze

Maximilian Szafran, B.Sc.

Florian Makowski, B.A.

Dipl.-Ing. Ralf Losert

Benjamin Haasler, B.Sc.

Antonio Troiano, M.Sc.

Technische Zeichner

Georg Herner

Dipl.-Geogr. Reiner Nöllgen

Ralf Weber

Sekretariat / Verwaltung

Manuela Heine

Kaori Dreyer

Netzwerkadministration

Manfred Heuer

Studierende

Nina Landfester, B.Sc.

Philipp Gerdes

Charlotte Lobensteiner, B.A.

Joshua Bukowski



Verkehrsentwicklung



ÖPNV / SPNV



Straßenraum



KFZ-Verkehr



Leistungsfähigkeit



Erschließung



Moderation /
Begleitung /
Öffentlichkeit

- interdisziplinär in Verkehr-, Umwelt-, Stadt- und Freiraumplanung
- tätig für öffentliche und private Auftraggeber im In- und Ausland
- in der Forschung profiliert
- über 30-jährige, erfolgreiche Zusammenarbeit



Radverkehr



Forschung



Fußverkehr

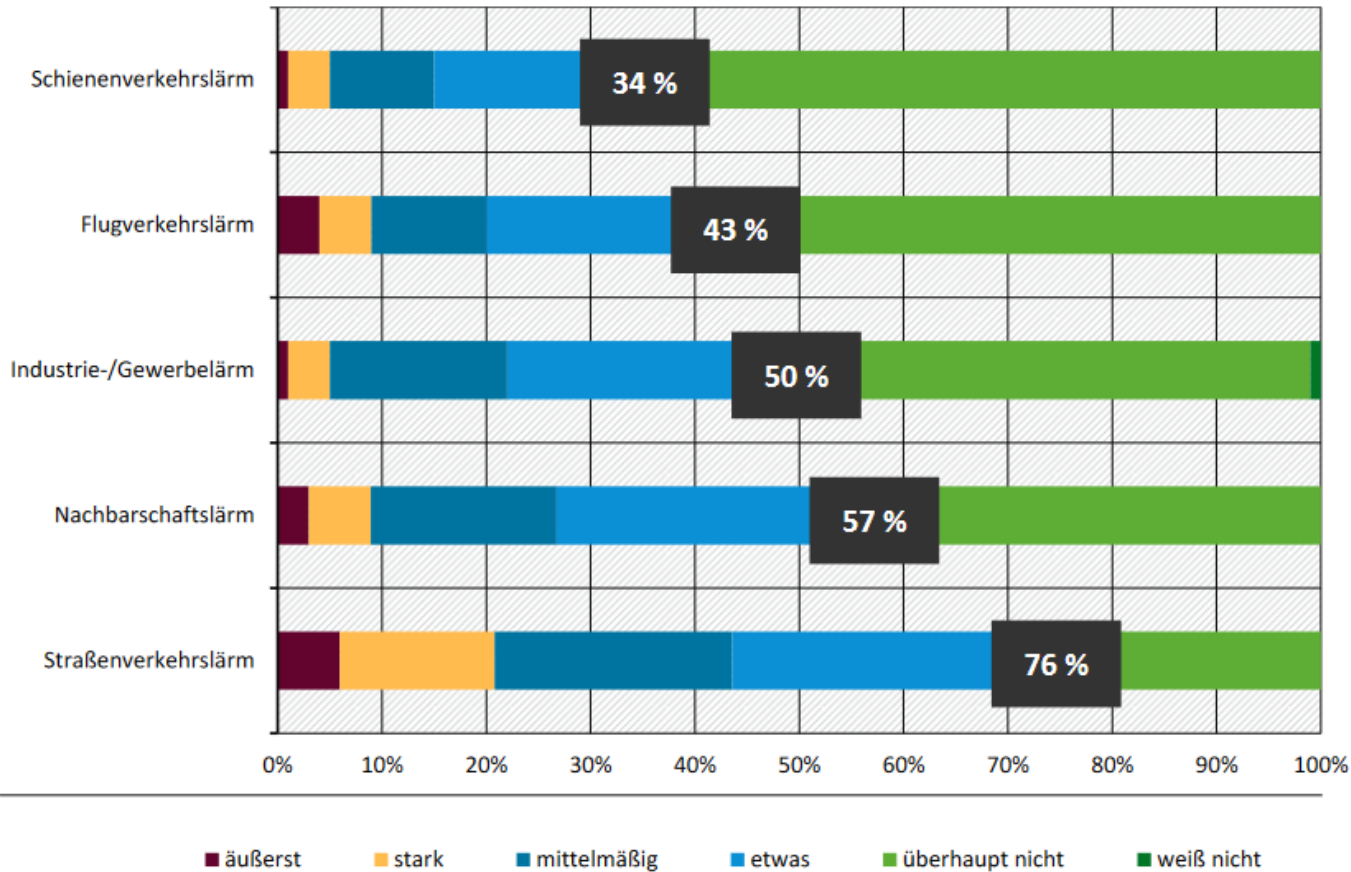


Lärm / Klima / Luft



Wettbewerbe

Lärmbelastigung in Deutschland (in %)

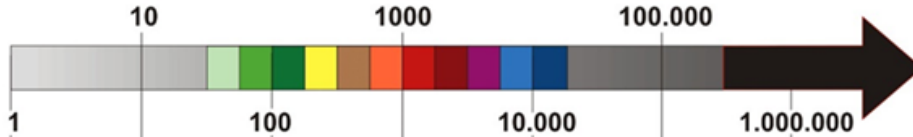


Frage: Wenn Sie einmal an die letzten 12 Monate hier bei Ihnen denken, wie stark haben Sie sich persönlich durch den Lärm von folgenden Dingen gestört oder belästigt gefühlt?
(Angaben in Prozent, Abweichungen von 100 Prozent rundungsbedingt)

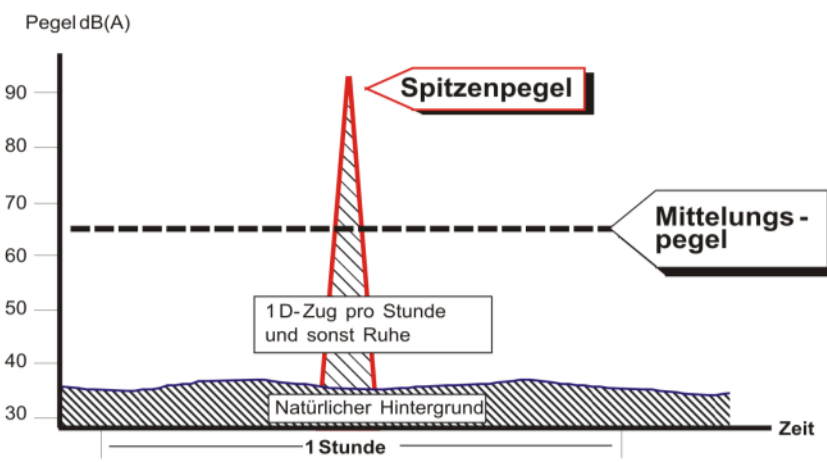
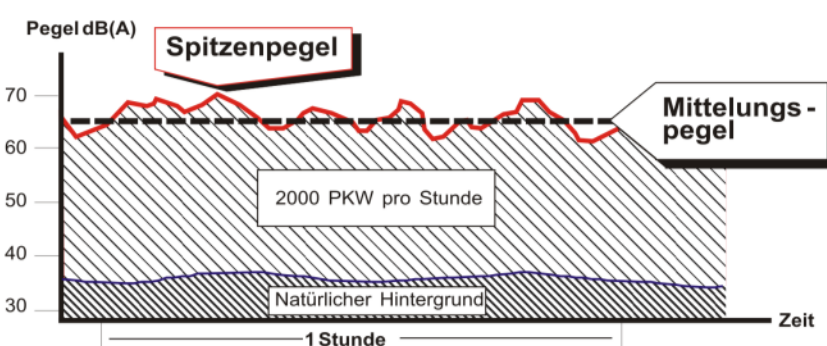
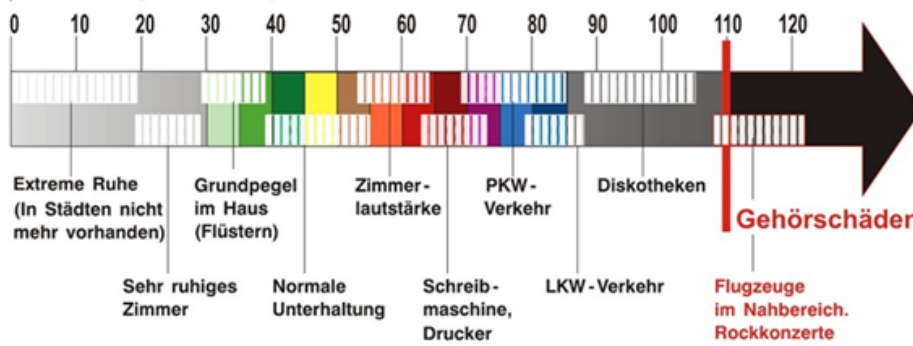
Quelle: Umweltbundesamt 2020

Geräusche und Einordnung auf der dB(A)-Skala

Relativer Schalldruck



Schallpegel in dB(A)



Teil einer Präsentation - nur in Verbindung mit mündlichen Erläuterungen vollständig - S.6

TEXTE

81/2015

Handbuch Lärmaktionspläne Handlungsempfehlungen für eine lärmindernde Verkehrsplanung

Umwelt
Bundesamt

Für Mensch & Umwelt

Handbuch Lärmaktionspläne Handlungsempfehlungen für eine lärmindernde Verkehrsplanung

von

Jochen Richard
Planungsbüro Richter-Richard, Aachen

Heinz Mazur, Dirk Lauenstein
PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover

Rahmenbedingungen

- Die rechtlichen Grundlagen der Lärminderungsplanung sind im § 47a-f Bundes-Immissions-Schutz-Gesetz (BImSchG) geregelt.

Mit der EU Umgebungslärmrichtlinie RL 2002/49 hat die Europäische Union erstmals eine Regelung zu Schallimmissionen getroffen. Frühere Regelungen dienten zur Begrenzung der Schallemissionen von Fahr- und Flugzeugen sowie Maschinen und Geräten. Ähnlich wie das Bundes-Immissionsschutzgesetz zielt die Richtlinie darauf ab, schädliche Umwelteinwirkungen durch Umgebungslärm zu vermeiden und zu vermindern. Dazu werden die Mitgliedstaaten verpflichtet, für bestimmte Gebiete und Schallquellen in einem vorgegebenen Zeitrahmen:

- strategische Lärmkarten zu erstellen,
- die Öffentlichkeit über die Schallbelastungen und die damit verbundenen Wirkungen zu informieren,
- Aktionspläne aufzustellen wenn bestimmte, von den einzelnen Mitgliedstaaten in eigener Verantwortung festgelegte Kriterien zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen oder zum Schutz und Erhalt ruhiger Gebiete nicht erfüllt sind und
- die EU-Kommission über die Schallbelastung und die Betroffenheit der Bevölkerung in ihrem Hoheitsgebiet zu informieren.

- 5-jährige Fortschreibungsfrist
- Die Zuständigkeit für die Lärmkartierung von Autobahnen, Bundesstraßen und Landesstraßen liegt in Niedersachsen beim Niedersächs. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU). Die Durchführung erfolgt durch das ZUS-LLG des GAA in Hildesheim.

Vorgehen bei der Bearbeitung des LAP 4. Stufe Stadt Syke

VORGEHEN / ABLAUF	STAND
<ul style="list-style-type: none"> • Erstellen der Lärmkarten durch das GAA gemäß EU-Umgebungslärm-Richtlinie gem. BUB 	√
<ul style="list-style-type: none"> • Sichtung der Lärmkartierung gem. BUB 	√
<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung der Lärmsituation 	√
<ul style="list-style-type: none"> • Herausarbeitung von Belastungsstufen und Maßnahmenschwerpunkten 	√
<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung vorhandener Vorschläge und ergänzender Maßnahmestrategien 	√
<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Prioritäten und Handlungsschwerpunkten – Der Lärmaktionsplan 	√
<ul style="list-style-type: none"> • Öffentlichkeitsinformation / Beteiligungsverfahren 	
<ul style="list-style-type: none"> • Kosten und Umsetzung 	(√)

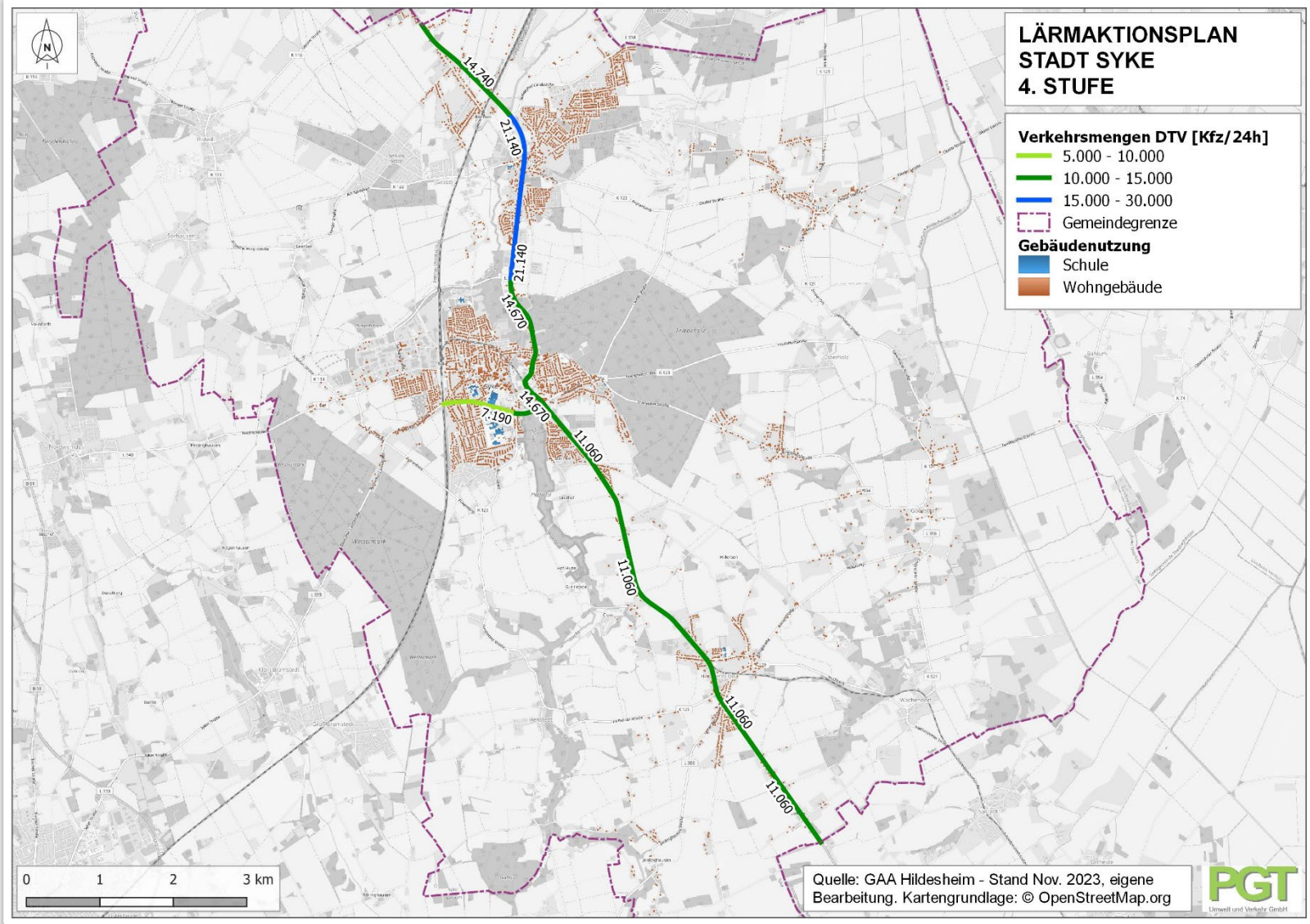
Die EU-Umgebungslärmrichtlinie beinhaltet keine Immissionsgrenz-, Auslöse- oder Richtwerte

Top-down Ansatz

- 1) **Stufe:** *kurzfristig* zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdung
Pegelkriterium: $L_{DEN} > 70$ dB und $L_{Night} > 60$ dB und
Flächenkriterium: > 1 km² oder
Einwohnerkriterium: > 50 belasteter Menschen
- 2) **Stufe:** *mittelfristig* zur Minderung der erheblichen Belästigung
Pegelkriterium: $L_{DEN} > 60$ dB und $L_{Night} > 50$ dB
- 3) **Stufe:** *langfristig* Vermeidung von erheblichen Belästigungen
Pegelkriterium: $L_{DEN} > 55$ dB und $L_{Night} > 45$ dB

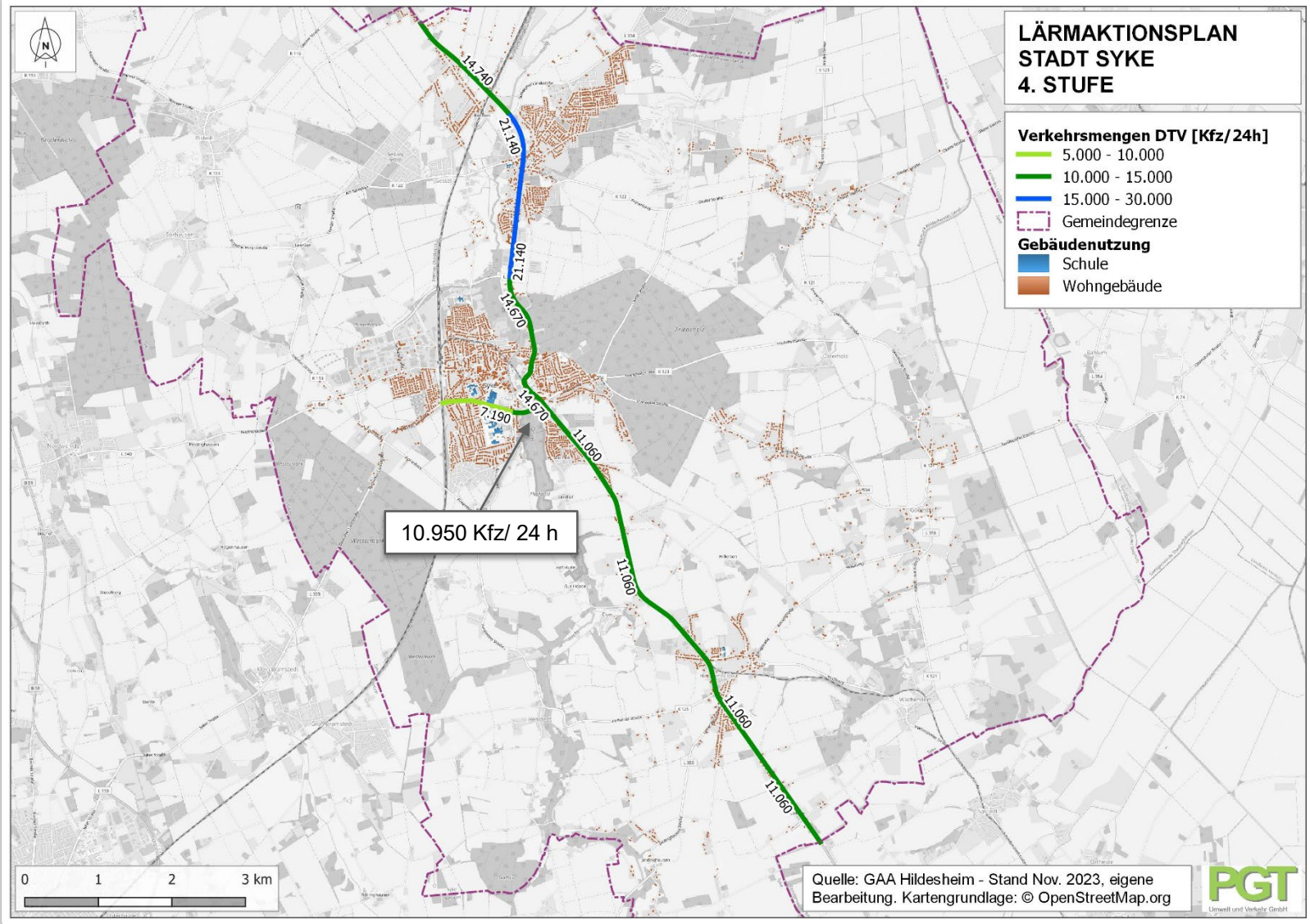
- Für die Aufstellung eines Lärmaktionsplans mit Maßnahmen werden in Niedersachsen vom Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU) Auslösewerte von 65 / 55 dB(A) (L_{DEN} bzw. L_{Night}) festgesetzt.

(Quelle: Vorschlag Niedersachsen, 2018)



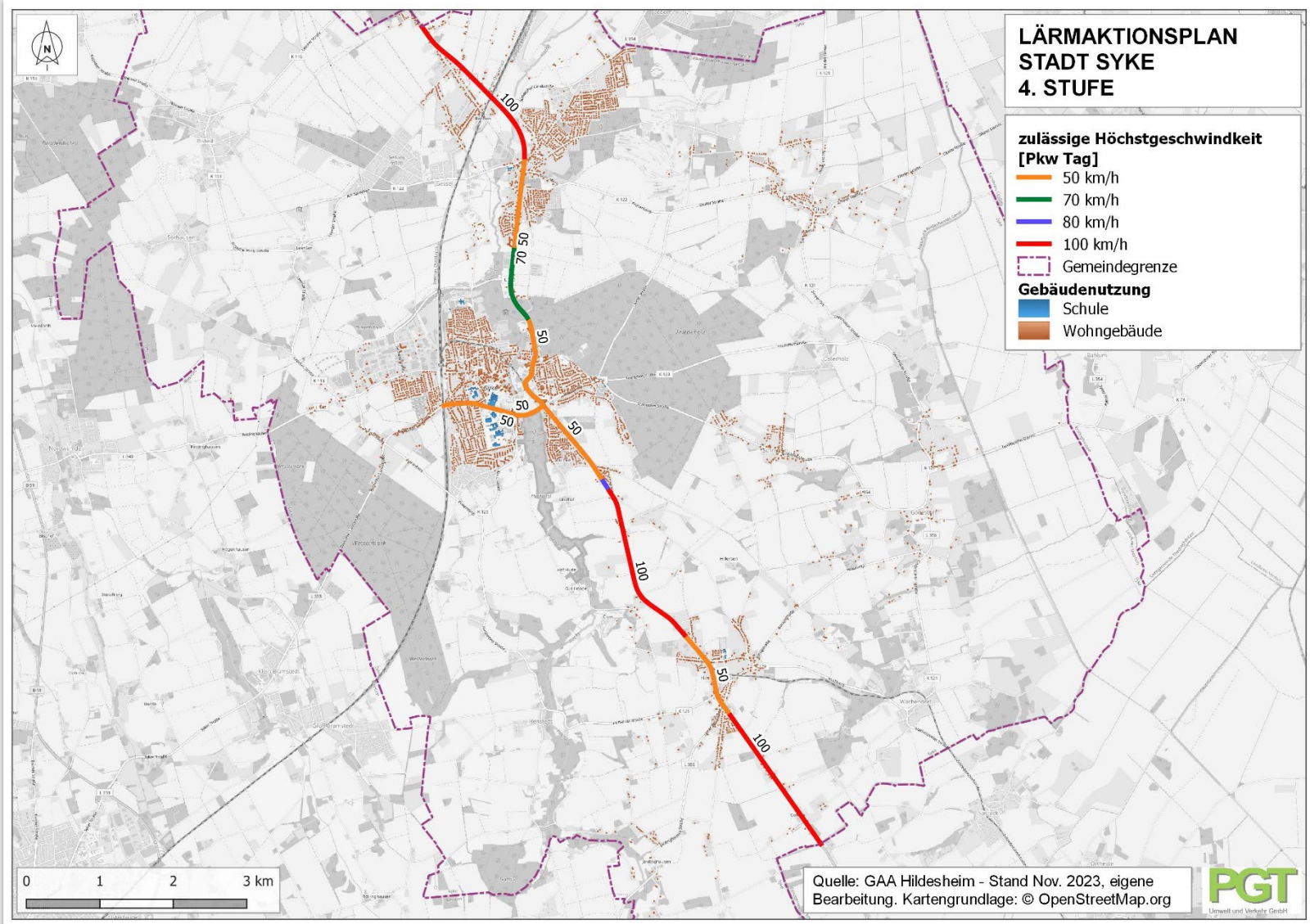
Verkehrsmengen DTV

Teil einer Präsentation - nur in Verbindung mit mündlichen Erläuterungen vollständig - S. 19



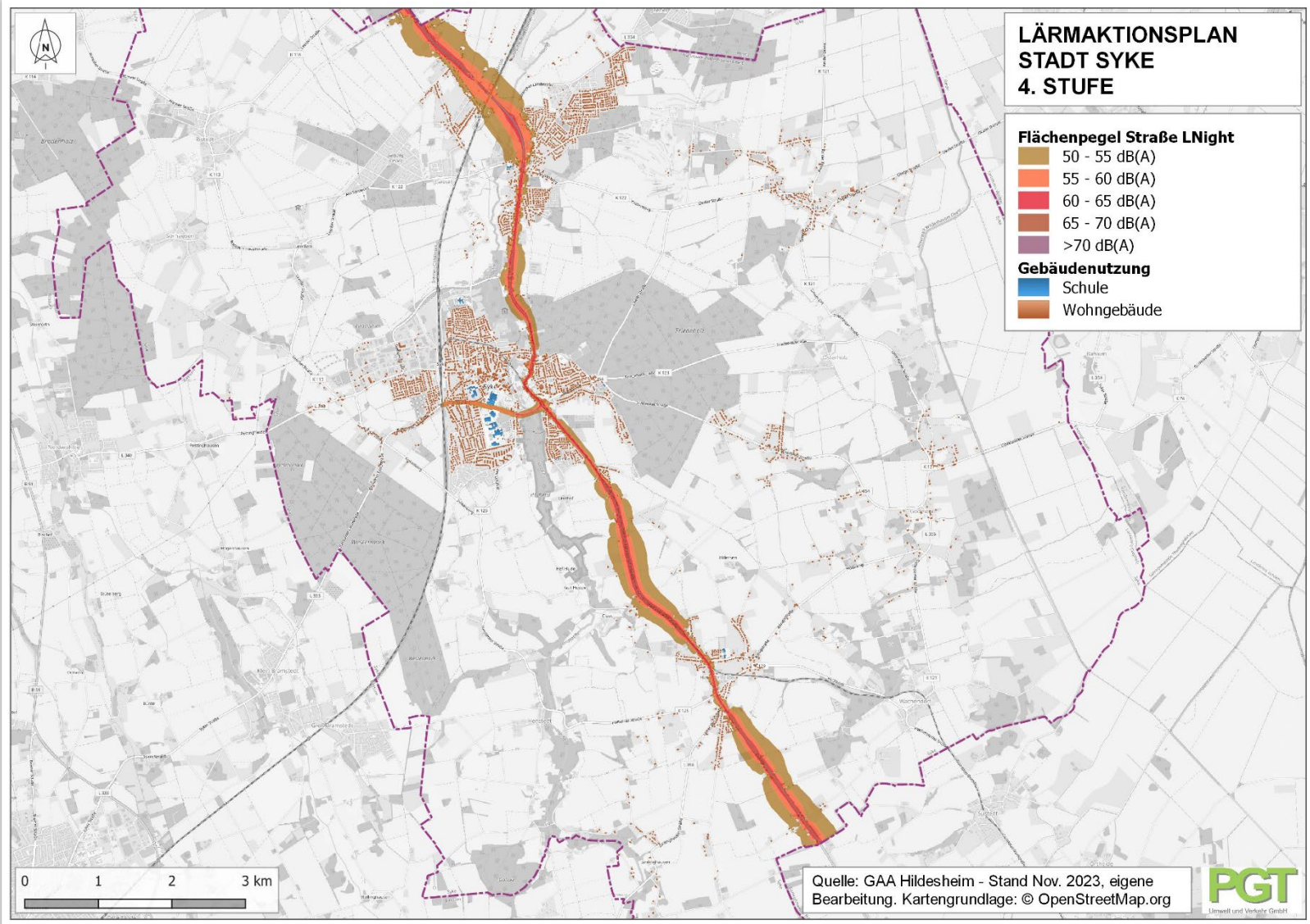
Zulässige Höchstgeschwindigkeiten

Teil einer Präsentation - nur in Verbindung mit mündlichen Erläuterungen vollständig - S.20



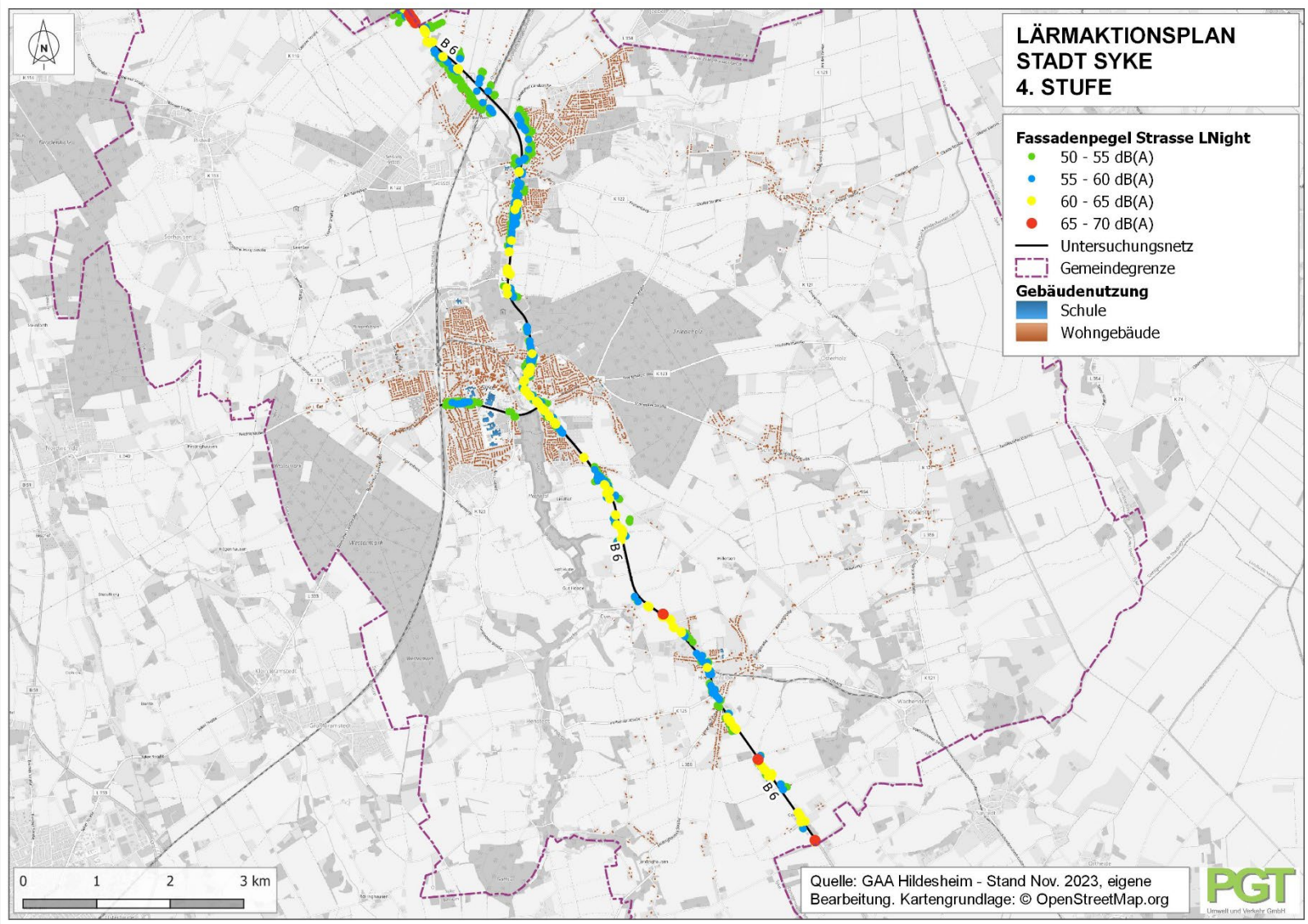
Flächenpegel Straße L_{Night}

Teil einer Präsentation - nur in Verbindung mit mündlichen Erläuterungen vollständig - S. 23



Fassadenpegel Straße L_{Night}

Teil einer Präsentation - nur in Verbindung mit mündlichen Erläuterungen vollständig - S.24

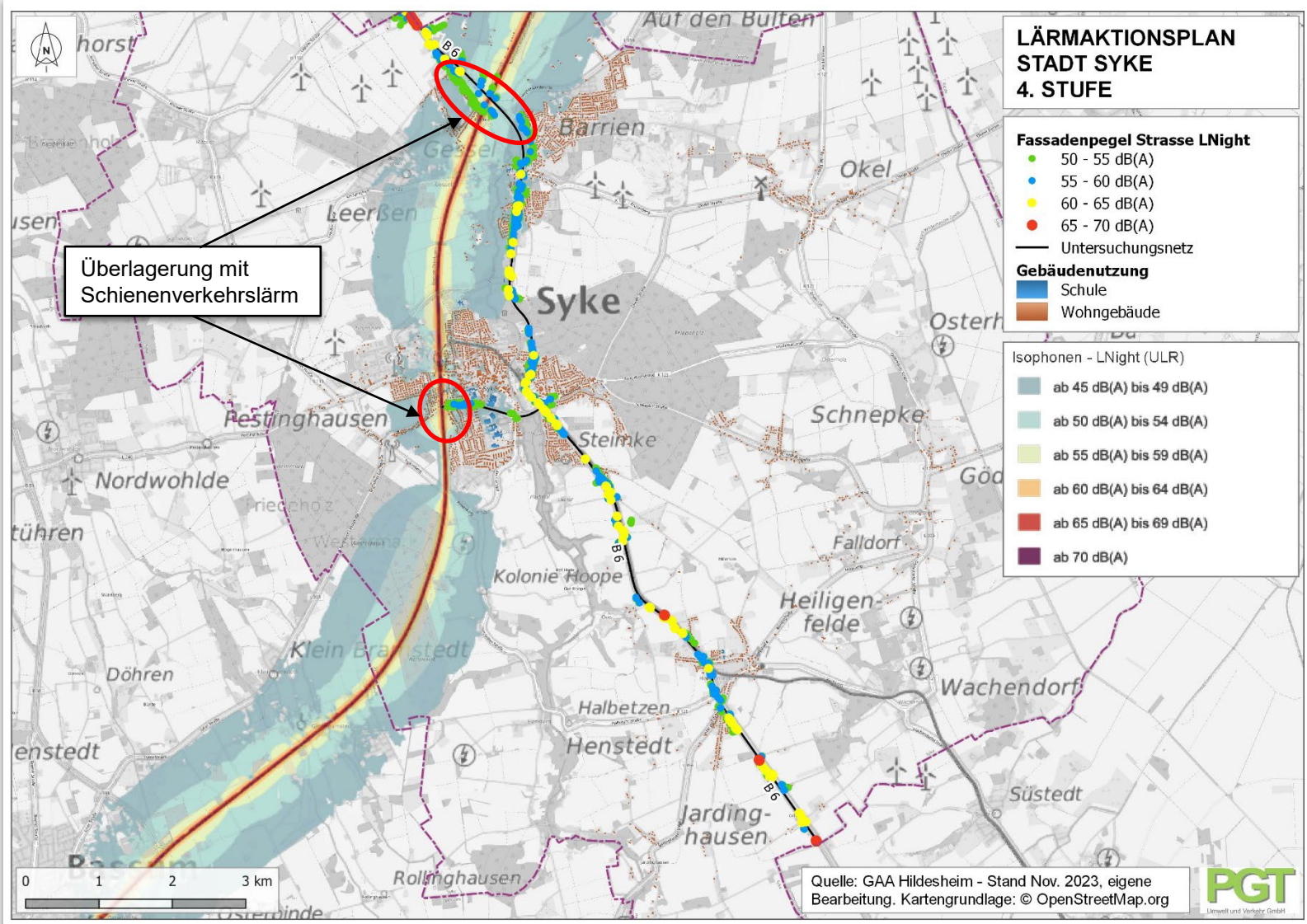


Anzahl Betroffene – Straßenverkehr

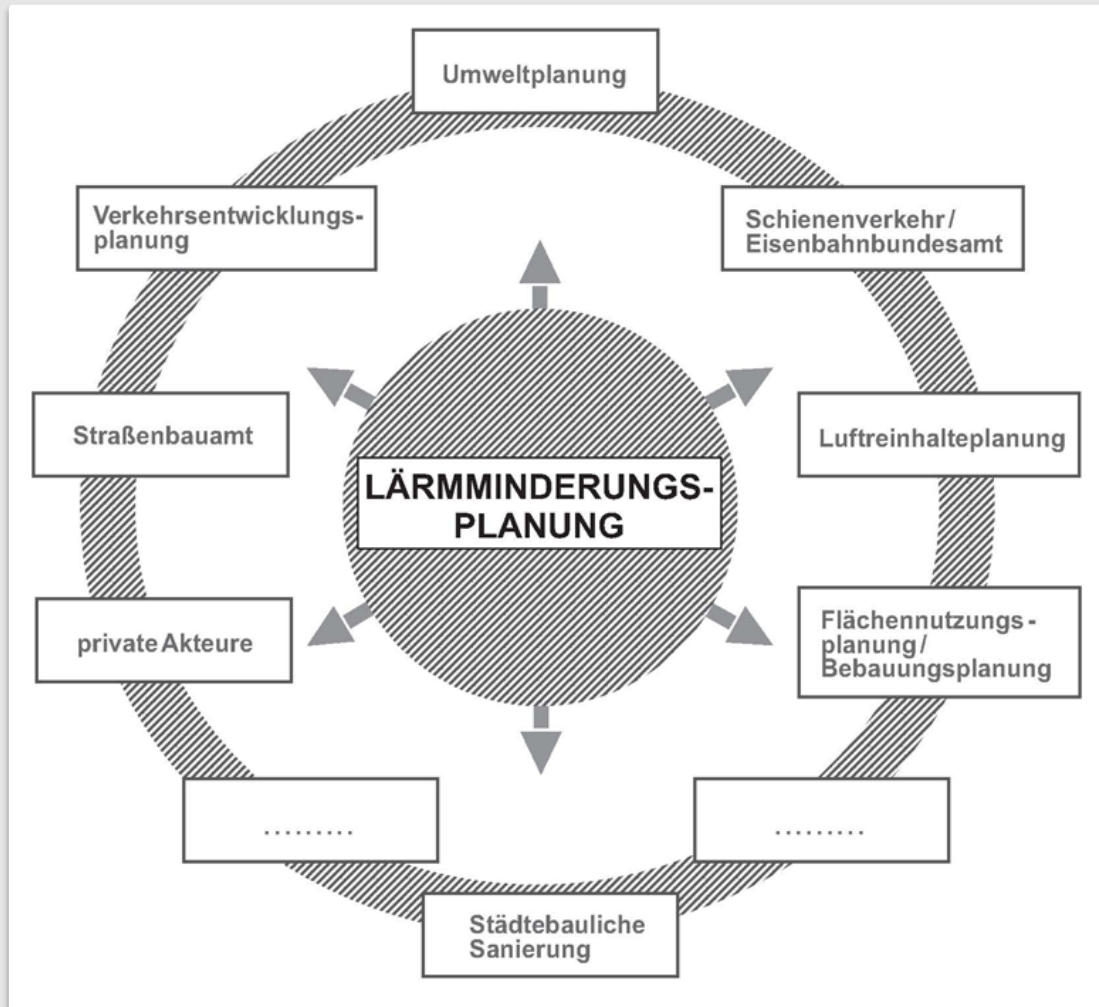
Lärmindex Straßenverkehrslärm	Bereich in dB(A)	Anzahl der Belasteten (2. Stufe)	Anzahl der Belasteten (3. Stufe)	Anzahl der Belasteten (4. Stufe)
DEN		gem. Lärmkartierung 2012	gem. Lärmkartierung 2018	gem. Lärmkartierung 2023
	über 55 – bis 60	1.500	400	900
	über 60 – bis 65	500	300	600
	über 65 – bis 70	200	300	500
	über 70 – bis 75	0	100	200
	über 75	0	0	0
NIGHT				
	über 50 – bis 55	800	300	600
	über 55 – bis 60	400	300	500
	über 60 – bis 65	300	200	300
	über 65 – bis 70	0	0	0
	über 70	0	0	0

Überlagerung Straßenverkehrs- und Schienenlärm L_{Night}

Teil einer Präsentation - nur in Verbindung mit mündlichen Erläuterungen vollständig - S.26

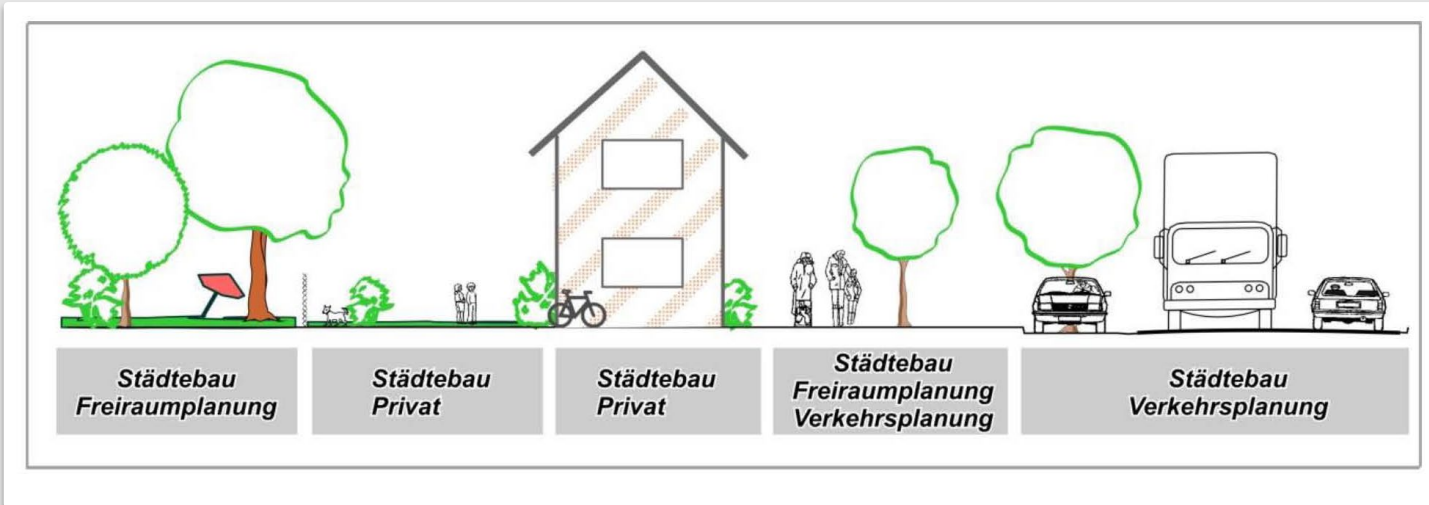
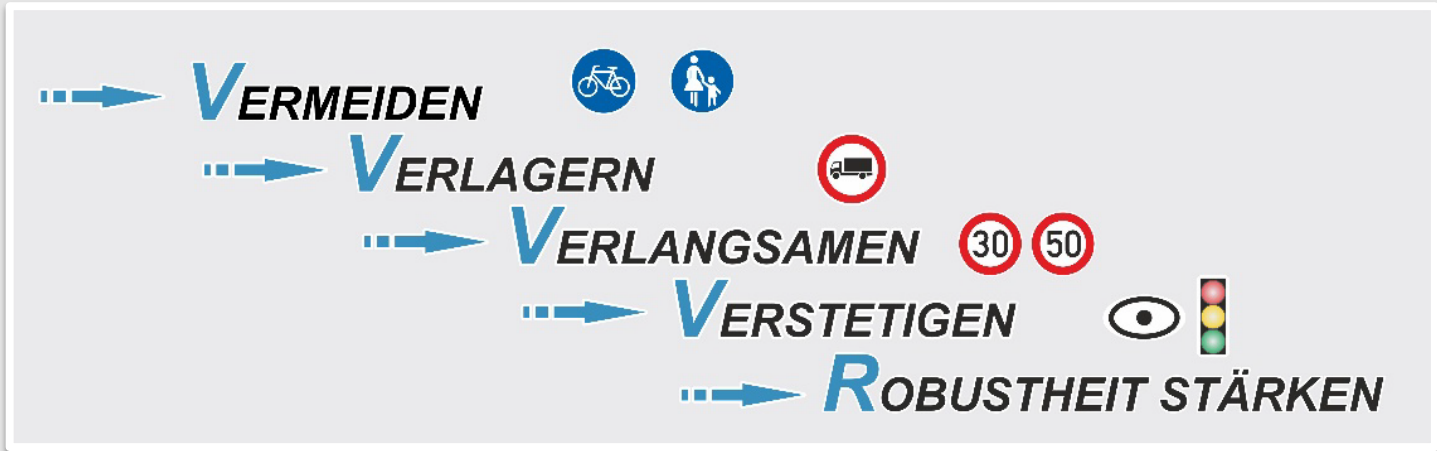


Querschnittsorientierte Stellung der Lärminderungsplanung im kommunalen Planungsprozess



Strategien und Handlungsfelder und Akteure LAP

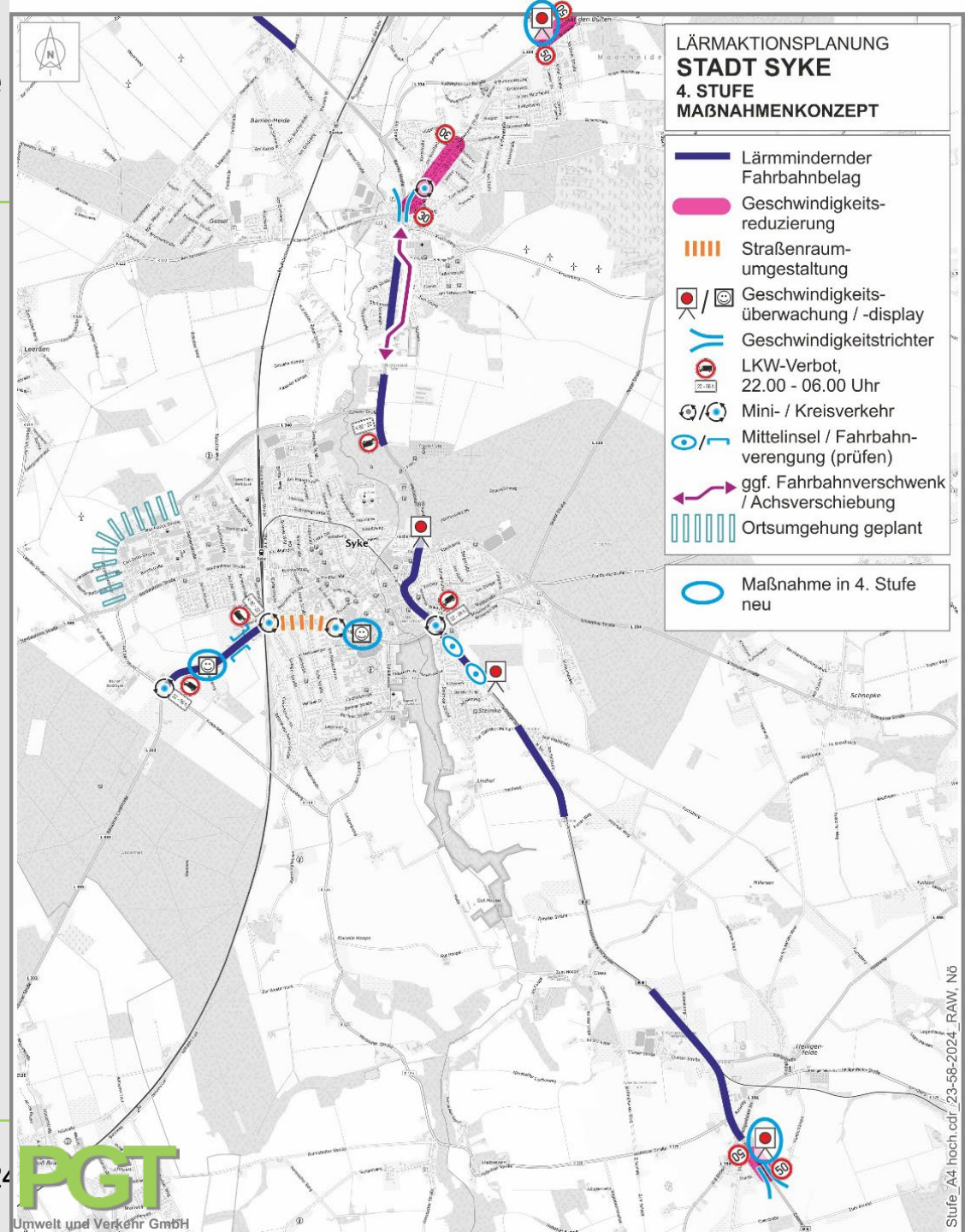
Teil einer Präsentation - nur in Verbindung mit mündlichen Erläuterungen vollständig - S.29



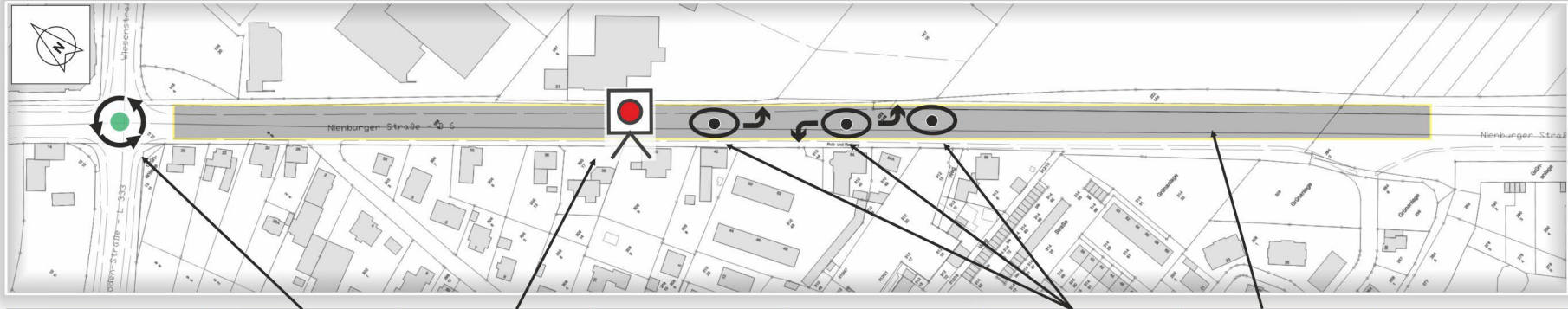
- Ortsumgehung Barrien und Syke (L 334 u. L 340)
- Verbesserung der Verkehrs- und Emissionssituation durch Straßenumbau in Syke, Barrien und Heiligenfelde
- Verbesserung Knotenpunkt zum Einkaufscenter Hachepark
- mobile Geschwindigkeitsüberwachung
- Ortsumgehung B 6 in der Findungsphase

Maßnahmenvorschläge Übersicht

Teil einer Präsentation - nur in Verbindung mit mündlichen Erläuterungen vollständig - S. 33



Maßnahmenkonzept B 6 (südlich L 333)

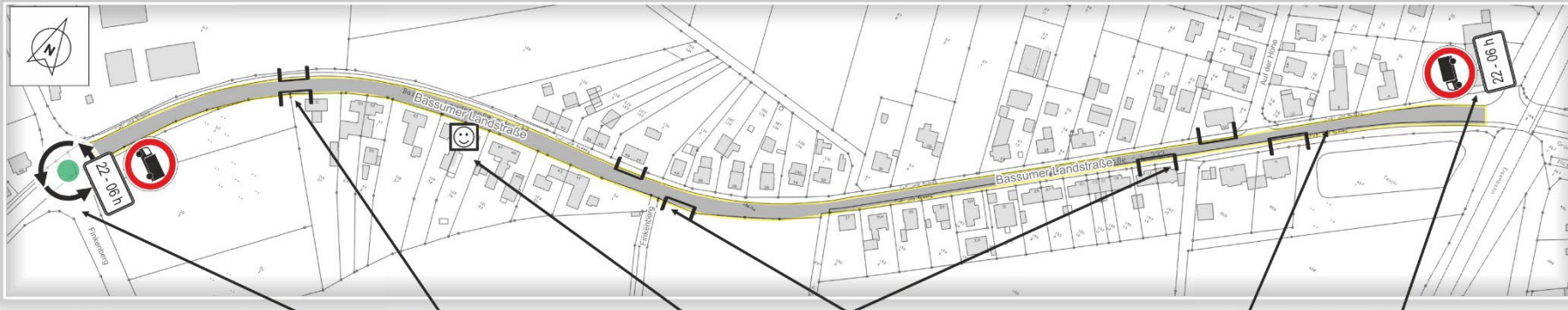


Maßnahmen	Kreisverkehrsplatz (prüfen, ggf. mit Bypass)	Geschwindigkeitskontrollen			Mittelinseln zur Verkehrsdämpfung und als Linksabbiegehilfe	lärmmindernder Asphalt	
Wirkungen	Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten und Homogenisierung des Verkehrsflusses	Reduzierung der (Spitzen-) Geschwindigkeiten			Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten und Homogenisierung des Verkehrsflusses	Reduzierung von Rollgeräuschen	
Minderung des Mittelungspegels	~ - 1,5 dB(A) bis - 2,0 dB(A)	~ - 0,5 dB(A) bis - 1,0 dB(A)			~ - 0,5 dB(A) bis - 1,0 dB(A)	~ - 2,0 dB(A) bis - 5,0 dB(A)	
Minderung des Spitzenpegels	~ - 5,0 dB(A) bis - 7,0 dB(A)	~ - 2,0 dB(A) bis - 5,0 dB(A)			~ - 5,0 dB(A) bis - 7,0 dB(A)	~ - 5,0 dB(A) bis - 8,0 dB(A)	

Teil einer Präsentation - nur in Verbindung mit mündlichen Erläuterungen vollständig - S.35

Maßnahmenkonzept L 333

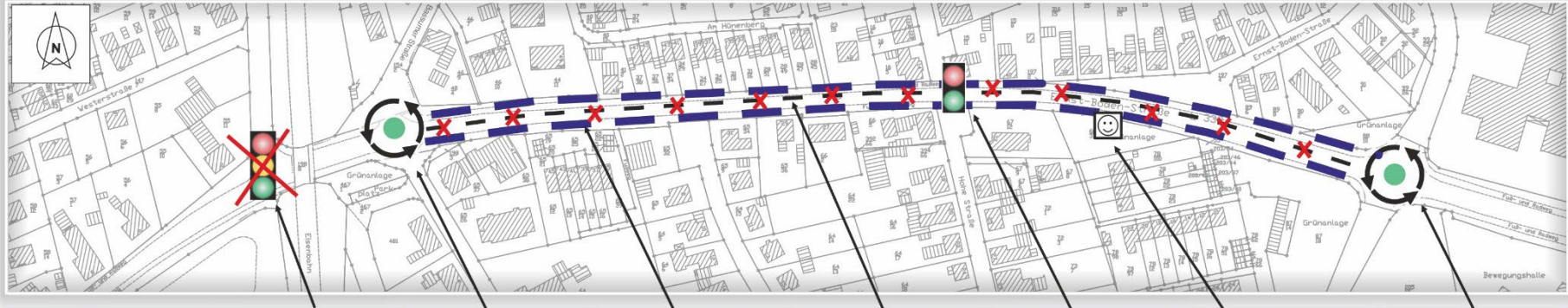
Teil einer Präsentation - nur in Verbindung mit mündlichen Erläuterungen vollständig - S.36



Maßnahmen	Kreisverkehrsplatz	Engstelle (Ortseingangsgestaltung)	Geschwindigkeitsmonitoring (Smiley)	Versetzte Fahrbahnverengungen zur Verkehrsdämpfung und als Querungshilfe		lärmmindernder Asphalt (im Zuge von Sanierungsmaßnahmen)	LKW-Verbot 22:00 bis 6:00 Uhr
Wirkungen	Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten und Homogenisierung des Verkehrsflusses	Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten und Homogenisierung des Verkehrsflusses	Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten	Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten und Homogenisierung des Verkehrsflusses		Reduzierung von Rollgeräuschen	Reduzierung des Schwerverkehranteils
Minderung des Mittelungspegels	~ - 1,5 dB(A) bis - 2,0 dB(A)	~ - 0,5 dB(A) bis - 1,0 dB(A)		~ - 0,5 dB(A) bis - 1,0 dB(A)		~ - 2,0 dB(A) bis - 5,0 dB(A)	~ - 1,0 dB(A) bis - 2,0 dB(A)
Minderung des Spitzenpegels	~ - 5,0 dB(A) bis - 7,0 dB(A)	~ - 5,0 dB(A) bis - 7,0 dB(A)		~ - 5,0 dB(A) bis - 7,0 dB(A)		~ - 5,0 dB(A) bis - 8,0 dB(A)	~ - 3,0 dB(A) bis - 4,0 dB(A)

3540 240523 Syke LAP 4: Stufe Maßnahmenblätter. cdr 23-05-24 CR

Maßnahmenkonzept L 333



Maßnahmen	LSA entfernen (im Zuge der Anlegung eines Mini-KVP Höhe Bassumer Straße)	Mini-Kreisverkehrsplatz prüfen (vorhandene LSA entfernen)	Markierung von Schutzstreifen für den Radverkehr	Mittelmarkierung entfernen	Bedarfsampel (vorhanden)	Geschwindigkeitsmonitoring (Smiley)	Kreisverkehrsplatz prüfen (vorhandene LSA entfernen)
Wirkungen		Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten und Homogenisierung des Verkehrsflusses	Homogenisierung des Verkehrsflusses und Vergrößerung der Entfernung des Emissionsortes	Homogenisierung des Verkehrsflusses		Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten	Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten und Homogenisierung des Verkehrsflusses
Minderung des Mittelungspegels		~ - 1,5 dB(A) bis - 2,0 dB(A)	~ - 0,5 dB(A) bis - 1,5 dB(A)	~ - 0,5 dB(A) bis - 1,5 dB(A)			~ - 1,5 dB(A) bis - 2,0 dB(A)
Minderung des Spitzenpegels		~ - 5,0 dB(A) bis - 7,0 dB(A)	~ - 3,0 dB(A) bis - 4,0 dB(A)	~ - 3,0 dB(A) bis - 4,0 dB(A)			~ - 5,0 dB(A) bis - 7,0 dB(A)

3540 240523 Syke LAP 4: Stufe Maßnahmenblätter. cdr 23-05-24 CR

Teil einer Präsentation - nur in Verbindung mit mündlichen Erläuterungen vollständig - S.37

Wirkung der Maßnahmen

Maßnahmen und Wirkungspotential

Maßnahmen	Lärminderung <small>(Mittelungs- / Max. pegel bis zu 12 dB(A))</small>	flankierende Wirkungen			
		Luftschadstoff- (Feinstaub-) minderung	Verkehrssicherheit	Gestaltung	Freiraumnutzung
LKW-Lenkung					
Sperrung für den Schwerverkehr		x	x	x	x
Kfz-Verlagerung					
Reduzierung der Verkehrsmengen um 50 % und mehr		x	x		
Erneuerung Fahrbahnbelag					
Austausch Kopfsteinpflaster gegen Asphalt bei 30 km/h		x		(*)	
Austausch Kopfsteinpflaster gegen Asphalt bei 50 km/h		x			
Lärmmindernder Asphalt		x			
Geschwindigkeitsreduzierung					
Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h		x	x		x
Geschwindigkeitsreduzierung für den Schwerverkehr > 7,5 to von 50 km/h auf 30 km/h		x	x		
Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 40 km/h		x	x		
Geschwindigkeitskontrolle		x	x		
Verstetigung der Fahrgeschwindigkeit		x	x		
Straßenraumgestaltung					
Verdoppelung des Abstandes zur Lärmquelle		x		x	x
Anlage eines Radfahrstreifens			x		
Einziehung des rechten Fahrstreifens		x		x	x
Abschirmung durch parkende Fahrzeuge		x		x	
Querungsstellen und Mittelinseln		x	x	x	x
Gestaltung, Straßenraumbegrünung z.B. Baumtor	subjektiv	(*)		x	x
Ersetzen von Lichtsignalanlagen durch Kreisel		x	x	x	

x = Wirkung vorhanden (*) = positive Wirkung möglich






- Die EG-Umgebungslärmrichtlinie sieht die Abgrenzung sogenannter „ruhiger Gebiete“ als Arbeitsschritt der Lärmaktionsplanung vor.
- „Ziel dieser Pläne soll es auch sein, ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms zu schützen“
(Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm“ vom 24. Juni 2005, § 47d, Abs. 2, Satz 2. BImSchG).
- Bezüglich deren Definition wird lediglich darauf hingewiesen, dass ein ruhiges Gebiet einen festgesetzten Grenzwert, der von der Behörde (in diesem Fall der Gemeinde Oyten) definiert wird, nicht überschreitet.

„Ruhige Gebiete“ 4. Stufe

Teil einer Präsentation - nur in Verbindung mit mündlichen Erläuterungen vollständig - S.41



LÄRMAKTIONSPLANUNG STADT SYKE 4. STUFE

-  „Ruhiges Gebiet“
-  Vernetzung über Rad-/ Fußachse
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Stadtgrenze

„RUHIGE GEBIETE“ SYKE

3540 240523 Syke, ruhige-Gebiete.cdr 23-5-24 No.

Daten von OpenStreetMap - veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

- vorab zur Diskussion -

„Lärmbelastung bis zur
Schmerzgrenze“
Lärmempfindung ist auch
subjektiv!



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit !

Stadt Syke
B-Plan Nr. 25 (3/42)
„Im Hachelal südlich des Mühlendamms“



Kartengrundlage: LGLN 2022

Aktuell | Städtebauliche Analyse im Bereich *Steimker Straße*

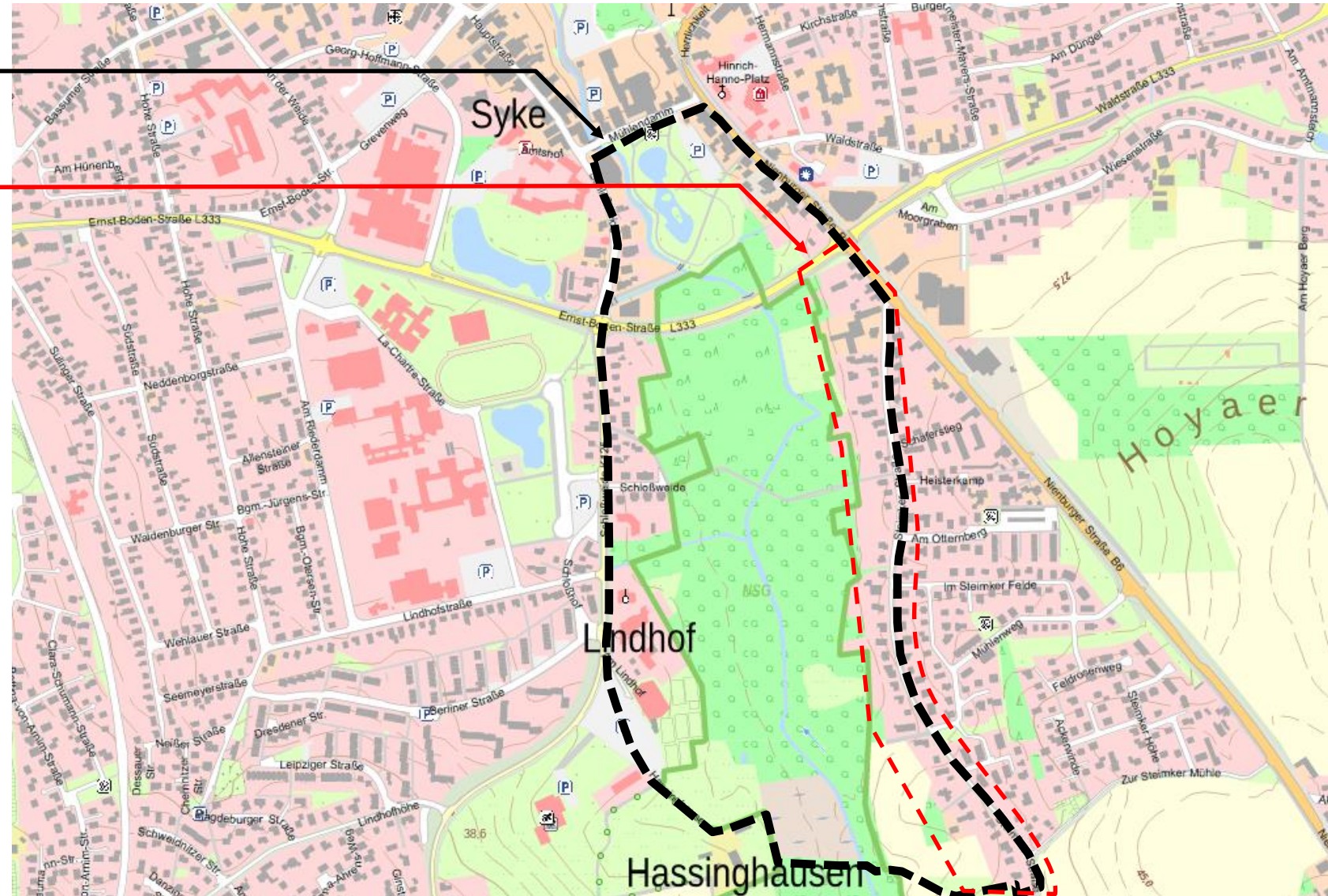
Ziel | Städtebauliche Einordnung der Bestandssituation in Abgleich mit dem geltenden Planungsrecht

Untersuchungsgebiet und Untersuchungsziel

- B-Plan Nr. 25 (3/42) „Im Hachel südlich des Mühlendamms“, insg. ~ 450.000 m²
- Untersuchungsraum westlich der *Steimker Straße* ist fast ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt

Fragestellung für die Analyse

- Wie aktuell sind die bei der Aufstellung (1983) getroffenen Festsetzungen aus heutiger Sicht?
- Sind Anpassungen erforderlich, um gemäß der heutigen Erkenntnisse und Präferenzen eine angemessene bauliche Entwicklung zu sichern?



Zielsetzung des Bebauungsplans (1983)

Aufstellung 1983 – es gilt die BauNVO 1977

Die **Begründung** des Bebauungsplans benennt folgendes Ziel:

- Aufstellung des B-Plans „steht in engem Zusammenhang mit der Sicherung des Hachelals“
- „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. [...] Bei der gewählten Abgrenzung ist sichergestellt, dass tatsächlich die schutzwürdigen und städtebaulich relevanten Grünbereiche als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden.“

Die klare Abgrenzung zwischen bebauten Bereichen und Grünarealen wurde erreicht.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 25 (3/42)

in seiner Sitzung vom 30.03.1976 ...
nach § 2 Abs. 5 BauNVO stimmte der ...
es Bebauungsplanes in der Zeit vom ...
aufstellung steht in engem Zusammen-
Hachelales. Die städtebauliche Be-
gründung, insbesondere im Teilbereich
die bereits in der Vergangenheit
in diesem Teilbereich begründen

STADT SYKE
LANDKREIS DIEPHOLZ
REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 (3/42)
IM HACHELAL - SÜDLICH DES MÜHLENDAMMES

ÜBERSICHTSPLAN

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON
HULTSCH ENGEL & PARTNER
ORTSPLANUNG + STADTENTWICKLUNG
BERLIN, DEN ...
DIPL. ING. VOLKER BARTHEL

DAT	BEZ	MAP	GEA	V-STATUS	ÄNDERUNGEN
	So	So	So	So	ÄNDERUNG

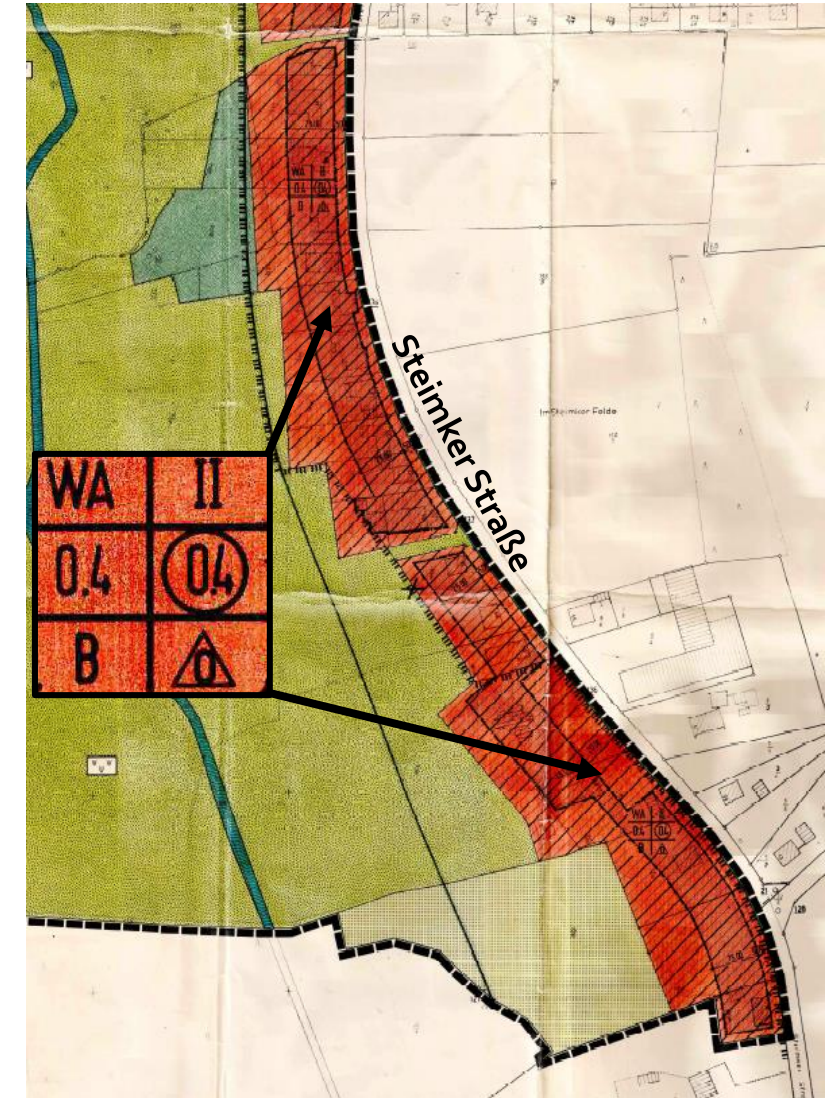
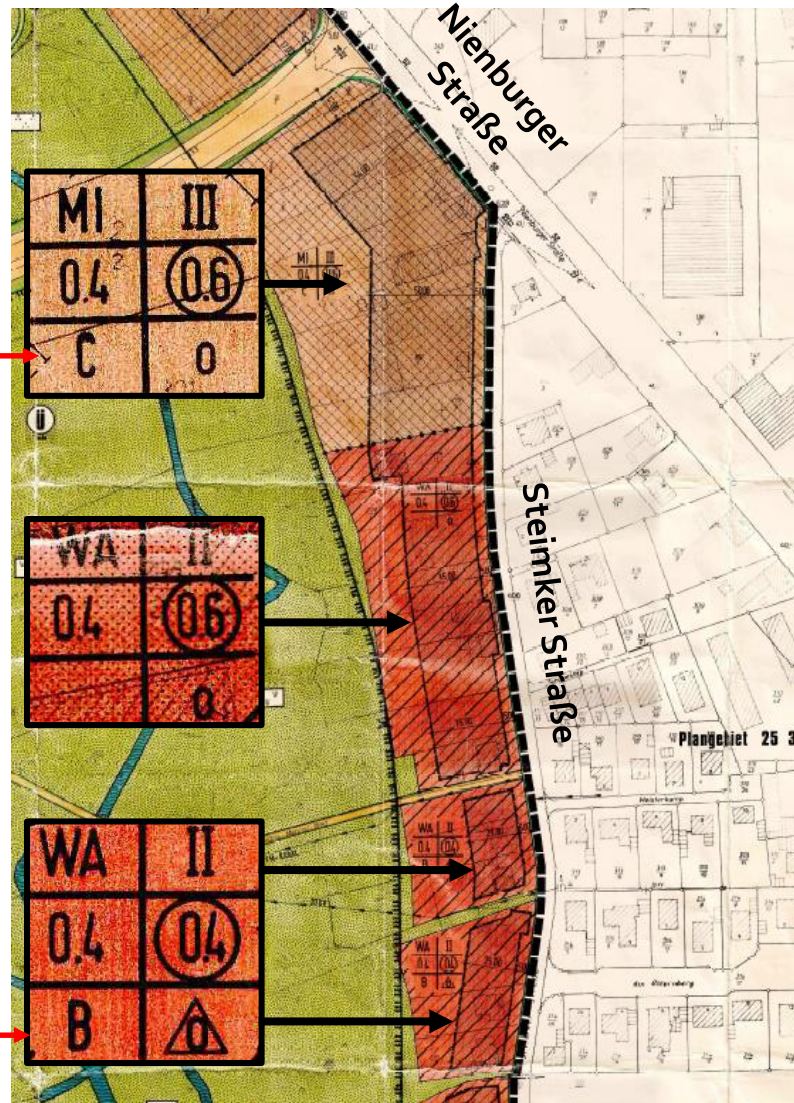
Überarbeitung entsprechend der
Genehmigungsverfügung vom 13.1.1983

Achtung
Hierzu hat der Rat
seiner Änderungsge-
nehmigung gefügt

Festsetzungen im Untersuchungsraum *Steimker Straße*

- Mischgebiet an der Nienburger Str:
3 Vollgeschosse, GRZ 0,4 / GFZ 0,6
- Nördliche Teilfläche WA:
2 Vollgeschosse, GRZ / GFZ wie im MI
- Alle weiteren WA:
2 Vollgeschosse, GRZ + GFZ 0,4,
nur Einzel- und Doppelhäuser (=keine
Reihenhäuser)
- = leicht geringere Dichte nach Süden

- „C“ (im MI): ausnahmsweise zulässige
MI-Nutzungen nicht zulässig
- „B“ (im WA): ausnahmsweise zulässige
WA-Nutzungen nicht zulässig



Vorgehen

Vor-Ort-Erhebung der Bebauungsstruktur

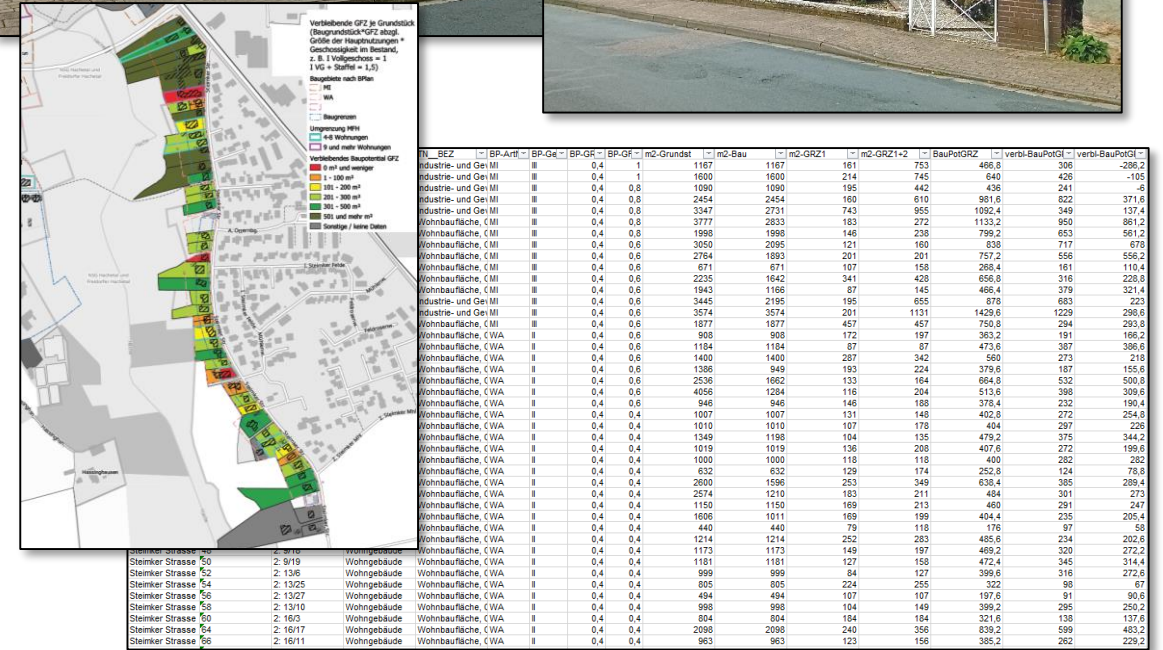
- u.a. Zahl der Wohneinheiten, Geschossigkeit, Nutzung, Lage der Stellplätze, Einfriedungen ...
- Fotodokumentation

GIS-basierte Bestandsanalyse

- Ermittlung der Grundstücksgrößen und der eingemessenen baulichen Strukturen
- Überlagerung mit den bestehenden Festsetzungen (GRZ, GFZ, Bauteppich, Art der Nutzung)
- Rechnerische Ermittlung von Bebauungspotentialen, Bebauungsdichte usw.

Qualitative Einordnung

- Abgleich mit den Zielsetzungen des bestehenden Bebauungsplans (Ausführungen der Planbegründung)
- Einschätzung hinsichtlich aktueller planerischer Fragestellungen und Zielsetzungen



Auftrag des Gesetzgebers aus dem BauGB

§ 1 Abs. 3 BauGB

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.“

§ 1 Abs. 7 BauGB

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“

§ 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Thematische Schwerpunkte der letzten Jahre

- Wohnraumversorgung
- Klimaschutz

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Diepholz (2022)

- Das Konzept benennt für Syke einen „wenig ausdifferenzierten Wohnungsmarkt“ mit besonderem Bedarf für Familienhaushalte, ältere sowie einkommensschwächere Haushalte
- Diese Segmente können i. d. R. innerhalb von Mehrfamilienhäusern realisiert werden
- Für klassische Ein- und Zweifamilienhäuser wird mittelfristig ein Wohnungsüberhang prognostiziert

Wohnungsbedarf		Kommune		Kreis
	Wohnungsbedarf in EZFH in Summe der Jahre 2019-2040*	147	(5%)	2.794
	Wohnungsbedarf in MFH in Summe der Jahre 2019-2040*	216	(11%)	2.023
	Wohnungsüberhang in EZFH in Summe der Jahre 2019-40	229	(8%)	2.753
	Wohnungsüberhang in MFH in Summe der Jahre 2019-2040	0	(0%)	188

Stärken und Schwächen

	Stärken	Schwächen
	<ul style="list-style-type: none"> • Familienfreundliches Mittelzentrum • Schul- und Betreuungsangebot • Vielfältiges Kulturangebot • Gute ÖPNV Anbindung der Ortschaften 	<ul style="list-style-type: none"> • Weniger ausdifferenzierter Wohnungsmarkt: nicht alle Zielgruppen finden passgenauen Wohnraum

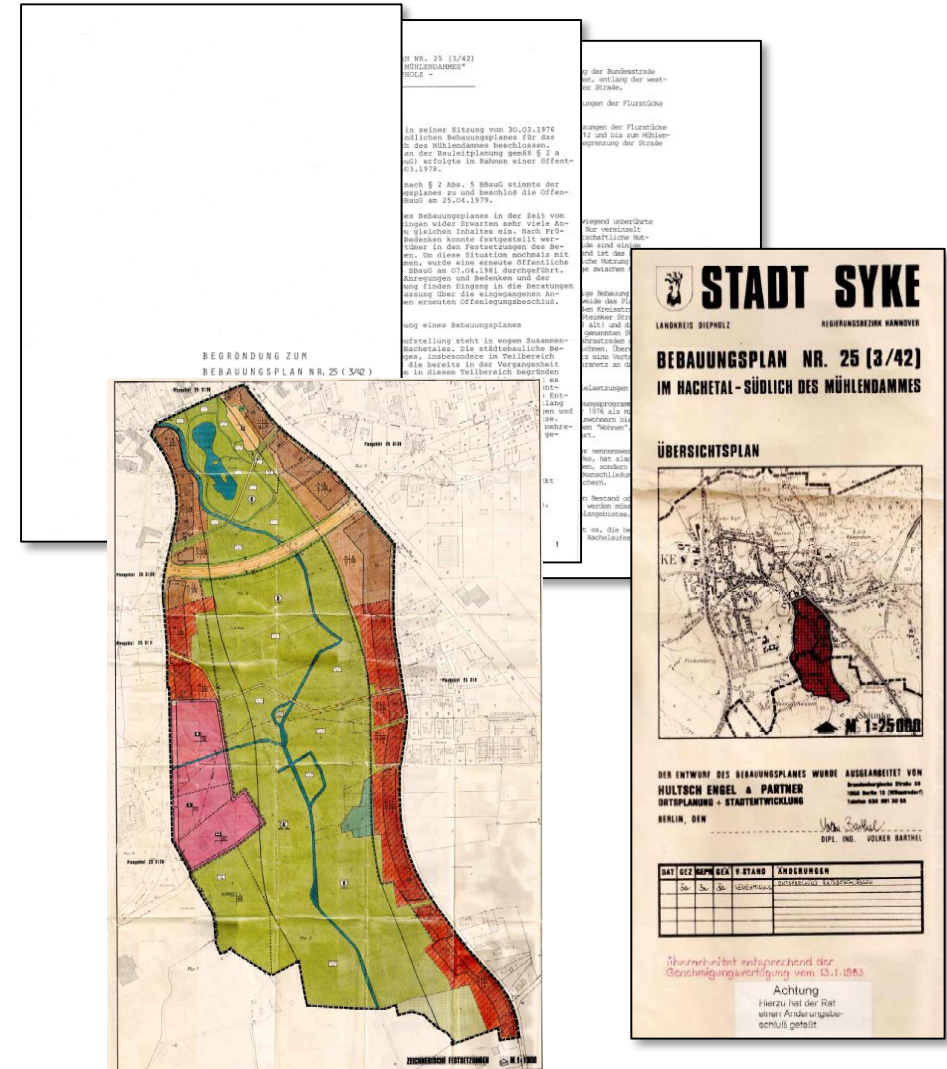
Handlungsfelder	Handlungsbedarf		
	niedrig	mittel	hoch
Zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung			
Familienhaushalte			
Ältere Haushalte			
Einkommensschwächere Haushalte			
Baulandbereitstellung			
Ausreichend Flächenpotenziale			
Weiterentwicklung Wohnungsbestände			
Barrierefreiheit/ -armut			
Energetischer Zustand			
Umgang mit/ Aktivierung von Leerständen			
Räumliche Handlungsfelder			
Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			

Städtebauliche Analyse

Art der baulichen Nutzung / Wohneinheiten

Begründung (1983)

- „Im nördlichen Plangebiet überwiegen Einzelhandel, Handwerksbetriebe und Gaststätten, während im südlichen Plangebiet entlang der planbegrenzenden Straßen [...] Wohnbebauung mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern überwiegt. Entsprechend [...] werden diese Gebiete als Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete festgesetzt, um den Gebietscharakter zu erhalten.“



Zahl der Wohneinheiten je Gebäude

- Mehrfamilienhäuser (≥ 3 Wohnungen) sind im gesamten Plangebiet verteilt
- Es handelt sich sowohl um ältere Gebäude, als auch um Neubauten
- Auch in den östlich der *Steimker Straße* gelegenen Wohnbaulagen finden sich weit verteilt mehrere Mehrfamilienhäuser oder größere Reihenhausanlagen



Einordnung

- Das Areal ist vom Nebeneinander von (kleinen und größeren) MFH neben Einzel- und Doppelhäusern geprägt – Keine Quartiersbildung
- Mehrfamilienhäuser prägen den Untersuchungsraum seit der Aufstellung des Bebauungsplans
- Die Ausführungen der Begründung (1983) sind unverändert zutreffend
- Das Nebeneinander war schon bei der Planaufstellung charakteristisch und ist es bis heute (einschl. Umgebung)

Mehrparteiengebäude im Plangebiet und der direkten Nachbarschaft



Neubau in zweiter Reihe, Nienburger Str. 22A/B



Langjährig bestehendes MFH, Steimker Str. 6



Neubau, Steimker Str. 12



MFH in Anmutung eines Doppelhauses (Grundstück nicht geteilt), 5 Wohneinheiten, Steimker Str. 46



Älteres MFH, Steimker Str. 54/54A

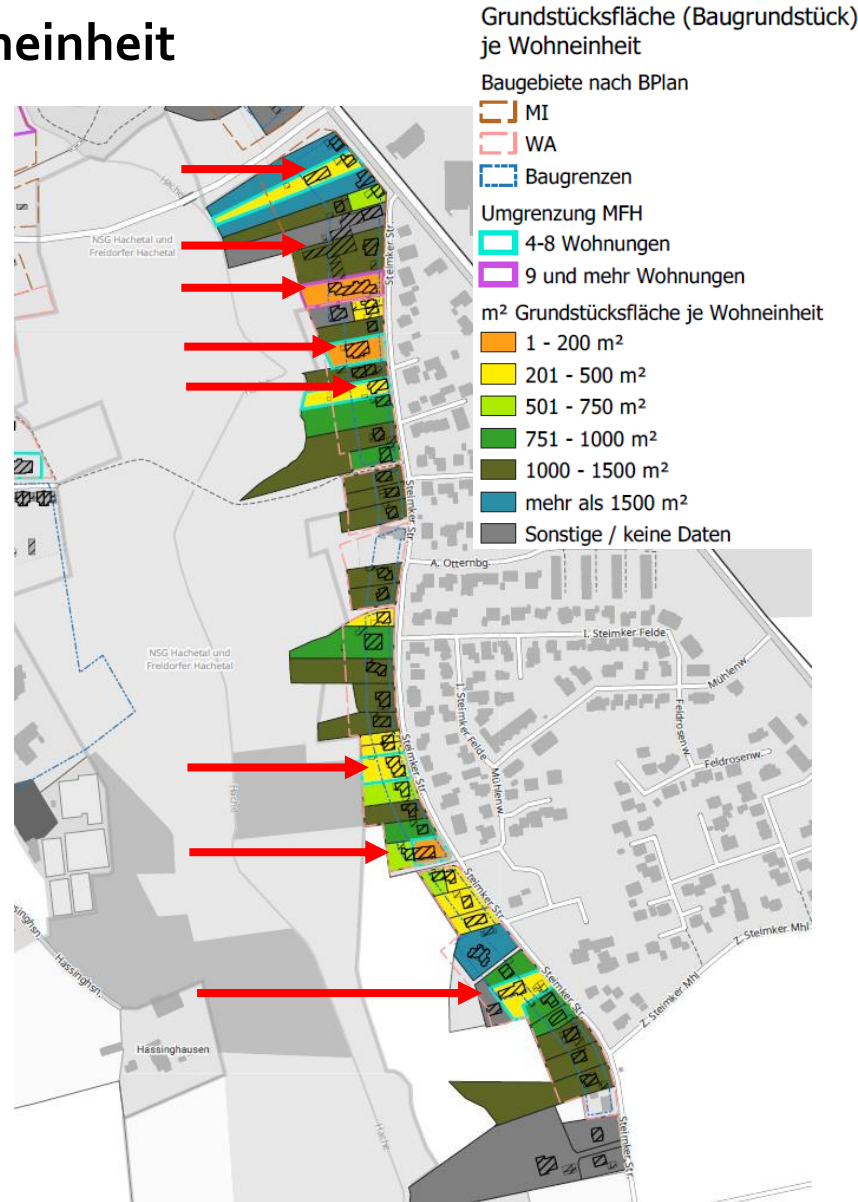


Dem Untersuchungsraum gegenüberliegendes Neubaugebiet mit mehreren MFH, Reihenhäusern usw., Steimker Str. 37-55

Größe der Baugrundstücke je Wohneinheit

Für die Berechnung wird der vom Bebauungsplan als MI oder WA festgesetzte Grundstücksanteil (= das planungsrechtliche Baugrundstück) herangezogen. Die Gesamtgrundstücke sind zum Teil noch größer.

- Die meisten Grundstücke weisen in der Berechnung „Baugrundstück in m² je Wohneinheit“ hohe Werte auf
- Auch die überwiegende Zahl der Mehrfamilienhäuser (roter Pfeil) bewegt sich in der Spanne 201-500 m² Baugrundstück je Wohneinheit oder mehr
- Nur bei drei Mehrfamilienhausgrundstücken stehen weniger als 200 m² Baugrundstück je Wohneinheit zur Verfügung



Einordnung

- In der flächenbezogenen Bewertung der Wohndichte ist das Gebiet als wenig dicht zu bewerten
- Auch bei Mehrparteienhäusern steht je Wohnung überwiegend ein eher großer Anteil Baugrundstück je Wohneinheit zur Verfügung
- Wie bei der Zahl der Wohneinheiten sind auch in dieser Analyse keine einheitlichen Quartiere auszumachen

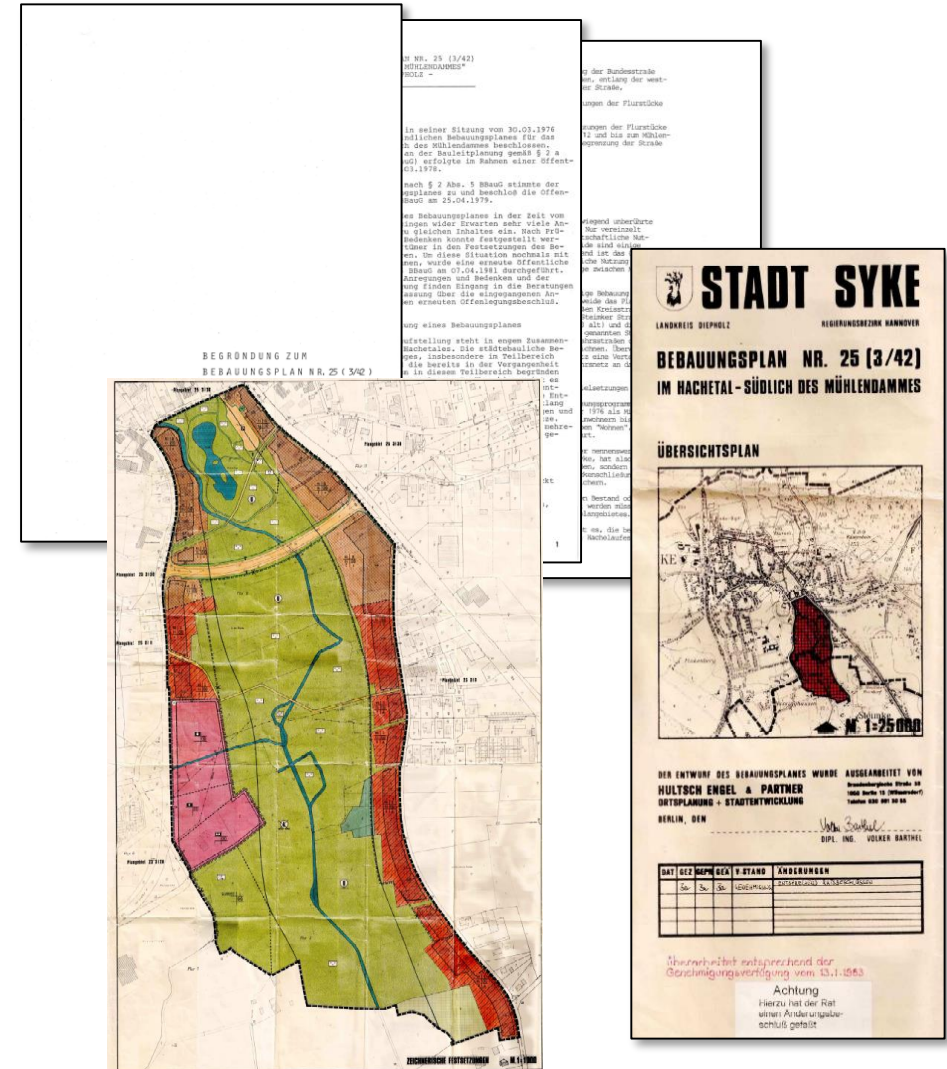
Wohnqualität

- Das Nebeneinander größerer und kleinerer Bauwerke kann subjektiv als störend wahrgenommen werden
- Einschätzungen zum „Wohngefühl“ sind allerdings immer individuell und nicht quantitativ zu bewerten oder darzustellen
- Bei den überwiegend großzügig geschnittenen Grundstücken mit Gartenbereichen in Richtung Westen (Hachetal) ist insgesamt von einer hohen Wohnqualität auszugehen
- Die diesbezügliche Zielsetzung des Planes – Abgrenzung von naturschutzfachlichen Bereichen, privaten Grünflächen und Bauflächen – hat sich umgesetzt
- Es ist Aufgabe der Bauleitplanung, vielfältige Wohnbedürfnisse zu berücksichtigen
- Konflikte sind auch in homogenen Nachbarschaften nie ausgeschlossen – Freiheit der Eigentümer, im Rahmen der Rechtsvorgaben ihre Grundstücke zu nutzen

Maß der baulichen Nutzung – GRZ und GFZ

Begründung (1983)

- „Die GRZ und GFZ 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.“

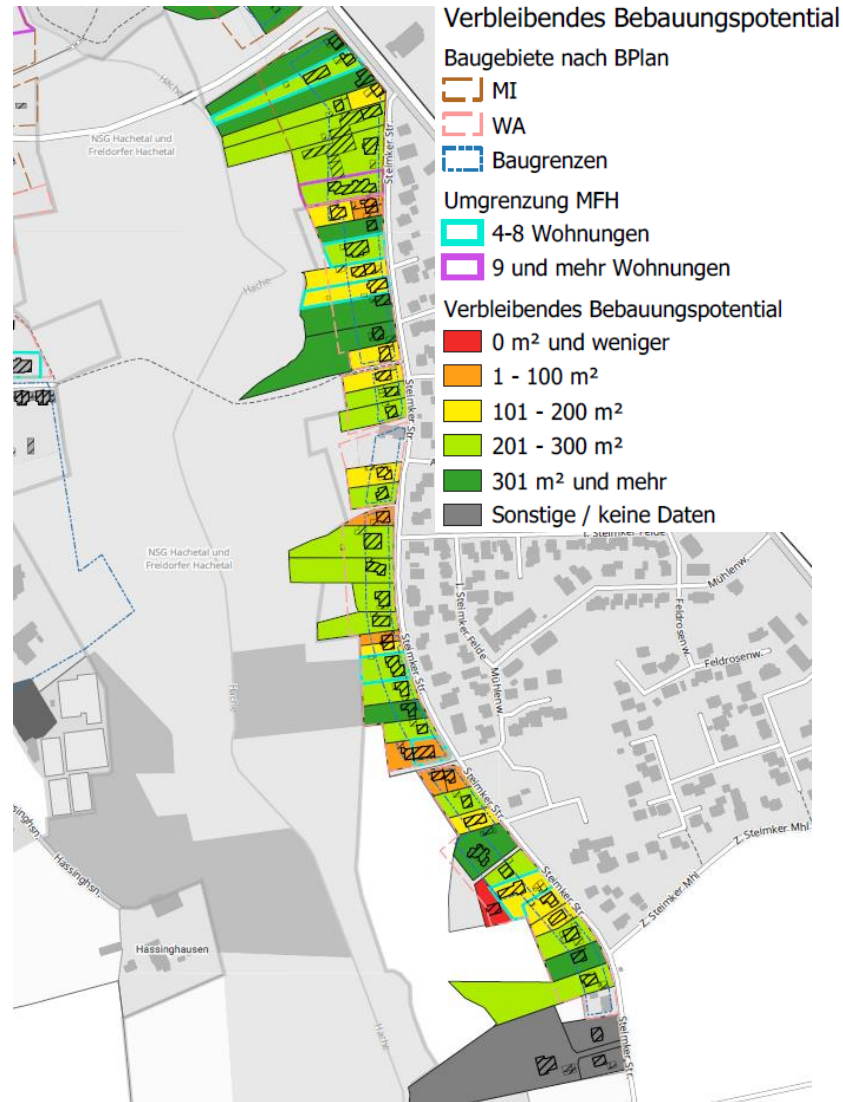


Bebauungspotential Grundflächenzahl (GRZ)

Berechnung: (Größe des Baugrundstücks * GRZ) abzüglich der Summe der eingemessenen Bauten auf dem Grundstück in m²
Eingemessene Nebenanlagen wurden wie Hauptgebäude berücksichtigt, um z.B. die Wäscherei und Gebäudeteile wie Dachüberstände zu berücksichtigen

Wenn der Bauteppich kleiner ist als die rechnerisch realisierbare GRZ, wurde die Grundfläche der eingemessenen Gebäude von diesem Wert abgezogen

- Auf den meisten Baugrundstücken besteht zusätzlich zum Bestand deutliches Baupotential hinsichtlich der Grundfläche
- Kleinere Grundstücke (u. a. Doppelhäuser) sind häufig weitgehend bebaut (weniger als 100 m² Potential)
- Betrachtung der hochbaulichen Anlagen – eine Erhebung der Flächenversiegelung (Zufahrten usw.) ist nicht möglich, da nicht vom Katasteramt eingemessen
- BauNVO beachten (bisher 1977)



Einordnung

- Fast überall ist rechnerisch ein wesentlicher Zubau möglich (zzgl. Zufahrten, Stellplätze usw.)
- Eine Minderung der GRZ wäre insb. zum Nachteil kleiner Bestandsgrundstücke und würde ggf. einer kleinteiligen Nachverdichtung (Grundstücksteilung für Bau eines zweiten EFHs) entgegenstehen
- Wenn über die GRZ dem Entstehen größerer Gebäude vorgebeugt werden soll, müsste diese massiv gesenkt werden – erhebliche Auswirkungen auf alle Grundstücke!
- Eine Senkung der GRZ scheint nicht geboten oder sinnvoll umsetzbar
- Änderung Plan = Änderung BauNVO

Bebauungspotential Geschossflächenzahl (GFZ)

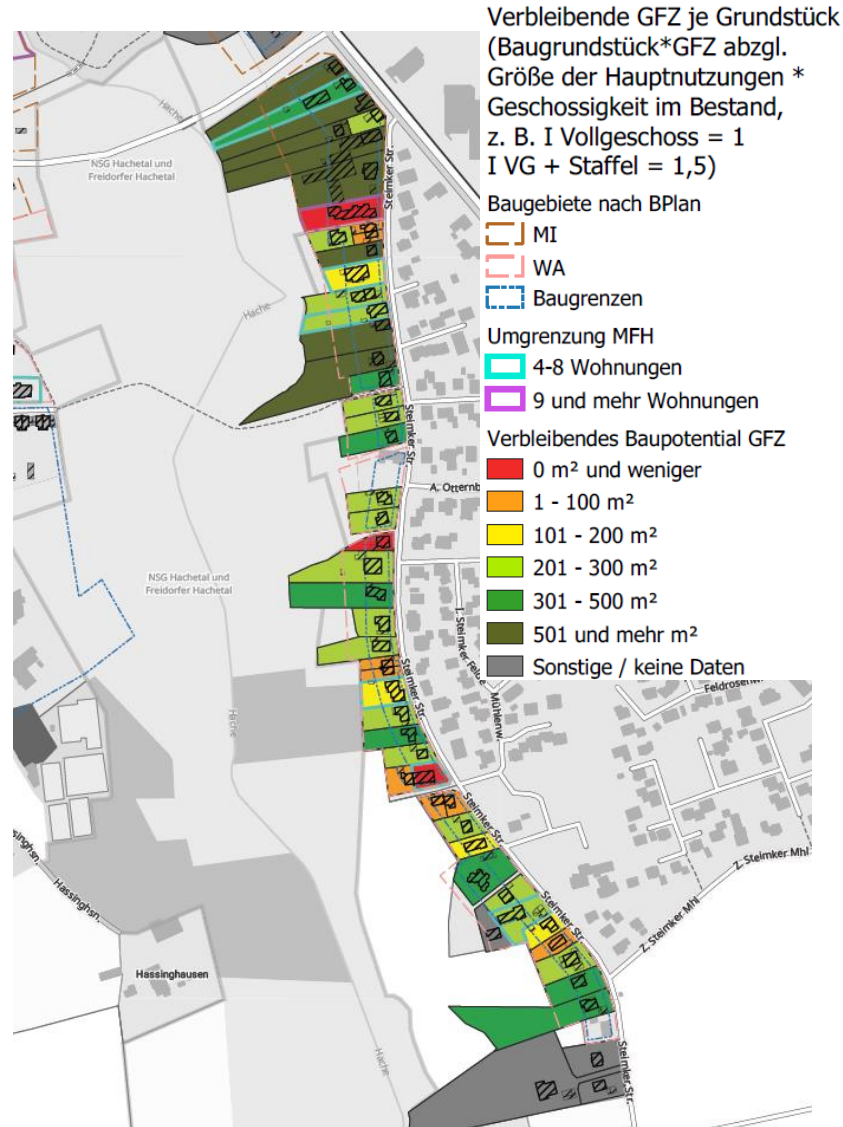
Berechnung: (Größe des Baugrundstücks * GFZ) abzüglich
(Hauptgebäude * Faktor GFZ)

Faktor GFZ: I Vollgeschoss = 1, I Vollgeschoss +
Staffel/Dachgeschoss = 1,5 usw.; dabei handelt es sich um eine
pauschalisierende Annahme, die reale Geschossfläche kann z. B.
durch kleinere Dachgeschosse o. ä. abweichen

- Auf der überwiegenden Zahl der Baugrundstücke besteht zusätzlich zum Bestand deutliches Baupotential hinsichtlich der Geschossfläche
- Nur drei Grundstücke (2 x MFH, einmal EFH) nutzen die rechnerisch zulässige Geschossfläche voll aus

Grundstücke mit eher höherer Auslastung
(gelb/orange im Plan) im Bestand sind...

- ...erwartungsgemäß MFH
- ...aber auch kleinere Grundstücke mit Doppelhäusern



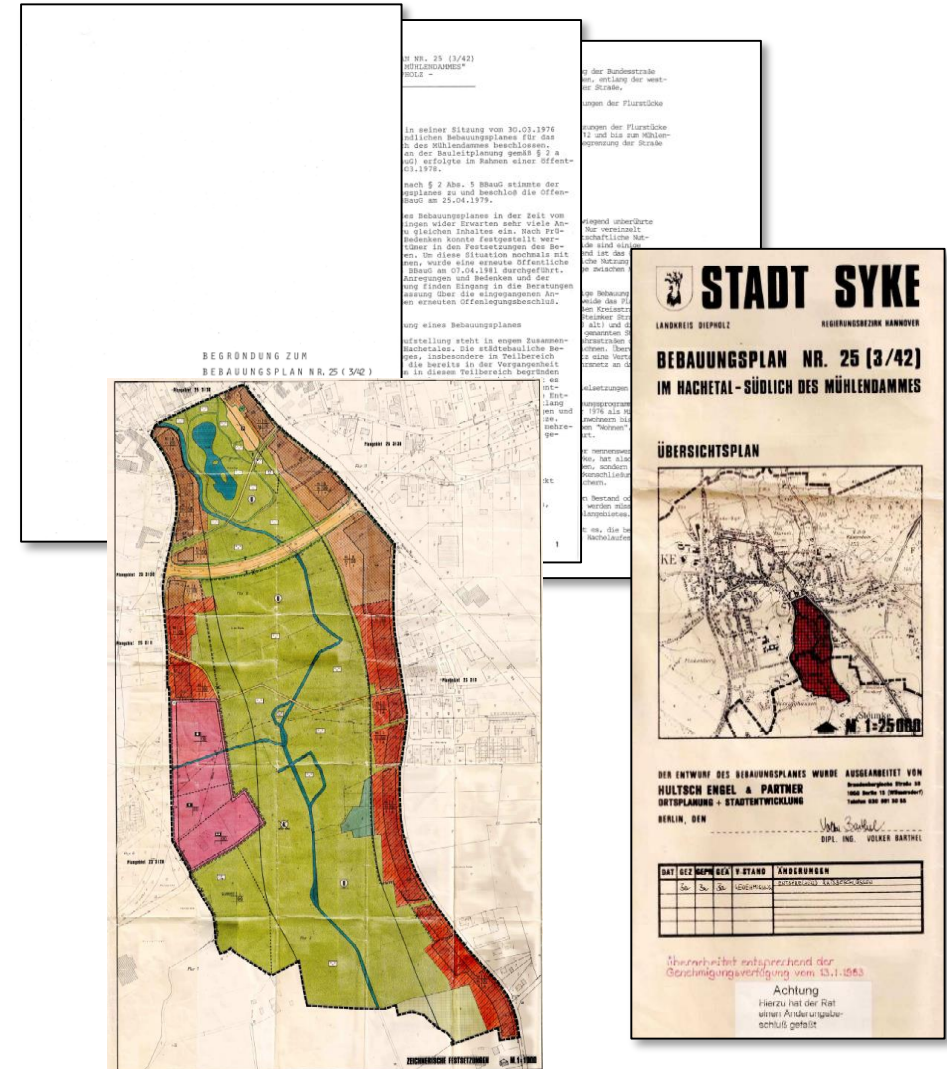
Einordnung

- Die festgesetzte GFZ scheint insb. bei den Mehrparteienhäusern als begrenzender Faktor zu wirken
- Bei Grundstücksteilungen, insb. für Doppelhäuser, zeigt sich, dass die GFZ auch von kleineren Gebäuden weitgehend ausgenutzt wird
- Wie GRZ: eine Minderung der GFZ schränkt kleinere Grundstücke erheblich ein
- Die alte Begründung zielt ausdrücklich auf Erweiterungen und Nutzungsintensivierungen im Plangebiet ab
- Eine Senkung der GFZ scheint nicht geboten oder sinnvoll umsetzbar
- Änderung Plan = Änderung BauNVO

Baulücken

Begründung (1983)

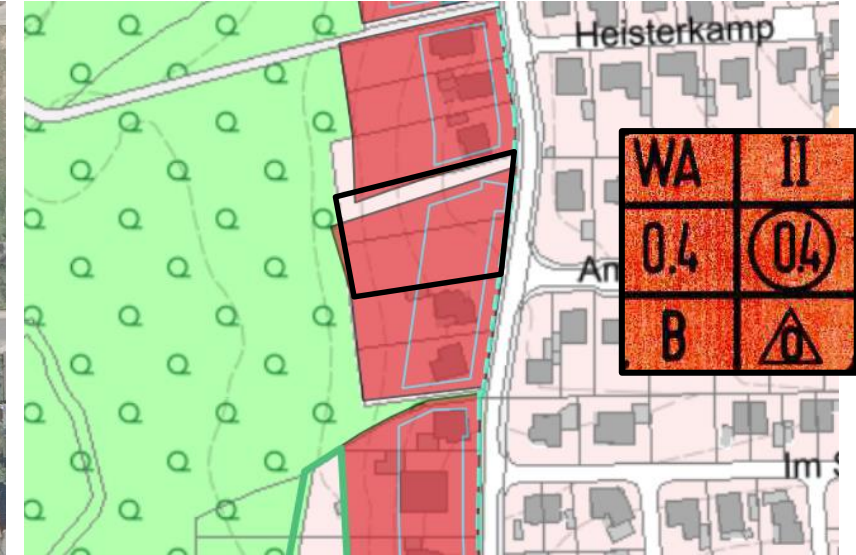
- „Der Bebauungsplan führt insgesamt zu keiner nennenswerten Vergrößerung der Wohnungszahl in der Stadt Syke, hat also nicht die Aufgabe neue Wohngebiete zu erschließen, sondern den Bestand und die mögliche Verdichtung (Baulückenschließung) im Rahmen einer städtebaulichen Ordnung zu sichern.“
- „Im gesamten Plangebiet sind noch einige Baulücken, die aufgrund der Festsetzungen überwiegend zweigeschossig mit Einfamilien- oder Doppelhäusern bebaut werden können. Geht man davon aus, dass sich die mögliche Bebauung am vorhandenen Bauungsstil orientiert, sind so 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.“



Baulücken im Untersuchungsraum

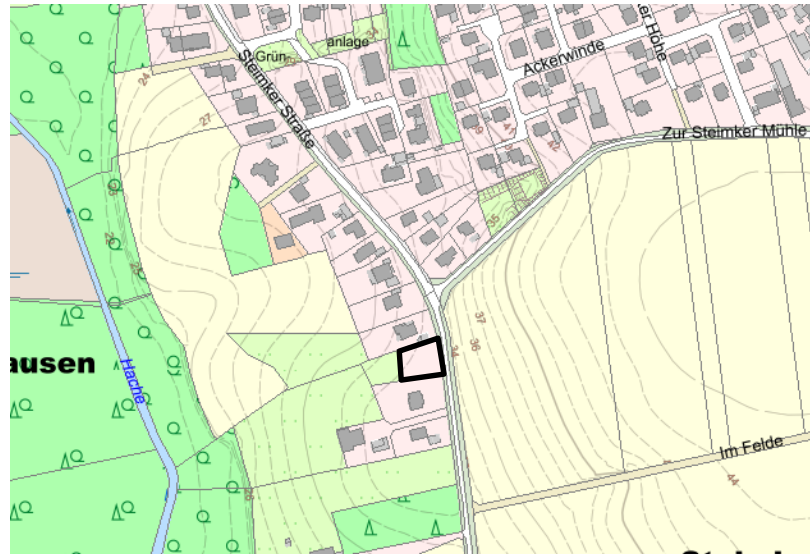
Freifläche zwischen *Heisterkamp* und *Am Otternberg* (~ *Steimker Str. 28*)

- Nach Grundkarte 2 Grundstücke
- Eingeschränkte Bebaubarkeit durch die Festsetzungen
- Am nördlichen Rand Grünfläche – Durchlässigkeit zum Hachelal
- Zuschnitt des Bauteppichs
- Bauteppichtiefe von 25 m, GRZ und GFZ 0,4 / max. II Vollgeschosse, keine Reihenhäuser



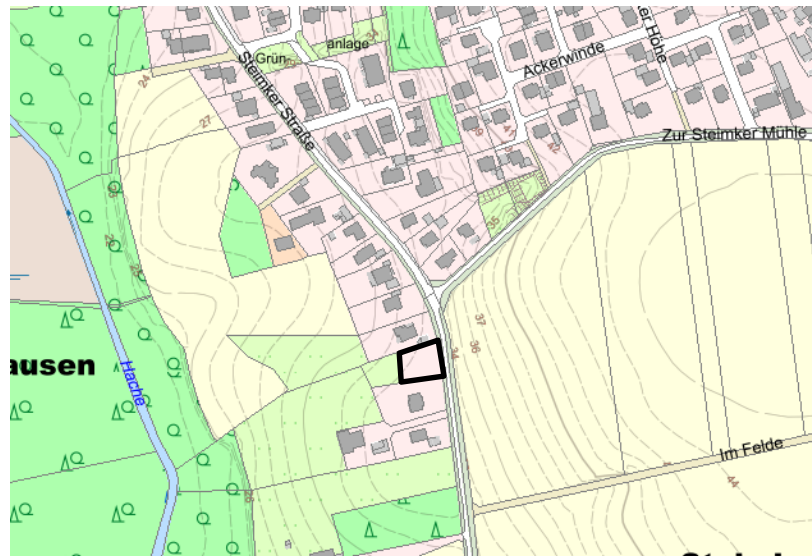
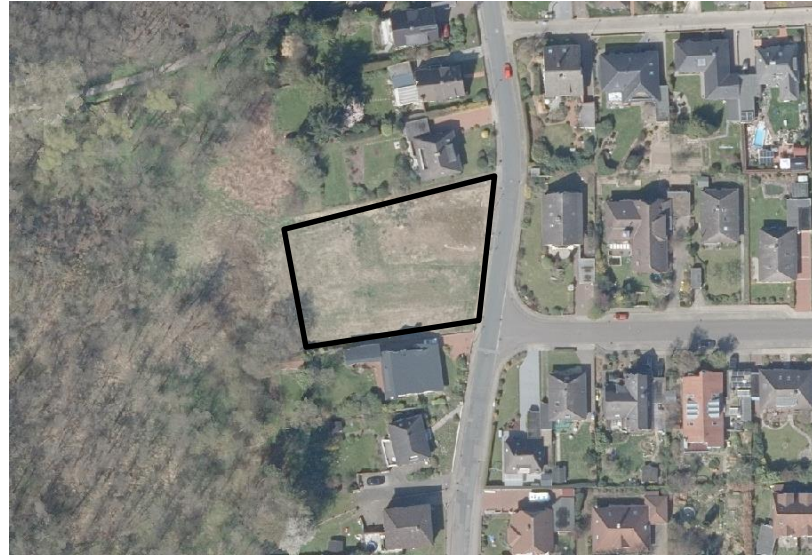
Südlichstes Grundstück des Geltungsbereichs (*Steimker Str. 76*)

- Zum Zeitpunkt der Untersuchung laut Grundkarte unbebaut
- In der Örtlichkeit entsteht derzeit ein Einfamilienhaus (ein Vollgeschoss, keine Dachgeschoss, kleinteilig)



Baulücken im Untersuchungsraum

- Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurden insb. Baulücken als Raum für die Nachverdichtung angesehen
- Baulücken sind im Gebiet heute kaum noch vorzufinden, dieses Ziel des Bebauungsplan wurde umgesetzt
- Die getroffenen Annahmen zur Zahl der Wohneinheiten sind mit der im Gebiet realisierten Bausubstanz inzwischen überholt, wobei der Plan jedoch selbst die mögliche Veränderung der baulichen Strukturen aktiv thematisiert (= Nachverdichtung)



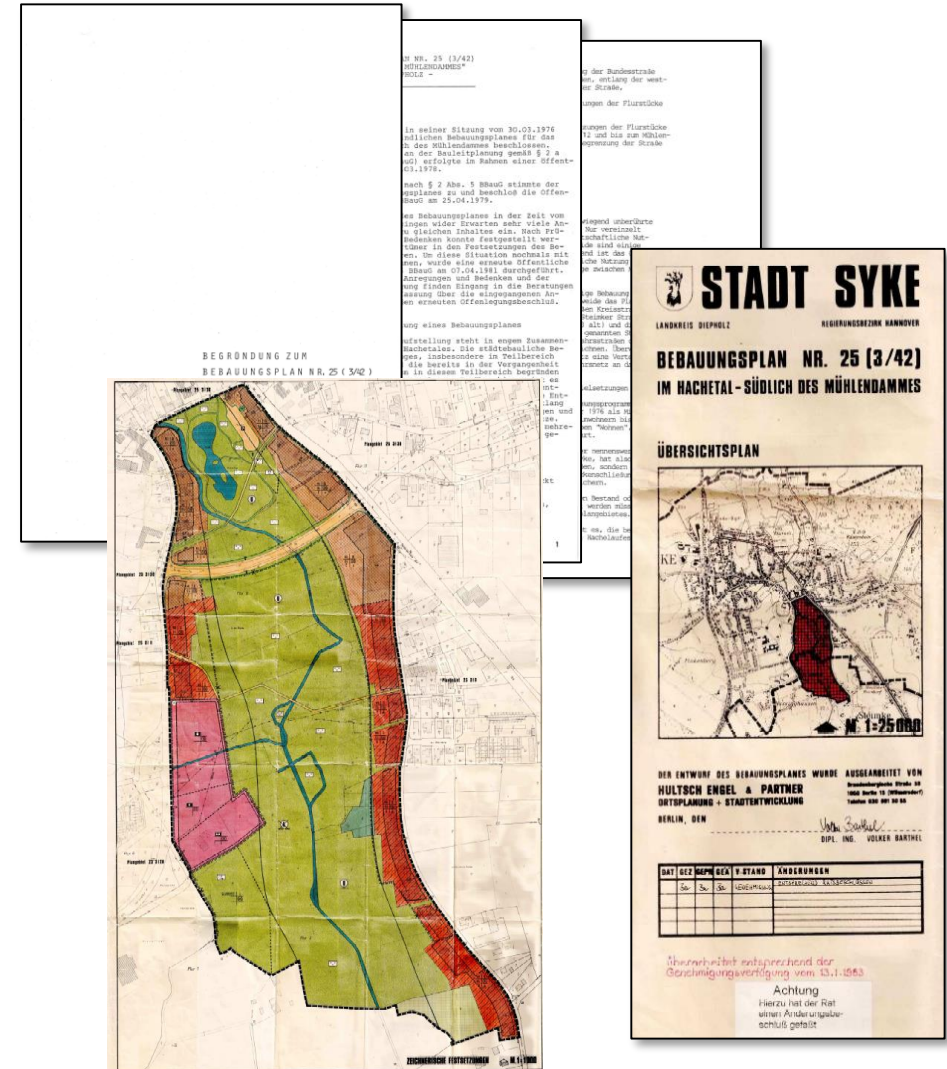
Einordnung

- Der Bebauungsplan hat eine weitere Verdichtung des Gebiets ausdrücklich als Zielsetzung formuliert
- Nachverdichtung und das Entstehen von Erweiterungsvorhaben sollen aus Gründen der Lage, Zentrumsnähe und dem Zuschnitt der Grundstücke ausdrücklich ermöglicht werden
- Bebauungspläne werden dauerhaft und langfristig aufgestellt, nicht nur für eine Aufgabe (der Plan ist nicht „abgelaufen“, wenn Baulücken geschlossen wurden)
- Die Entwicklung des Gebiets wird als übereinstimmend mit der in der Begründung formulierten städtebaulichen Zielsetzung bewertet

Bebauungsstruktur

Begründung (1983)

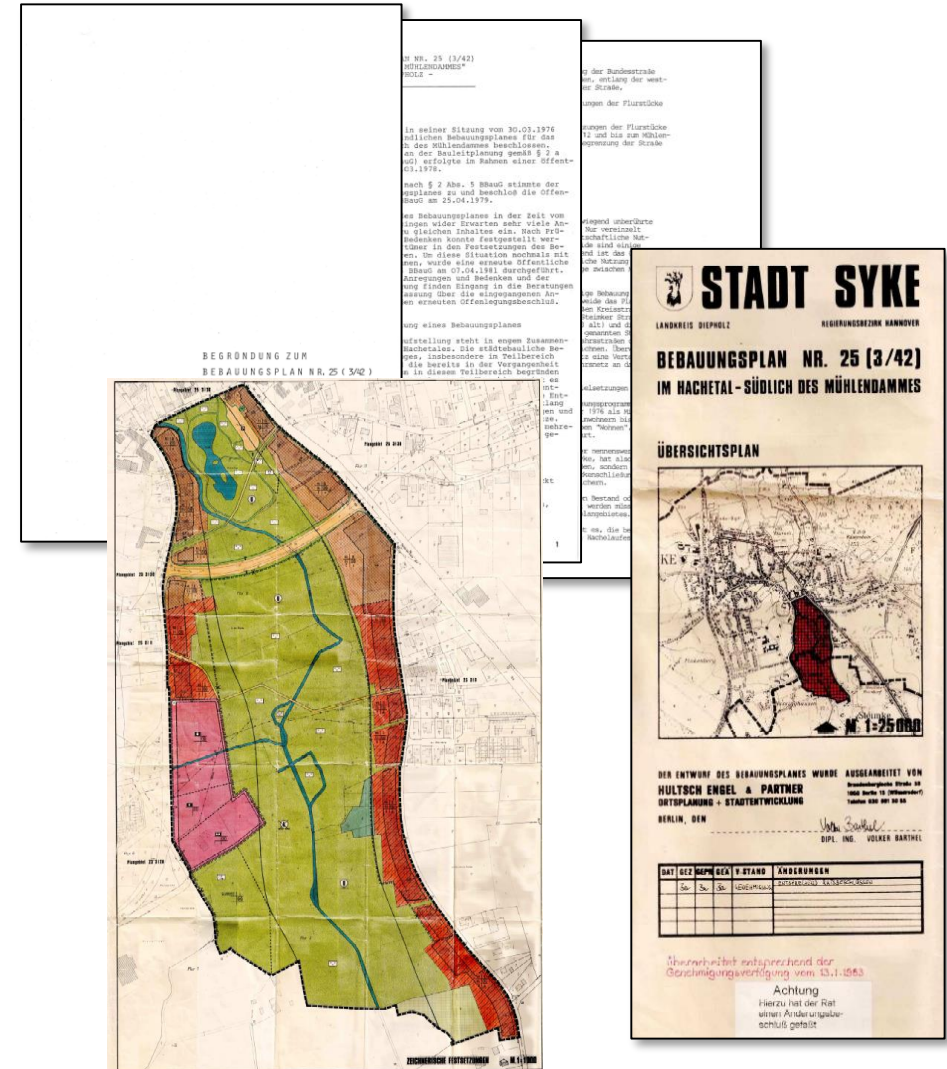
- „Bei der Bestimmung der überbaubaren Flächen wurden mit Hilfe von Baugrenzen Zonen geschaffen, die in besonderem Maße die sehr schmalen Grundstückszuschnitte berücksichtigen.“
- „Bis auf die allgemeinen Wohngebiete entlang der Steimker Straße ist im gesamten Plangebiet offene Bauweise festgesetzt. Dies berücksichtigt zum einen den vorherrschenden Siedlungscharakter und soll bauliche Einzelmaßnahmen (Erweiterungen, Lückenschließungen etc.) ermöglichen.“



Erschließung

Begründung (1983)

- „Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind den öffentlichen Verkehrsflächen direkt zugeordnet, so dass die erforderlichen Stellplätze der Anlieger auf den jeweiligen Grundstücken [...] 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 35 WE vorhanden sind und ca. 21 WE neu geschaffen werden, so sind insgesamt ca. 8-9 Besucherstellplätze (10 von Hundert) nachzuweisen. [...] In diesen genannten Bereichen ist der öffentliche Straßenraum ohne weiteres mit Stellflächen des Erholungsverkehrs belastbar.“



Grundstückerschließung

- Erschließung aller Grundstücke im Untersuchungsraum erfolgt über die *Steimker Straße*
- Gärten, Freiräume der Grundstücke westlich der *Steimker Straße* usw. sind in Richtung Westen/Hachelal ausgerichtet, die östliche Grundstücksseite ist i. d. R. eher zweckmäßig genutzt
- Die Grundstücke auf der östlichen Seite der *Steimker Straße* sind zum Teil über andere Straßen erschlossen oder aufgrund der Gebäudeausrichtung und -nutzung (Westseite) anders angelegt. Hier prägen mehrheitlich Gärten die Straßenansicht

Einordnung

- Die Form der Umsetzung lässt ein Konfliktpotential erkennen
- Die Vorgärten / der Bereich zwischen *Steimker Straße* und den Häusern ist häufig deutlich für Erschließungszwecke genutzt und entsprechend gestaltet, „Gebäuderückseiten“ prägen die Ansicht der westlichen *Steimker Straße*
- Unruhiges Straßenbild, z. T. geminderte gestalterische Qualität



Ruhender Verkehr

- Individuelle Lösungen für den ruhenden Bewohnerverkehr
- MFH weisen größere Stellplatzanlagen auf, die zum Teil die Grundstücke deutlich dominieren – aber auch Umsetzungspflicht Stellplatzsatzung
- Punktueller Parken von Besucherverkehr im Straßenraum (keine Halteverbote), keine öffentlichen Parkplätze im Gebiet



Mehrparteienhaus mit großem Stellplatz vor dem Gebäude



Wohngebäude mit mehreren Wohnungen ohne ausreichende Stellplätze auf dem Grundstück

Einordnung

- Bei unzureichender Stellplatzzahl auf den Grundstücken regelmäßiges Parken im Straßenseitenraum
- Aber: substantielles Potential für Besucherparken in der *Steimker Str.* (auch nach der Berechnungsgrundlage der Begründung sind hierfür nur rd. 10-11 Stellplätze erforderlich)
- Gestaltung des Straßenraums + Nutzungsregelungen sind planunabhängig



Mehrparteienhaus mit kombinierten Stellplätzen (vor und hinter dem Gebäude, offene Tiefgarage)



Einfamilienhaus mit prägender Doppelgarage vor dem Gebäude

Vorschlag: Örtliche Bauvorschrift zur Stellplatzbegrünung

- ...als eigenständige Satzung (Gebietsgröße unabhängig des B-Plans) / ggf. auch als Ergänzung der Stellplatzsatzung
(aufgrund aktuell in Diskussion befindlicher Gesetzesanpassung noch zu prüfen)
- „Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen [...] können die Gemeinden [...] (Nr. 3) die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmen / (Nr. 7) die Begrünung baulicher Anlagen vorschreiben.“
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

Beispielhafter Regelungsinhalt:

- Vorgaben zur Eingrünung von Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen (= i. d. R. nur für Mehrfamilienhäuser),
z. B. Hecken gegenüber den Erschließungsstraßen
- Baumpflanzungen: Pflanzungen je angefangene X Stellplätze
→ Einheitliche Mindest-Anforderungen zur Flächenbegrünung,
um vollversiegelten Parkplätze vorzubeugen

Ergänzende Möglichkeiten ohne planungsrechtliches Regelungserfordernis

- Im Straßenraum können unabhängig des B-Plans Regelungen zum Parken (Markierungen/Parkverbote), bauliche Veränderungen (Verkehrsberuhigung, Baumstandorte, Fuß- und Radwege) usw. vorgenommen werden
- Aufgrund der zentrumsnahen Lage könnten Anpassungen auch in besonderer Weise die Attraktivität für den nicht-motorisierten Verkehr erhöhen

Untersuchungsergebnisse

Einordnung der Aktualität des B-Plans Nr. 25 (3/42) „Im Hachetal südlich des Mühlendamms“

Die Grundannahmen des Plans sind weiterhin zutreffend

- Klare Definition von Grünräumen und Bauflächen zum Schutz des naturschutzfachlich wertvollen Hachetals
- Besondere Bedeutung der innerstädtischen Lage, auch für Nachverdichtung und Aktivierung von Baupotential im Bestand
- Gleichbehandlungsgrundsatz: das Plangebiet ist von Nord nach Süd zониert, nach einheitlichen Prinzipien werden Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken geschaffen; Besonderheiten wie z. T. ungewöhnlich tiefe Grundstücke sind berücksichtigt, die Festsetzungen aber weitgehend einheitlich (keine Sonderregelungen für einzelne Grundstücke, Ausnahmeregelungen usw.)
- Die Planinhalte und -ziele sind weiter rechtskonform und entsprechen sogar den bis heute fortgeschriebenen, zum Teil strengeren Zielen und Themen des Gesetzgebers

Aktualität

- Die Prinzipien des sparsamen Umgangs mit Boden und Fläche wurde schon in der ursprünglichen Begründung berücksichtigt
- Die Begründung hebt die Nähe zum Zentrum und die sich daraus ergebende Lagegunst mehrfach hervor
- Das Thema Nachverdichtung, das Schaffen von Bebauungsmöglichkeiten für Grundstücke mit schmalen Zuschnitten usw. wurden in Festsetzungen überführt, der Plan ermöglicht insgesamt eine hohe Flexibilität in der individuellen Grundstücksnutzung
- Die im Wohnraumversorgungskonzept herausgestellten Themen passen zu den im B-Plan vorgesehenen Entwicklungsspielräumen
- Zwar sind die Rahmenbedingungen heute mitunter anders (z. B. heute mehr Abriss und Neubau als Bebauung von Baulücken), was aber nicht den formulierten Planzielen entgegensteht
- Die Planinhalte sind noch als aktuell und sinnvoll anzusehen, es sind keine Hinweise erkennbar, warum deutlich von diesen abgewichen werden sollte / müsste

Was wäre im Falle einer Planänderung in jedem Fall zu beachten...

Planungsrechtlich

- Änderungen sollten nie punktuell durchgeführt werden, sondern immer einer einheitlichen, auf zusammenhängende Gebiete/Quartiere bezogenen Logik folgen
- Der Bestand ist jedoch von einem durchmischten Nebeneinander geprägt, es werden keine einheitlichen Quartiere ausgebildet
- Differenzierte Auseinandersetzung mit den entfallenden Planungsrechten – die Gemeinde hat die planungsrechtliche Hoheit, Nutzungsmöglichkeiten einzuschränken, muss dies jedoch aktiv und bewusst abwägen
- Anwendung neuer Rechtsgrundlagen: bisher gilt die BauNVO 1977, dann 1990. Festsetzungen z. B. zu GRZ/GFZ müssen überprüft werden, es besteht ggf. erhöhter Regelungsbedarf um nicht ungewollt erhebliche Veränderungen auszulösen (z. B. ist die GRZ in der alten BauNVO offener geregelt, da Nebenanlagen und Zufahrten nicht anzurechnen sind, die GFZ hingegen restriktiver)

Gutachten

- Verkehrslärm: Bei Überplanung ist die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung notwendig, um die Einwirkungen entsprechend der aktuellen Rechtsvorgaben zu ermitteln (insb. im Norden/Nienburger Str. relevant)
- Ggf. wäre eine weitere Bearbeitung der Belange der Oberflächenentwässerung (fachliche Einschätzung) notwendig
- Diese Themen sind auch dann zu behandeln, wenn eine Änderung keine inhaltlichen Anpassungen auslöst!

Für die Eigentümer

- Anpassungen des Planungsrechts können Um- oder Neubauvorhaben auf den Bestandsgrundstücken verhindern und die Ausnutzbarkeit des eigenen Grundstücks begrenzen
- Eine Zurücknahme von Planungsrecht kann für die betroffenen Grundstücke wirtschaftlich nachteilig sein (insb. bei prognostiziertem, mittelfristigem Überhang im EFH-Segment)
- Gerade für kleinere Grundstücke wäre mit starken Einschränkungen zu rechnen

Fazit

Bei einer heutigen Neuplanung würden vermutlich ergänzende Festsetzungen getroffen, die bisher nicht im Plan enthalten sind:

- Beschränkung der Gebäudehöhen
- Maximale Wohneinheiten pro Gebäude / Quartiersbildung
- Private Grünordnung, Klimaschutz, Gestaltungsvorgaben usw.
- Auch die z. T. sehr dicht an die Straßenräume heranreichende Baugrenzen (Abgrenzung entsprechend Bestandsgebäuden) wären zu hinterfragen und z. B. einheitlich zu bestimmen

- Grundsätzlich kann in Hinblick auf diese Themen ein Verbesserungspotential erkannt werden

Es besteht aus fachlicher Sicht kein akuter oder zwingender Anpassungs- oder Änderungsbedarf

- Eine Begrenzung der Nachverdichtung wäre eine aktive Abkehr von den bisherigen Planinhalten, den allgemeinen Planungszielen (knapper Boden...) sowie dem für Syke ermittelten, aktuell relevanten Bedarf entgegenstünde

Aus verfahrenstechnischer Sicht werden folgende Hinweise gegeben:

- **Eine „kleine“ Änderung des Plans mit einer einfacher Anpassung einzelner Festsetzungen oder der Ergänzung neuer Festsetzungen ist nicht möglich!**
- Sobald eine formelle Planänderung erfolgt, müssen die vorgenannten Punkte berücksichtigt werden – hoher Planungsaufwand, umfangreiches Verfahren
- Eine Änderung bedarf einer klaren Zielformulierung unter Berücksichtigung aller Interessengruppen
- Planänderungen betreffen eine Vielzahl von Grundstückseigentümern bis hin zu potentiellen Entschädigungsansprüchen

- **Aufgrund der festgestellten, weiterhin bestehenden hohen Qualität und Aktualität der Planziele wird empfohlen, den Bebauungsplan unverändert zu belassen**
- Gestalterische Verbesserungen lassen sich ggf. mittels Gestaltungsregelungen insb. zum ruhenden Verkehr (Bauvorschriften/ Stellplatzsatzung) sowie ggf. Maßnahmen im Straßenraum realisieren, ohne die Planinhalte zu ändern

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Kon- zept

03/2024

Einzelhandelskonzept
für die Stadt Syke



STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

- Im nordöstlichen Bereich wird die Fachmarkttagglomeration am Standort Zum Hachepark über die Verbindungsachsen Zum Hachepark und Mühlendamm in die Abgrenzung des ZVB integriert.
- Wesentliche Bestandsstrukturen entlang des Straßenabschnitts Herrlichkeit zwischen Mühlendamm und Steinkamp stellen die östliche Grenze des ZVB dar.
- Südöstlich werden die Bestandsstrukturen bis zur Gabelung Nienburger Straße/Wiesenstraße in die ZVB-Abgrenzung einbezogen.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 23 für den ZVB Innenstadt Syke dargestellt.

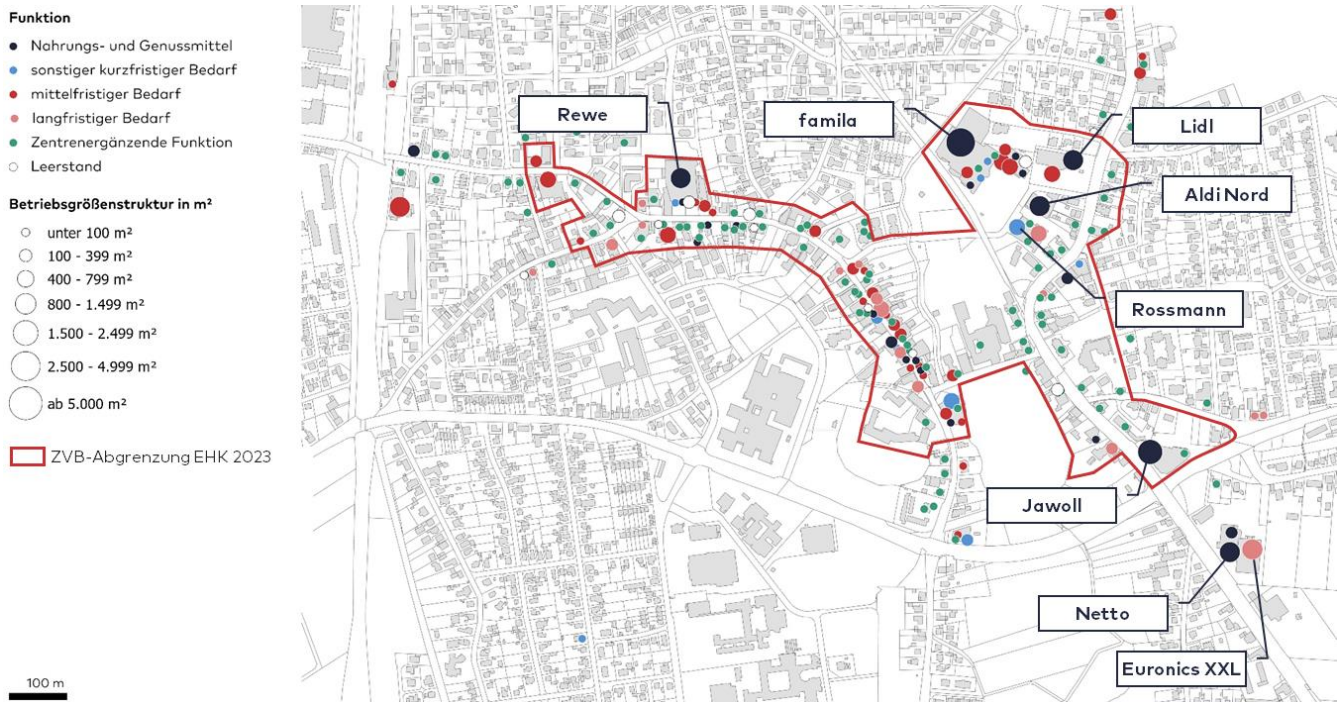


Abbildung 23: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Syke

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2023; Kartengrundlage: Stadt Syke.

Es ergeben sich anhand der Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Syke folgende Ausstattungskennwerte (siehe Tabelle 12).

Tabelle 12: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen	Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel ■ sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich ■ mittelfristiger Bedarfsbereich ■ langfristiger Bedarfsbereich 	Anzahl der Betriebe*	67	52 %
	Gesamtverkaufsfläche in m ² *	20.900	38 %
	Anzahl der Leerstände**	10	13 %
	Zentrenergänzende Funktionen	68	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + 09/2021; VKF auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

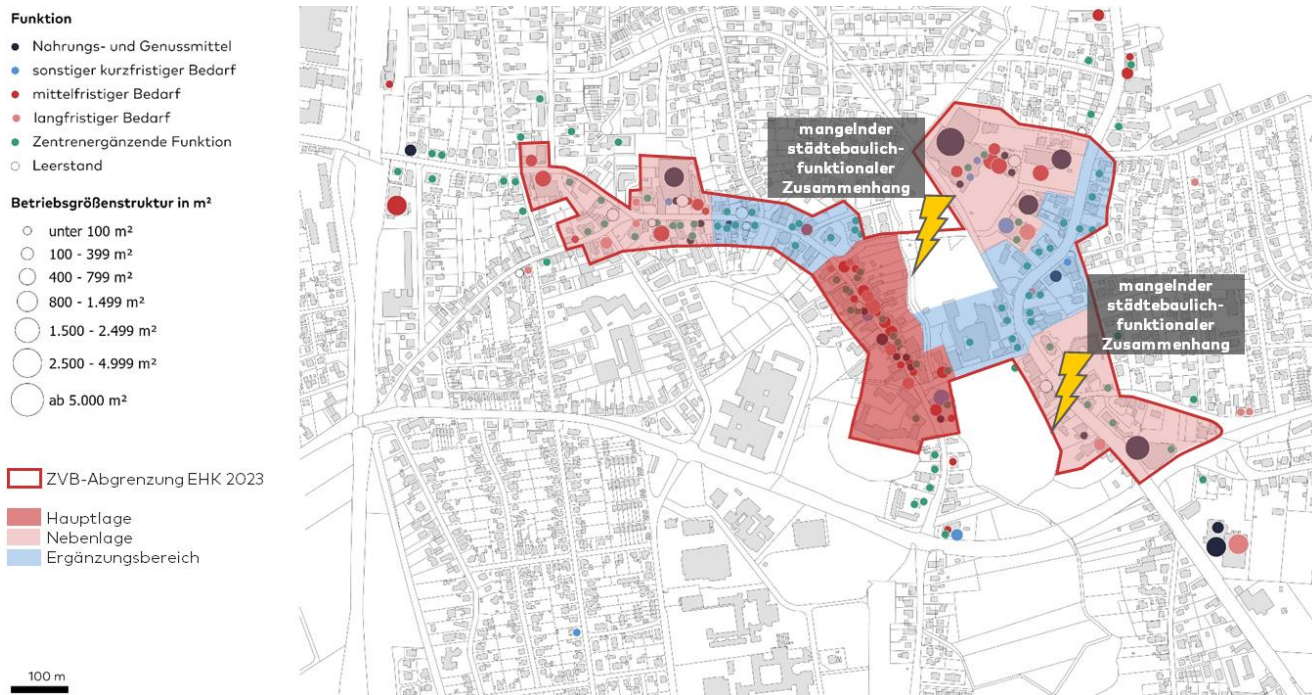


Abbildung 25: Innere Organisation der Innenstadt Syke

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2023; Kartengrundlage: Stadt Syke.

Die **Hauptlage (untere Hauptstraße)** bildet den südlichen Bereich der Hauptstraße. Die Lage ist geprägt durch strukturprägende und kleinflächige Einzelhandelsnutzungen. Geprägt ist die Hauptlage weiterhin durch frequenzsteigernde und frequenzabhängige Nutzungen sowie einen hohen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang aufgrund einer hohen Handelsdichte und einer dichten Bauungsstruktur. Insbesondere in diesem Bereich weist der ZVB die höchsten Frequenzen auf.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: HAUPTLAGE

- Fokusbereich für Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion
- Stärkung der Vielfalt der inhabergeführten Fachgeschäfte
- Entwicklung von frequenzabhängigen und frequenzerzeugenden Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben
- Ansiedlung von Ankernutzungen (auch jenseits des Einzelhandels) zur Behebung von Leerständen
- Schaffung eines funktionalen Zusammenhangs zum Standort Zum Hachepark
- **Zielperspektive:** Schwerpunkttraum für klassische Handelsnutzungen, Nutzung des Potenzials der vorhandenen Leerstände

Die **Nebenlagen (obere Hauptstraße, Zum Hachepark und Nienburger Straße/Waldstraße)** umfassen den Standortbereich Zum Hachepark im Nordosten, die nördliche Hauptstraße sowie die Bestandsstrukturen entlang der Nienburger Straße/Waldstraße im Nordosten. Sie sind insbesondere durch einen hohen Anteil an nahversorgungsrelevanten Angeboten geprägt. Ergänzt wird die Angebotsstruktur um zentrenrelevante Sortimente (u. a. Bekleidung sowie GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör). Die Nebenlagen besitzen im Vergleich zur

7.1.4 ZVB Ortsteilzentrum Barrien

Das Ortsteilzentrum Barrien verfügt als zentraler Versorgungsbereich über eine Versorgungsfunktion für den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das nahversorgungsrelevante Angebot (Edeka inkl. kleinteiliger Strukturen des Lebensmittelhandwerks) wird durch Strukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie 21 zentrenergänzende Funktionen ergänzt. Der Standort übernimmt vornehmlich eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Barrien.

Räumliche Ausprägung

Das Ortsteilzentrum Barrien ist zentral im Ortsteil Barrien gelegen und umfasst das historisch gewachsene Ortszentrum sowie die Bestandsstrukturen an der Sudweyher Straße. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Syke.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 26 für den ZVB Ortsteilzentrum Barrien dargestellt.

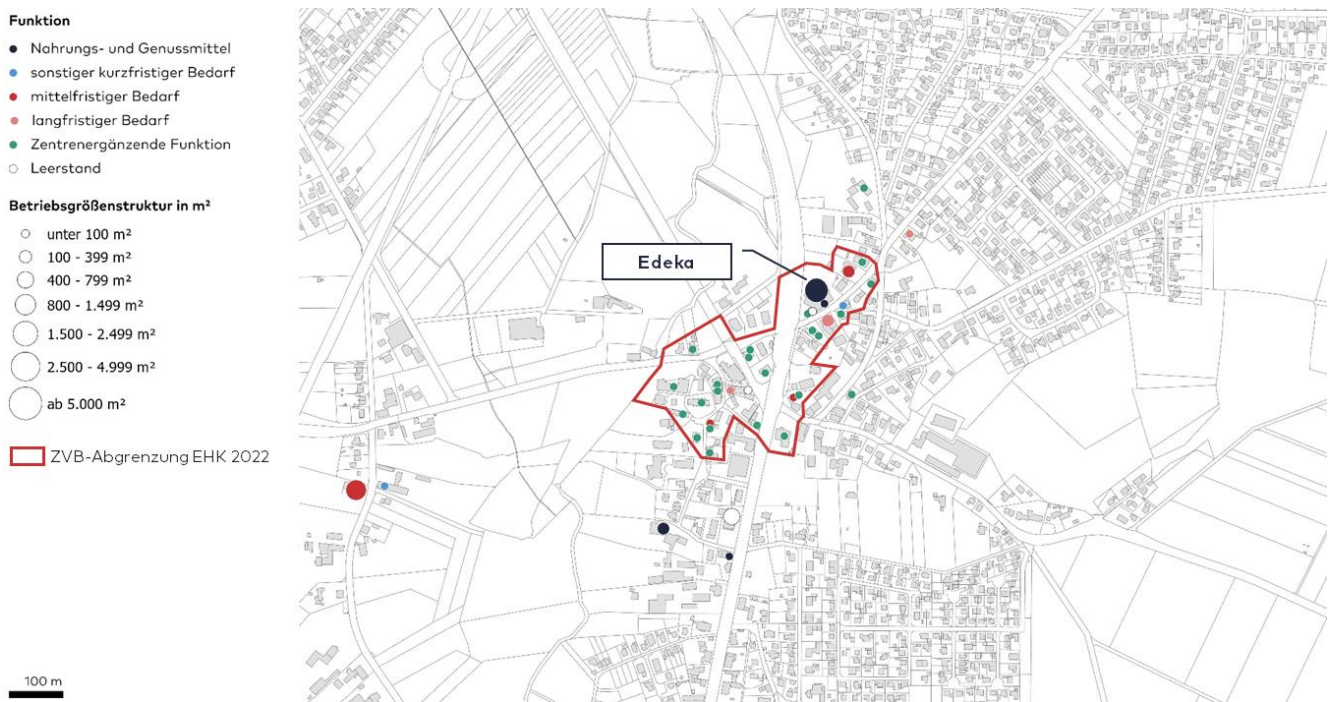


Abbildung 26: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsteilzentrum Barrien

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2022; Kartengrundlage: Stadt Syke.

Es ergeben sich anhand der Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsteilzentrum Barrien folgende Ausstattungskennwerte (siehe Tabelle 12).

8.2 SORTIMENTSLISTE FÜR DIE STADT SYKE

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente für die Stadt Syke. Für die ausführliche Sortimentsliste mit Bezug zum Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes sei auf den Anhang verwiesen.

Tabelle 14: Sortimentsliste für die Stadt Syke (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baumarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Bettwaren, Matratzen
Bücher	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Fahrräder und Zubehör
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	(Schnitt-)Blumen	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Elektrogroßgeräte	Tiernahrung	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Elektrokleingeräte	Zeitungen/Zeitschriften	Kinderwagen
Foto/Optik	Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	Lampen/Leuchten
Glas/Porzellan/Keramik		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Pflanzen/Pflanzartikel
Haushaltswaren (Hausrat)		Teppiche (Einzelware)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		
Musikinstrumente und Musikalien		
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		
Parfümerieartikel und Kosmetika		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -geräte)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.

Unter Berücksichtigung der Regelvermutung des LROP Niedersachsen 2017 ergeben sich für die Sortimente Baby- und Kinderartikel, Teppiche (ohne Teppichböden), Fahrräder und Fahrradzubehör sowie Lampen/Leuchten folgende Abweichungen bzgl. der Einordnung in die Sortimentsliste für die Stadt Syke:

- Die Sortimentsgruppe **Baby- und Kinderartikel** ist laut LROP Niedersachsen 2017 als zentrenrelevant eingeordnet. Die Sortimentsgruppe Baby- und Kinderartikel lässt sich aus fachgutachterlicher Perspektive vollumfänglich anderen Sortimentsgruppen zuordnen: z. B. Kindermöbel oder Wickelkommoden = Sortiment Möbel; Baby- und Kinderhygieneartikel wie