

Verfasser/in: Herr W. Schneider, Tel: 164-411
Federführend: Fachbereich 4 - Bau, Plan., Umwelt
Aktenzeichen: 51.1.01. 6126
Datum: 17.10.2024
1059 08

Beratungsfolge:	TOP	Ein	Ja	Nein	Ent.	Bemerkung
06.11.2024 OR Barrien						
27.11.2024 UmBau						
28.11.2024 VA						
28.11.2024 Rat						

Betreff:**Bebauungsplan Nr. 25 (10/59) "Ortskern Barrien - westl. der B6" - Satzungsbeschluss****Beschlussvorschlag:**

a) Der Rat beschließt über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen samt Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend der Vorschläge aus Anlage 1.

b) Der Rat beschließt den Bebauungsplan Nr. 25 (10/59) „Ortskern Barrien – westl. der B6“ aus Anlage 2 einschließlich dessen Begründung aus Anlage 3 sowie deren Beiwerke als Satzung.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Syke hat in seiner Sitzung am 20.06.2024 dem Planreifeentwurf des Bebauungsplan Nr.25 (10/59) „Ortskern Barrien – westl. der B6“ und dessen Begründung zugestimmt. Ferner beschloss er die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Beteiligung wurde entsprechend am 08.07.2024 bekannt gemacht. Diese erfolgte dann vom 08.07.2024 bis einschließlich 08.08.2024. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden abgewogen (Anlage 1) und im Bebauungsplan nebst Begründung (Anlagen 2 und 3) berücksichtigt.

Im Folgenden sollen auszugsweise die wichtigsten Themen aus der Beteiligung genannt werden:

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Es gingen keine Stellungnahmen oder Hinweise aus der Öffentlichkeit ein.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Es gingen 11 Mitteilungen ein, dass keine Betroffenheit vorliegt. 4 weitere Beteiligte gaben die Mitteilung ab, dass diese keine Einwände erheben. 10 weitere Stellungnahmen brachten Anregungen bei, die entsprechend abgewogen worden sind (Anlage 1).

Das LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) gab, wie auch bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren, erneut den Hinweis, dass ein vollumfänglicher Kampfmittelverdacht nicht ausgeschlossen werden kann und eine Luftbildauswertung empfohlen wird. Da es sich bei der Fläche um einen weitgehend bebauten Ortsteil handelt, wird aktuell kein weiterer Handlungsbedarf gesehen. Die Gefahrenlage verändert sich durch die Planung nicht. Auf der Planzeichnung ist unter der lfd. Nr. 6 ein Hinweis zum Umgang mit Kampfmitteln enthalten.

Die EWE Netz Gesellschaft gab den Hinweis, dass sich im Geltungsbereich Versorgungsleitungen befinden und diese entsprechend zu schützen sind. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Dieser betrifft jedoch konkrete Baumaßnahmen im Plangebiet. Ein Hinweis zum Schutz des Leitungsbestandes ist unter der lfd. Nr. 7 enthalten und zu gegebener Zeit bei baulichen Umsetzungen zu berücksichtigen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gab ebenfalls Hinweise zu deren Leitungen und den entsprechenden Ausbauintervallen an. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, betreffen aber konkrete Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen. Ein entsprechender Hinweis, wie bei der EWE Netz Gesellschaft, ist unter der lfd. Nummer 7 (Hinweise) auf der Planzeichnung enthalten.

Seitens der Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH erging ebenfalls der Hinweis zur Beachtung deren Wasserversorgungsleitungen. Dieser wurde wie bereits oben erwähnt ebenfalls unter lfd. Nummer 7 vermerkt.

Die Avacon Netz GmbH verwies darauf, dass deren Bestandspläne und Leitungsschutzanweisungen bzgl. ihrer im Geltungsbereich liegenden Versorgungsanlagen berücksichtigt werden müssen. Da es sich hier ebenfalls um einen Versorgungsträger und dessen Leitungen handelt, gilt die Umsetzung dessen erst im Zuge von Erschließungsmaßnahmen in nachfolgenden Bauvorhaben. Der Hinweis unter lfd. Nummer 7 gilt hier ebenfalls.

Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege gab an, dass die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend berücksichtigt wurden.

Die Harzwasserwerke gaben Hinweise zur im Plangebiet verlaufenden Wassertransportleitung Söse-Nord hinsichtlich derer Berücksichtigung bei baulichen Umsetzungen und Bepflanzungen in unmittelbaren Bereichen. Die Leitung ist durch Grundbucheintragung dinglich gesichert. Darüber hinaus ist auf der Planzeichnung ein Hinweis zur erforderlichen Leitungsabfrage bei den Versorgern und zu deren Schutzansprüchen vorhanden.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gab an, dass im Zuge von Baumaßnahmen auf dem NIBIS® Kartenserver eine Abfrage bzgl. vorhandener Baugrundverhältnissen erfolgen sollte. Das Kartenwerk des NIBIS® Kartenservers wurde bei der Planung bereits berücksichtigt. Bergbauberechtigungen oder Salzabbaugerechtigkeiten sind für das Plangebiet nicht verzeichnet. Im Falle von Bauvorhaben sind detaillierte grundstücks- und gebäudebezogene Baugrunderkundungen/ Gutachten einzuholen. Ein Hinweis auf den erforderlichen Umfang von Baugrunduntersuchungen ist auf der Planzeichnung als Hinweis unter lfd. Nummer 8 enthalten.

Der Landkreis Diepholz gab an, dass, sofern die derzeit festgesetzten Inhalte im Zuge des Naturschutzes nicht verändert würden, keine weitere Anmerkungen dazu beständen. Dem wurde gefolgt, es wurden die Inhalte so belassen. Der Fachdienst Umwelt und Straße – Abfall und Bodenschutz gab Hinweise zu belasteten Böden innerhalb des Plangebietes. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Altlastenverdachtsflächen befinden sich auf bebauten Privatflächen. Die Einholung von Bodengutachten wird empfohlen, obliegt aber den jeweiligen Flächeneigentümern. Mit der konkreten Benennung der Flächen im Bebauungsplan wurde der Hinweispflicht genüge getan. Der Fachdienst Wasserwirtschaft teilte mit, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Der Fachdienst Brandschutz teilte eben-

falls mit, dass im Zuge des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken bestehen, sofern darauf hingewiesen wird, dass die Grundversorgung mit Löschwasser sichergestellt wird und die Straßenverkehrsflächen entsprechend für den Fall eines Feuerwehreinsatzes ausreichend Spielraum gewährleisten. Da es sich hier um ein Bestandsgebiet handelt und die entsprechenden Forderungen bereits bestehen, bedarf es hier keiner weiteren Umsetzung. Die Hinweise wurden dennoch nachrichtlich in die Begründung mit aufgenommen. Bezüglich des Immissionsschutzes merkte der Fachdienst Bauordnung und Städtebau an, dass hohe Verkehrsimmissionen gutachterlich betrachtet werden müssen und eine Prüfung hinsichtlich Planungsalternativen und des Trennungsgebotes erfolgen muss. Ein Gutachten wurde erstellt und ist bei jeglichen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Das Gutachten belegt, dass bei Überschreitung der Orientierungswerte durch Verkehrslärm der erforderliche Lärmschutz durch passive (bauliche) Maßnahmen oder eine geeignete Grundrissgestaltung u. Ä. gewährleistet werden kann. Die Festsetzungen zum Schallschutz tragen der Bestandssituation Rechnung. Im vorliegenden Lärmschutzgutachten wurden die beurteilungsrelevanten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ermittelt und auf die Planzeichnung im Bebauungsplan übertragen. Daraus ergeben sich die jeweiligen einzuhaltenden Schalldämmmaße für Fassadenteile und Fenster, die im Zuge von Baugenehmigungsverfahren überprüft werden müssen. Ausnahmen hiervon sind gutachterlich im Zuge des Bauantrags zu belegen. Einer Standortalternative ergibt sich im Falle der Innenentwicklung in Barriens Ortskern nicht. Lediglich hinsichtlich der Höhe und Dichte baulicher Anlagen kann der Bebauungsplan Regelungen treffen. In Hinblick auf das Trennungsgebot kann bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang berücksichtigt werden. Der zuletzt beteiligte Fachdienst Städtebau regte eine Überprüfung hinsichtlich der Festsetzungen zum Thema Werbeanlagen an. Im Zuge der Planung soll insbesondere im historisch geprägten Ortskern mit den ausgewiesenen städtebaulichen Erhaltungsbereichen großflächige Werbung ausgeschlossen werden. Die textlichen Festsetzungen wurden nochmals überarbeitet und entsprechen nunmehr den Anforderungen des Fachdienstes.

Bei den oben abgegebenen Anregungen handelte es sich um redaktionelle Anpassungserfordernisse und Konkretisierungen, die die wesentlichen Planungsinhalte weiterhin bestehen lassen. Eine erneute Auslegung wurde daher nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen erfolgen auf der Buchungsstelle 51.1.01.443100-0001 der Stadtplanung. Die im Haushaltsjahr 2019 zur Verfügung gestellten Finanzmittel sind ausreichend, sodass das Planverfahren abgeschlossen werden kann.

Nachhaltigkeit:

Die Ortsmitte von Barrien befindet sich in einer Umbruchsituation. Der Bereich um die St. Bartholomäus-Kirche zeichnet sich durch seinen historisch geprägten Bebauungszusammenhang aus. Mit den kirchlichen, sozialen und öffentlichen Nutzungen kommt dem Quartier eine besondere Bedeutung im Ortsgefüge zu. Neben bestehenden und drohenden Leerständen gibt es im Plangebiet positive Entwicklungstendenzen. Weil es im Hinblick auf die besondere räumliche Lage und die Nutzungsstruktur der Ortsmitte Barriens an einer abgestimmten städtebaulichen Gesamtbetrachtung fehlte, hat die Stadt Syke ein städtebauliches Konzept zur Ortsentwicklung Barriens erarbeiten lassen. Zudem wurde daraufhin die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 (10/59) „**Ortskern Barrien** -westlich der B6“ beschlossen. Der nunmehr erstellte Bebauungsplan sichert den erhaltenswerten Baubestand, den prägenden historischen, teils denkmalgeschützten Gebäudebestand und den Baumbestand

sowie den Freiraumverbund. Ferner steuert er auch die zukünftige städtebauliche Entwicklung durch entsprechende textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Durchführungszeitraum:

Die Bauleitplanung ist mit dem Satzungsbeschluss und der darauffolgenden amtlichen Bekanntmachung abgeschlossen.

Anlage/n:

Abwägungstabelle
B-Plan
Begründung
Schallgutachten
Umweltbericht
Biotoptypenplan