

STADT
SULINGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
11. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG
MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
23.7.2022			

1. Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sulingen hat die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der Änderung befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadtmitte Sulingens östlich der Bassumer Straße.

2. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht werden, der die Nahversorgung der Bevölkerung Westen Sulingens sowie darüber hinaus in der nordwestlichen Umgebung mit Gütern des allgemeinen täglichen Grundbedarfs mit sicherstellen soll. Dies kann hier in besonderem Maß erreicht werden, weil der vorgesehene Standort sich inmitten Sulingens befindet und somit besonders leicht von Fußgängern und Fahrradfahrern erreicht werden kann. Insofern kann an diesem Standort die wohnortnahe Versorgung insbesondere der nicht-motorisierten Teile der Bevölkerung ermöglicht werden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Sulingen vom März 2021 prognostiziert ein Flächenpotential für Lebensmittel. Der privilegierte nahversorgungsrelevante Standort des bislang im Änderungsbereich ansässigen Netto-Marktes soll erhalten bleiben und gestärkt werden, beinhaltet aber bislang eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche aus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass er die Nahversorgungen von über 3.000 Einwohnern innerhalb eines Radius von 700 m und darüber hinaus der nordwestlich angrenzenden Ortschaften sicherstellen soll. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass durch die Schaffung von Wohnbauland in Sulingen selbst wie auch in den angrenzenden Ortschaften entsprechender Mehrbedarf entstanden ist bzw. noch entsteht. Aus diesem Grund soll durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes eine Weiterentwicklung des Standortes unterstützt werden.

Sulingen ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Diepholz als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Erholung sowie Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten festgelegt worden. Der Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs Sulingens. Östlich verläuft ein regional bedeutsamer Radwanderweg im Zusammenhang mit einem linienhaften Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und einem Vorranggebiet Hochwasserschutz im Verlauf der Sule.

Laut Landes-Raumordnungsprogramm sollen alle Gemeinden für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Hierzu wurden für den Landkreis Diepholz die mittelzentralen Kongruenzräume festgelegt, zu denen auch Sulingen gehört. Der grundzentrale Kongruenzraum der Stadt Sulingen selbst wird dadurch überdeckt.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Das wird hier beachtet.

Innenstadtrelevante Kernsortimente, die nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind (Integrationsgebot), sind hier nicht zu erwarten, auch wenn es sich hier um eine solche Lage handelt.

Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Durch die Lage an der Bassumer Straße mit der hier verkehrenden Landesbuslinie 123 und den Stadtlinien ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ebenso gesichert wie die verbrauchernahe Versorgung durch die zentrale Lage. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen werden durch das Vorhaben nicht gefährdet, sondern gefördert, da erwartet werden kann, dass ein Lebensmittelmarkt in ortszentraler Lage das Geschäftsleben in seiner Umgebung fördert. Andere zentrale Orte werden durch die Begrenzung des Vorhabens nicht gefährdet.

Die Anforderungen des RROP 2016 können damit erfüllt werden, zumal es sich hier um keine reine Neuansiedlung sondern um den Ersatz eines bestehenden Lebensmittelmarktes geht.

Unterstützt wird dies durch eine „Auswirkungsanalyse zum Neubau des Lebensmittel-discounters Netto am Standort Bassumer Straße 14 in Sulingen“ der CIMA Beratung + Management GmbH; Hannover, vom Juli 2022. Dieses Gutachten kommt in der raumordnerischen Prüfung zu folgendem Ergebnis:

„Nach Prüfung der ökonomischen Wirkungsprognose sind negative städtebauliche oder strukturschädigende Auswirkungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung im Untersuchungsgebiet aus gutachterlicher Sicht eindeutig nicht zu erwarten. Ebenso wenig ist durch die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes mit einer übermäßigen Verschärfung der Konkurrenzsituation innerhalb des Untersuchungsgebietes zu rechnen.

Die Schwelle von 50 % des Vorhabenumsatzes durch Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich wird mit einem Umsatzanteil von 55 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erreicht. Damit erfüllt das Vorhaben die Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Das Planvorhaben steht zudem im Einklang mit den Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sulingen.

Die cima empfiehlt das Planvorhaben zum Neubau des Lebensmittel-discounters Netto am Standort Bassumer Straße in Sulingen.“

Quelle: Auswirkungsanalyse zum Neubau des Lebensmitteldiscounters Netto am Standort Bassumer Straße 14 in Sulingen“, CIMA Beratung + Management GmbH; Hannover, Juli 2022, Seite 31

Weiterhin soll im Obergeschoss beispielsweise ein Fitnessclub angesiedelt werden können. Dadurch kann die bebaubare Fläche in doppelter Weise in Anspruch genommen und damit eine sparsame Nutzung von Grund und Boden gefördert werden.

Die einzelnen zulässigen Nutzungen werden innerhalb der Bebauungsplanung genau festgelegt.

Hinsichtlich möglicher Emissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro BMH, Garbsen, erstellt, nach dem im südwestlichen Grenzbereich zur Nachbarschaft eine 2 m hohe Schallschutzwand erstellt werden muss. Somit kann das geplante Projekt an dieser Stelle verwirklicht werden kann, ohne dass immissionsschutzrechtliche Ansprüche Dritter verletzt würden.

Der rückwärtige Bereich wird als Grünfläche für eine Grünanlage dargestellt; eine bauliche Nutzung ist hier nicht vorgesehen; der Gehölzbestand soll an dieser Stelle über eine entsprechende Festsetzung in der Bebauungsplanung erhalten bleiben, so dass der mögliche Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft entsprechend gemindert werden kann.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Verkehr auf der Bassumer Straße wurde eine „Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines Netto-Marktes / Fitness-Centers an der Bassumer Straße in Sulingen“ durch die Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, vom November 2021 erarbeitet, die zu folgenden Ergebnissen und Empfehlungen kommt:

„Der Einzelhandelsstandort an der Bassumer Straße in Sulingen soll überplant werden. Es ist vorgesehen, einen neuen Netto-Markt sowie ein Fitness-Center zu errichten. Die Erschließung wird weiterhin über die vorhandene Zufahrt an der Bassumer Straße erfolgen.

Aufbauend auf den vorhandenen Verkehrsbelastungen wurden die zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen am Anschlussknoten abgeschätzt. Diese dienen als Grundlage zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit nach HBS und zur Bestimmung der Verkehrsqualität. Darüber hinaus wurden die erforderlichen Ausbauparameter für den Anschlussknoten ermittelt und die Grundlagen für das schalltechnische Gutachten zusammengestellt. Als Grundlage der Verkehrsuntersuchung ist eine Verkehrszählung am Anschlussknoten des vorhandenen Netto-Marktes an der Bassumer Straße durchgeführt worden.

Das geplante Bauvorhaben wird ein Verkehrsaufkommen von 1.350 Kfz-Fahrten pro Tag erzeugen. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass der Verkehr in der Spitzenstunde am Nachmittag vom Anschlussknoten problemlos aufgenommen werden kann. Bauliche Maßnahmen für die Linksabbieger sind nach RAS 06 nicht erforderlich.

Es wird empfohlen, einen gemeinsamen Fahrstreifen für die Links- und Rechtsabbieger in der Ausfahrt anzulegen und zwischen der Ein- und Ausfahrt eine Sperrfläche zu markieren.“

Quelle: „Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines Netto-Marktes / Fitness-Centers an der Bassumer Straße in Sulingen“, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, November 2021, Seite 12

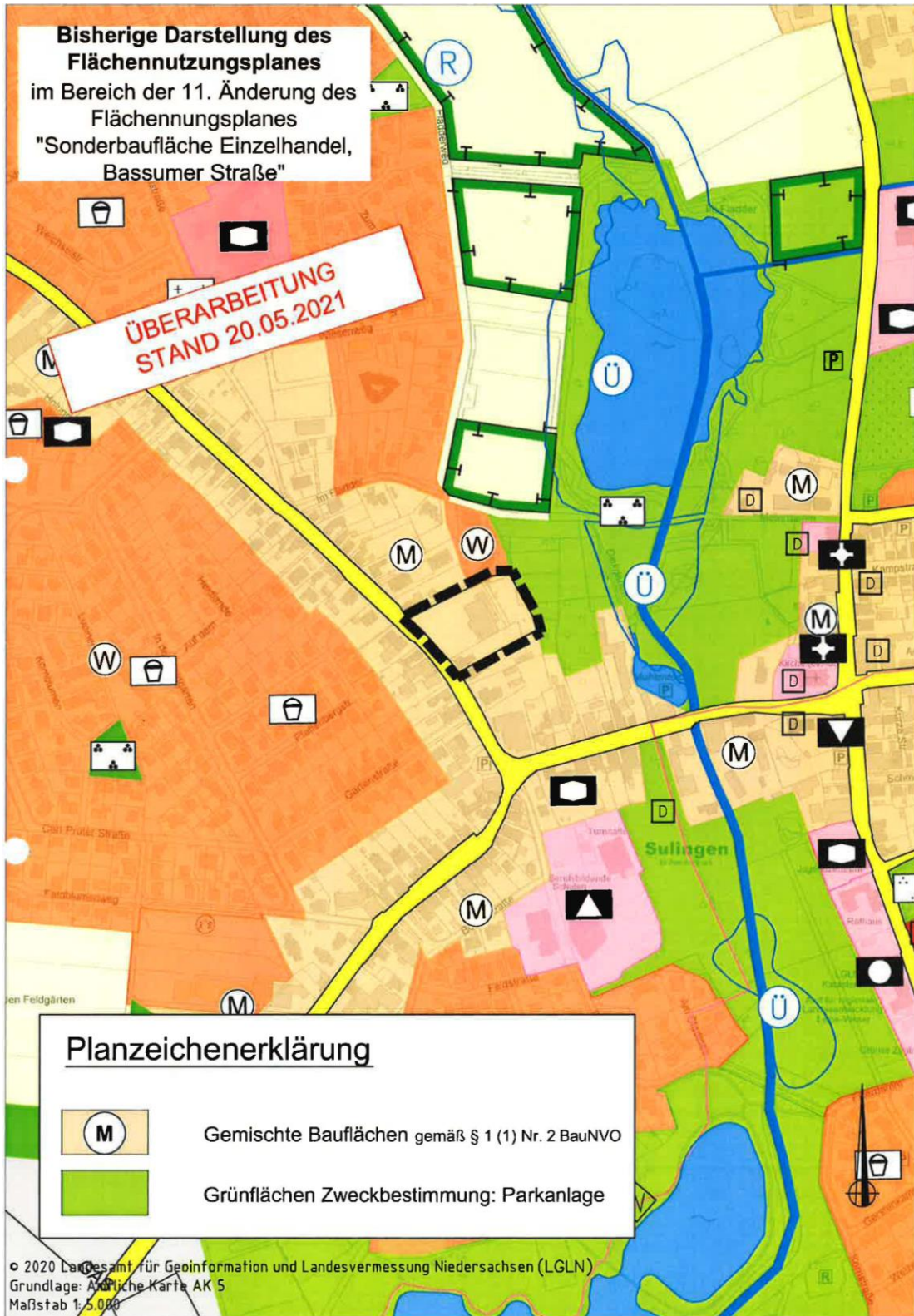
Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,81 ha und wird bislang als gemischte Baufläche dargestellt.

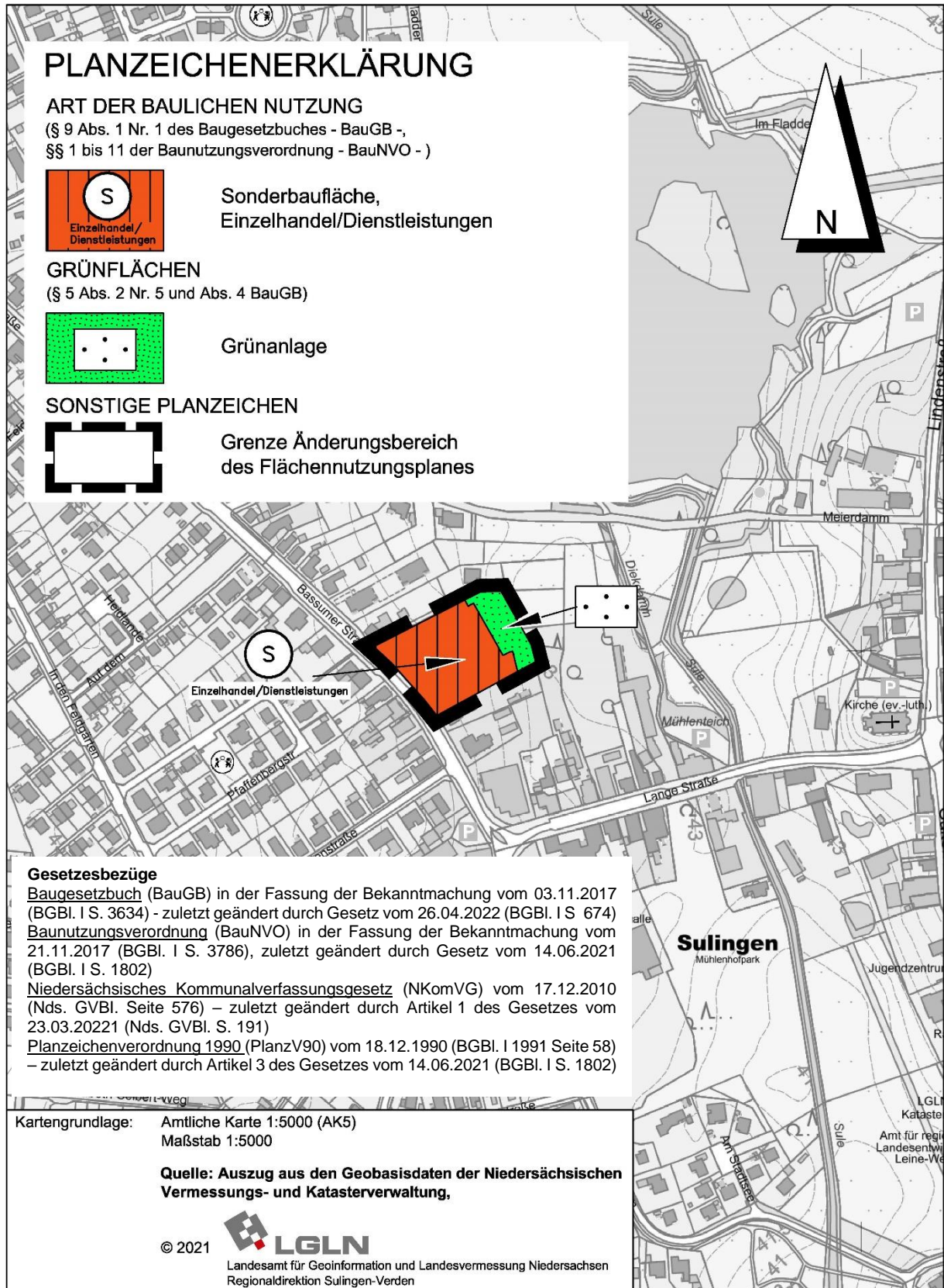
3. Umweltbericht

Der Zustand von Natur und Landschaft, die Auswirkungen der geplanten Anlagen sowie die zur Kompensation der erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen werden im Umweltbericht, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde und als gesonderter Teil dieser Begründung zu verstehen ist, ausführlich dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



Flächennutzungsplan, 11. Änderung, M 1 : 5.000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Stadt die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Sulingen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat/Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im Januar 2022

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Der Rat/Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat/Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 beschlossen. 4)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sulingen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat/Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB beschlossen. 4)

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sulingen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Sulingen hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Sulingen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gem. § 6 BauGB teilweise genehmigt 2). Die kenntlich gemachten Teile sind gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Stadt Sulingen aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Sulingen, den

(Siegel)

Der Rat/Verwaltungsausschuss ist den in der Genehmigungsverfügung vom /Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 2) vom bis öffentlich ausgelegen. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 4)

Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Stadt zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Sulingen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Sulingen, den

(Siegel)

Bürgermeister

- 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- 2. ~~eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Änderung des Flächennutzungsplanes und~~
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Sulingen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Anmerkung

- 1) Bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung sind Präambel und Verfahrensvermerke sinngemäß zu fassen.
- 2) Nichtzutreffendes streichen
- 3) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
- 4) Nur soweit erforderlich