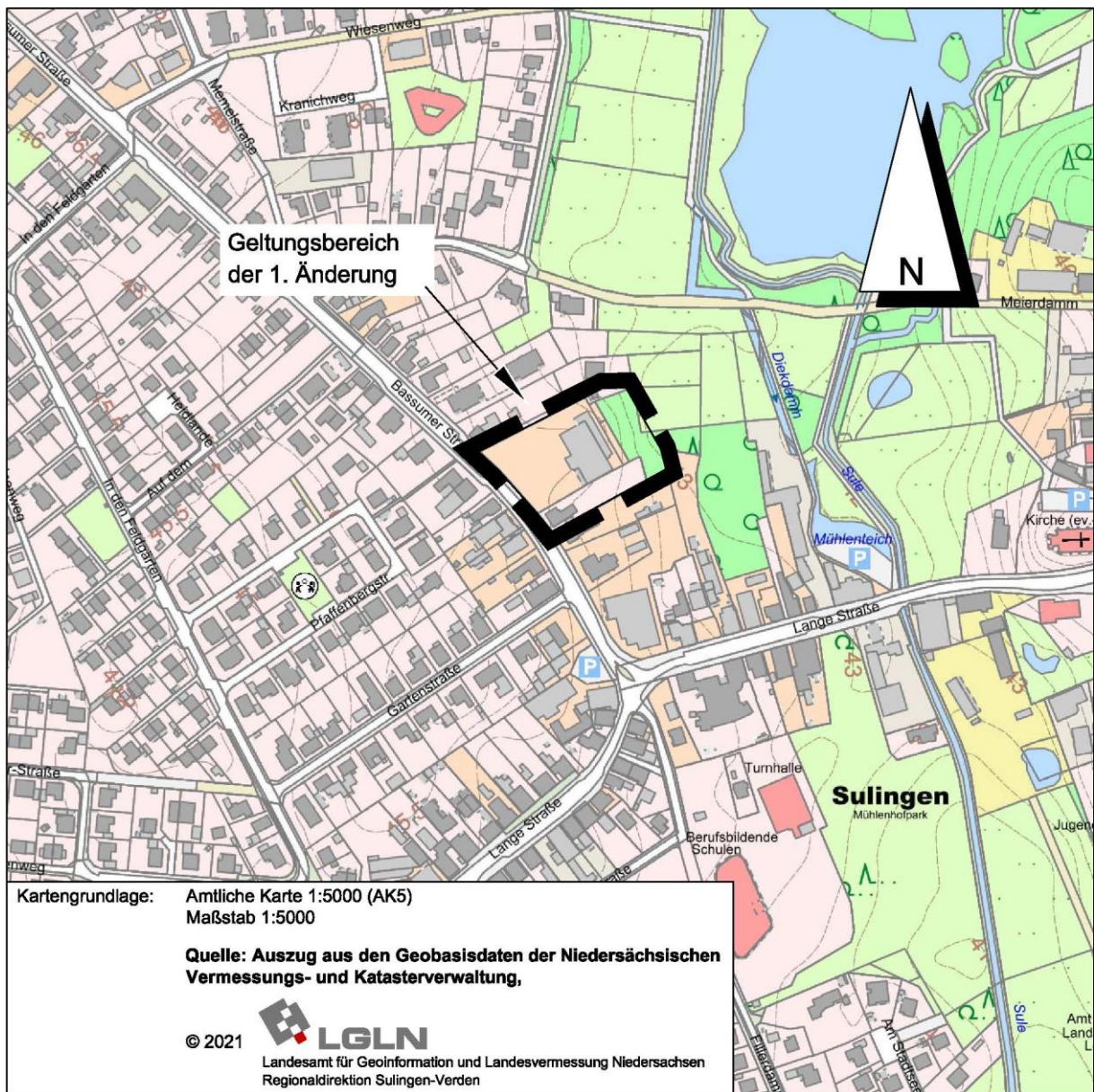


# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

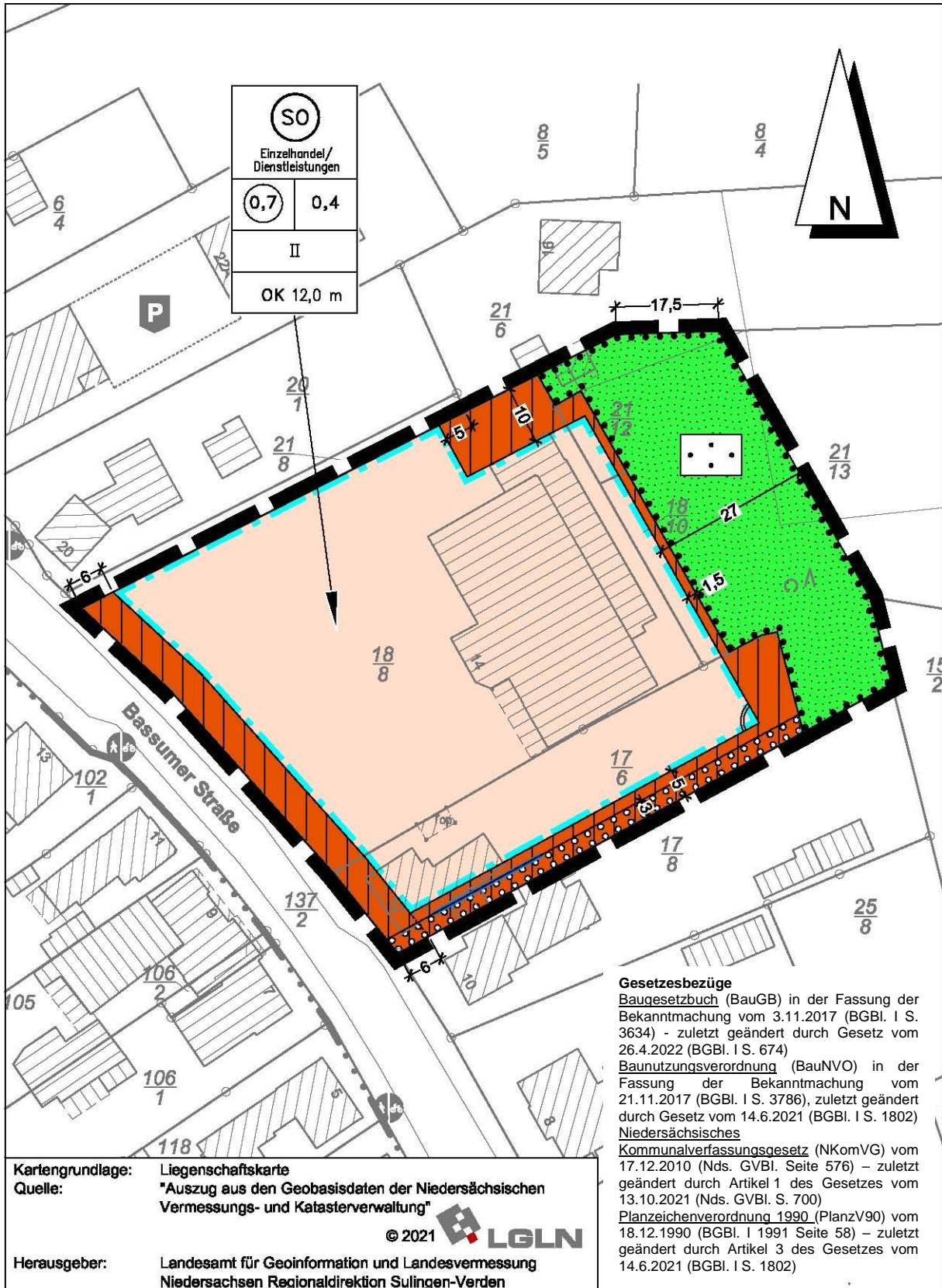
Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
23.7.2022			

## STADT SULINGEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „FLADDERDAMM“, 1. ÄNDERUNG



## Bebauungsplan Nr. 7 „Fladderdamm“, 1. Änderung, M 1 : 1.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )



Sonstiges Sondergebiet, Einzelhandel/Dienstleistungen  
(§ 11 BauNVO)

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

OK 12,0 m

Oberkante als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Baugrenze

### GRÜNFLÄCHEN

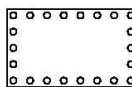
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünanlage, privat

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

### SONSTIGE PLANZEICHEN



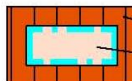
Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen  
und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen  
Umwelteinwirkungen im Sinne des  
Bundes-Immissionsschutzgesetzes -  
Schallschutzwand, Höhe 2 m

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Änderung des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel/Dienstleistungen“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO) sind folgende Nutzungen zulässig:

### im Erdgeschoss

- Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel, darin dürfen enthalten sein:
  - maximal 65 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für folgende Sortimentsgruppen des periodischen Bedarfsbereiches
    - Zeitungen, Zeitschriften
    - Schnittblumen, Floristik
  - maximal 55 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für folgende Sortimentsgruppen des überwiegend aperiodischen Bedarfsbereichs:
    - Schreibwaren
    - Spielwaren
    - Zooartikel
    - Bekleidung
    - Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
    - Pflanzen, Gartenbedarf
  - eine Nutzungseinheit als Laden oder nicht störender Handwerksbetrieb im Sinne des § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit nicht mehr als 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit folgenden Arten baulicher Nutzung
    - Bäckerei
    - Fleischerei/Schlachter
    - Textilreinigung
    - Friseur, Nagelmodellage
- eine Nutzungseinheit als Schank- oder Speisewirtschaft im Sinne des § 2 Abs. 2 BauNVO

### im Obergeschoss

- nicht störende Gewerbebetriebe wie Fitnessclub
- Dienstleistungen
- Verwaltung und Büronutzungen
- freie Berufe

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO).

2. Die durch **OK** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 12 m bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper über der Oberkante des jeweils nächstgelegenen Punktes der Verkehrsfläche „Bassumer Straße“. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technisch zwingend notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu 5 m überschritten werden (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).
3. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Werbeanlagen zulässig (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).

4. Innerhalb des Sondergebietes „SO Einzelhandel/Dienstleistungen“ sind insgesamt 8 Stück höherwachsende standortheimische Laubbäume (1. oder 2. Größenordnung) der folgenden Pflanzliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, gemessen in einem Meter Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen. Die einzelnen Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> umfassen, sofern die Baumstandorte innerhalb von befestigten Flächen liegen. Die Anpflanzung hat in der nach Fertigstellung der baulichen Anlagen darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen: Anpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 sind nicht anrechenbar (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

**Bäume 1. Größenordnung:**

Stiel-Eiche *Quercus robur*  
 Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*  
 Vogel-Kirsche *Prunus avium*  
 Winter-Linde *Tilia cordata*  
 Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*  
 Spitz-Ahorn *Acer platanoides*

**Bäume 2. Größenordnung:**

Hainbuche *Carpinus betulus*  
 Feld-Ahorn *Acer campestre*  
 Sand-Birke *Betula pendula*  
 Vogelbeere, Eberesche *Sorbus aucuparia*

5. Innerhalb der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Schnitthecke aus Sträuchern (Schwarzgrüner Liguster; *Ligustrum vulgare* "Atrovirens"), anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Der Reihenabstand muss 0,5 m und der Abstand der Pflanzen untereinander in den Reihen ebenfalls 0,5 m betragen, jeweils auf Lücke versetzt. Die Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 – 100 cm, zu pflanzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
6. Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, einen Meter über dem Boden gemessen, sowie Laubsträucher mit einer Höhe ab 2 m über dem Grund zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art und Stückzahl durch standortheimische Gehölze aus den folgenden Pflanzarten zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25b und a BauGB).

**Bäume 1. Größenordnung:**

Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>

**Bäume 2. Größenordnung:**

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Vogelbeere, Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Schwarzer Holunder  
Roter Hartriegel  
Hunds-Rose  
Pfaffenhütchen  
Kornellkirsche  
Haselnuss  
Heckenkirsche  
Weißdorn  
Schneeball  
Sal-Weide

Sambucus nigra  
Cornus sanguinea  
Rosa canina  
Euonymus europaeus  
Cornus mas  
Corylus avellana  
Lonicera xylosteum  
Crataegus laevigata  
Viburnum opulus  
Salix caprea

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 7 „Fladderdamm“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Sulingen, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Sulingen, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Flur: 9

Gemarkung: Sulingen

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

© 2021  **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 214924-0, Stand vom 10.11.2021).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken).

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. (Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
(Ort) (Datum)

(Amtliche Vermessungsstelle)

Siegel

(Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Januar 2022

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, 1. Änderung und die Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sulingen, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sulingen, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 1. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

**Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

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. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

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

Sulingen, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG

## 1. Aufstellung des Bebauungsplanes

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat am 10.6.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Fladderdamm“ beschlossen.

### 1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich westlich der Stadtmitte auf der Ostseite der Bassumer Straße. Er wird auf dem Deckblatt dieses Bebauungsplanes mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## 2. Planungsvorgaben

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Für Sulingen erfolgt durch das LROP 2017 die Festlegung als Mittelzentrum. Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Diepholz sind für Sulingen die Schwerpunktaufgaben Erholung sowie Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten festgelegt worden. Der Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes 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. Das grundzentrale Kongruenzgebiet der Stadt Sulingen selbst wird hierdurch überlagert.

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 folgender abschließenden Bewertung und Empfehlung:

„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

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bislang gemischte Baufläche dar.

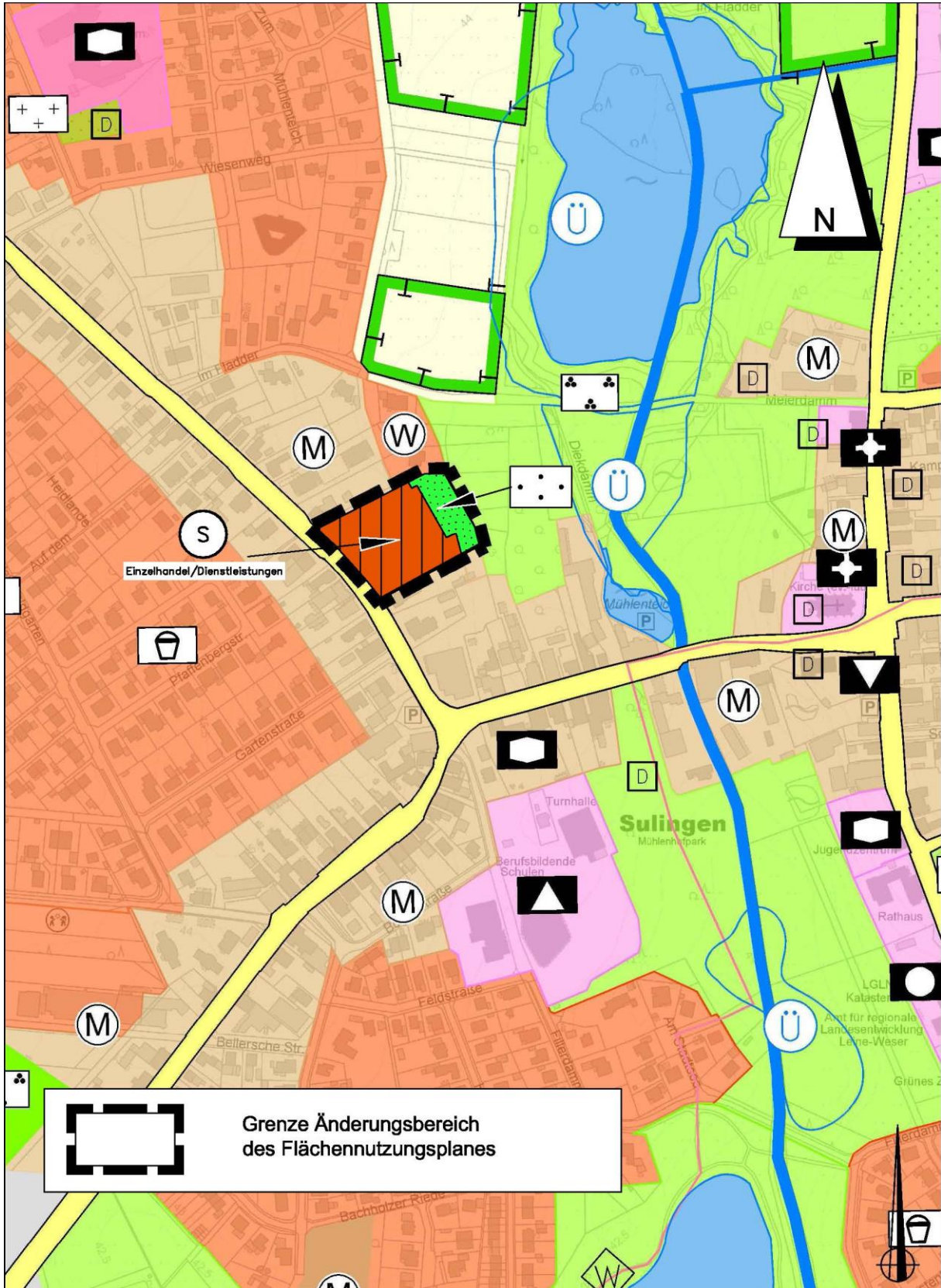
Innerhalb seiner parallel aufgestellten 11. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Sulingen wird für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung die Darstellung einer Sonderbaufläche für Einzelhandel/Dienstleistungen sowie eine Grünfläche für eine Grünanlage vorgesehen. Ein entsprechender Ausschnitt des ursprünglichen Flächennutzungsplanes mit eingearbeiteter 11. Änderung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## 2.3 Bebauungsplan (Ursprungsfassung)

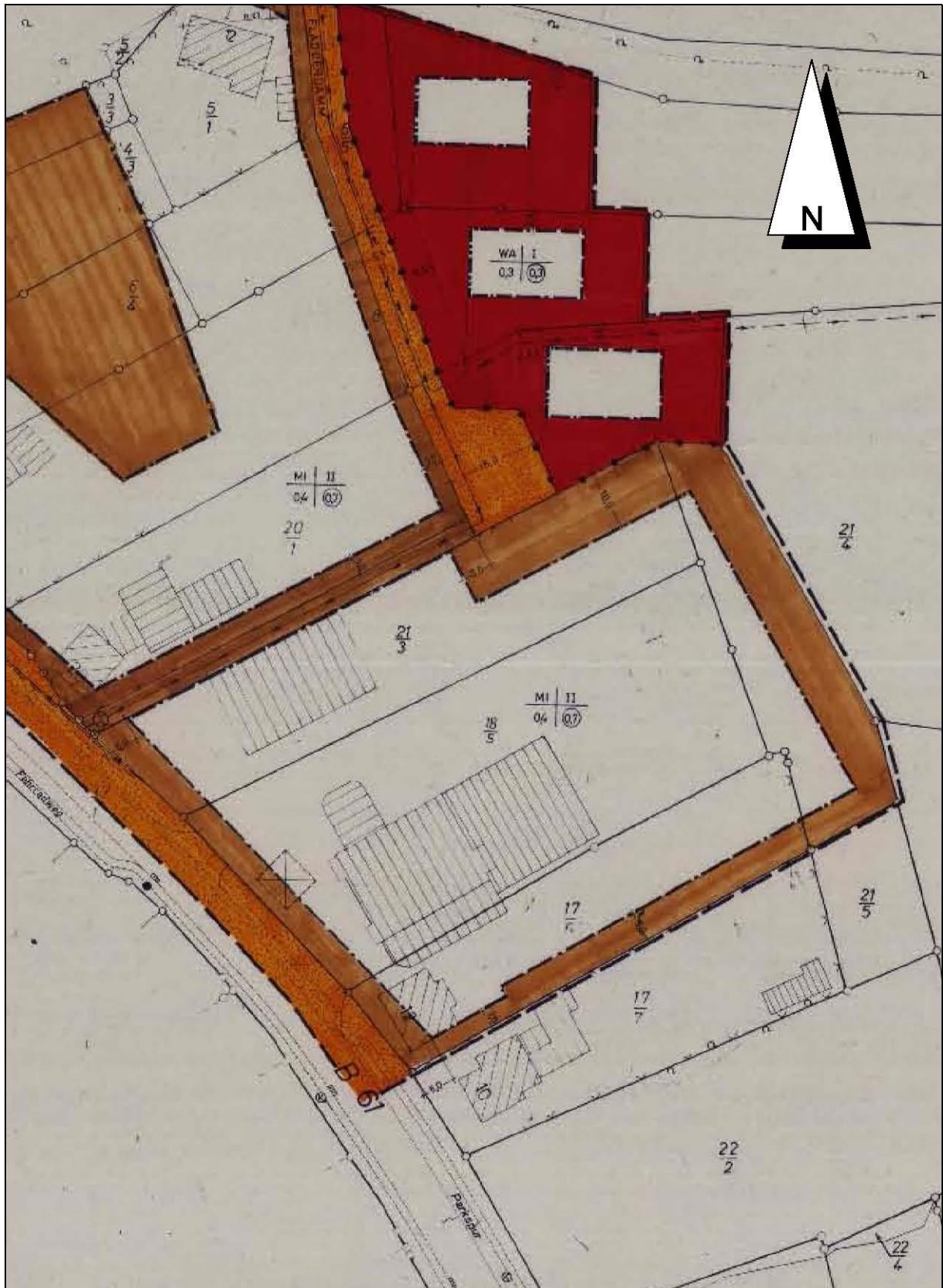
In seiner ursprünglichen Fassung beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 7 „Fladderdamm“ ein Mischgebiet, das bei großzügiger überbaubarer Fläche und einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,7 maximal zweigeschossig bebaut werden darf.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 11. Änderung, M 1 : 5.000



## Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 7 „Fladderdamm“, verkleinert aus M 1:1.000



## 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich dargestellt.

## 3. Verbindliche Bauleitplanung

### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes soll die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes in der unmittelbaren Nachbarschaft der Stadtmitte Sulingens 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 von ca. 680 m<sup>2</sup> aus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass er die Nahversorgung von über 3.000 Einwohnern innerhalb eines Radius von 700 m und darüber hinaus der nordwestlich und westlich angrenzenden Ortschaften Rathlosen, Groß Lessen und Klein Lessen sicherstellen soll. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass durch die Schaffung von Wohnbauland im Kernstadtgebiet von Sulingen wie auch in den genannten angrenzenden Ortschaften entsprechender Mehrbedarf entstanden ist bzw. noch entsteht. Aus diesem Grund soll durch diese Änderung des Bebauungsplanes eine Weiterentwicklung des Standortes unterstützt werden.

Das Vorhaben dient somit sowohl der Versorgung der ringsum ansässigen örtlichen Bevölkerung im grundzentralen Kongruenzraum im Stadtgebiet Sulingens, die diesen Markt auf kürzestem Weg fußläufig oder per Fahrrad erreichen kann, als auch der Bevölkerung im mittezentralen Kongruenzraum nordwestlich Sulingens. Zugunsten einer flächensparenden Nutzung von Grund und Boden soll darüber hinaus eine Nutzung im Obergeschoss des Marktes zum Beispiel durch einen Fitnessclub durch einen Fitnessclub zulässig sein

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Dienstleistungen“ ausgewiesen, dessen zulässige Nutzung textlich bestimmt wird. Die Festsetzung als Sondergebiet wird vorgenommen, weil dies angesichts der als raumordnerisch verträglich ermittelten Verkaufsfläche gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung so erforderlich ist. Mittels der textlichen Festsetzungen wird definiert, dass im Obergeschoss auch Dienstleistungen sowie Verwaltungs- und Büronutzungen zulässig sein sollen.

Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes einschließlich der zulässigen Nebensortimente wird über die Festlegung einer zulässigen Grundfläche hinaus begrenzt, um sicherzustellen, dass die zulässigen Nutzungsflächen mit den Daten übereinstimmen, die in dem genannten CIMA-Gutachtens auf ihre raumordnerische Verträglichkeit geprüft wurden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Zusätzlich wird eine maximale Bauhöhe festgesetzt, die verhindern soll, dass eine Bebauung entsteht, deren Höhe der Nachbarschaft nicht mehr angemessen wäre. Die festgesetzte Bauhöhe darf durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, weil sie durch die eigentlichen Hauptbaukörper bestimmt wird, nicht aber durch zusätzliche kleinere Aufbauten wie Antennen oder Lüftungsaufbauten.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, weil hierfür keine Notwendigkeit besteht. Die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung für die Regelung von Grenzabständen sind ausreichend.

Die Baugrenzen sind so gefasst, dass Gebäude in dem vorgesehenen Maß errichtet werden können. Werbeanlagen sollen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sein, um von der Straße aus gut sichtbar sein zu können.

### 3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt weiterhin direkt von der Bassumer Straße aus. Weitere Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Eine „Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines Netto-Marktes / Fitness-Centers an der Bassumer Straße in Sulingen“ der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, vom November 2021 kommt zu folgenden Ergebnissen und Empfehlungen:

„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

### 3.5 Pflanzgebot

Der rückwärtige Bereich wird als private Grünanlage festgesetzt; eine bauliche Nutzung ist hier nicht vorgesehen; der Gehölzbestand soll an dieser Stelle erhalten bleiben, so dass der anderenfalls durch eine Erweiterung der Bebauung nach Osten mögliche Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft entsprechend ausgeschlossen wird.

Festsetzungen zur Eingrünung des Sondergebietes ergeben sich aus den Vorschlägen des Umweltberichts, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beiliegt.

Entlang der Südgrenze wird eine Fläche für eine Strauchanpflanzung festgesetzt, um eine Eingrünung des Übergangsbereiches zur südlich angrenzenden Bebauung zu schaffen.

### 3.6 Immissionsschutz

Hinsichtlich möglicher Emissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro BMH, Garbsen, erstellt, nach dessen Ergebnissen davon auszugehen, dass das geplante Projekt an dieser Stelle verwirklicht werden kann, ohne dass immissionsschutzrechtliche Ansprüche Dritter verletzt würden. Die im Gutachten angesprochene Schallschutzwand wird dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

## 4. Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung zu treffende Maßnahmen

### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Informationen über Altablagerungen oder Bodenkontaminationen im Planbereich liegen derzeit nicht vor.

### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch Leitungen in der angrenzenden Bassumer Straße bereits sichergestellt.

Für die Gasversorgung ist die Fa. Westnetz GmbH, Sulingen zuständig. Der Verband Wasserversorgung Sulinger Land, Sulingen liefert Trink- und Löschwasser und entsorgt Schmutzwasser. Elektrizität wird durch die Fa. RWE Energiepunkt, Sulingen bereitgestellt. Die EWE-TEL Partner schirmer TK, Sulingen ermöglicht die Telekommunikation.

### 4.4 Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 0,8072 ha.

Davon sind zukünftig

Sondergebiet	0,6345 ha
private Grünfläche – Grünanlage	0,1727 ha

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung wurden im Zeitraum

vom bis einschließlich  
durchgeführt.

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

„Fladderdamm “

vom bis einschließlich

gemäß § 3 BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Sulingen beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum

vom bis einschließlich  
durchgeführt.

Sulingen, den

Siegel

Bade  
Bürgermeister