

**STADT SULINGEN:
BEBAUUNGSPLAN 89 "SANIERUNGSGEBIET SULINGEN-NORD AM SCHWAFÖRDENER
WEG"**

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a BauGB) April 2017

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89

Überwiegendes Ziel der Planung stellt die Umsetzung der Sanierungsziele der Stadt Sulingen westlich der Bahnlinie dar.

In diesem Zusammenhang werden bestandsorientiert im Norden und Südwesten des Plangebietes Mischgebiete festgesetzt, im zentralen Bereich des Plangebietes Gewerbegebietsflächen. Die Gewerbegebietsflächen wurden insbesondere in Bezug auf das Emissionsverhalten gegliedert, die Mischgebiete im Süden bzgl. der zulässigen Nutzungen. Südlich und nördlich der Baugebiete grenzen Grünflächen an, im Osten Grün- und Bahnflächen.

Planungsalternativen

Die Planung erfolgt gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (2015) im Einklang mit dem Städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Sulingen-Nord. Das Erschließungssystem ist dabei im Bestand bereits vorhanden, so dass auch diesbezüglich Alternativen nicht geprüft werden mussten.

Da der Bereich auch überwiegend bebaut und in großen Teilen versiegelt ist, wurden niedrigere Ausnutzungsziffern für die Baugebiete verworfen.

Maßgebliche Umweltbelange

Gesetzliche Grundlagen - Planungsvorhaben

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der o. g. Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Planerische Vorgaben

Die in den örtlichen und überörtlichen Planungen genannten Schutzflächen sowie Schutz- und Entwicklungsziele wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Schutzgut Flora und Fauna

Mit der Planung von Baugebieten gehen i. d. R. Lebensräume von Arten und Lebensgemeinschaften tlw. verloren. Die Standortbedingungen ändern sich nachhaltig. Zudem wird die bestehende Vegetation zerstört und es ist mit Verletzung und Tod von Tieren zu rechnen. Durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen können diese

Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Im vorliegenden Fall ist jedoch zu beachten, dass die Baugebiete bereits überwiegend bebaut sind.

Schutzgut Boden

Das Gebiet wird bereits durch Wohnnutzungen und gewerbliche Betriebe genutzt. Für diese Bereiche liegen hochgradige Versiegelungen vor. Die in diesen Bereich natürlicherweise anstehenden Bodentypen sind daher stark überformt.

Die im Plangebiet bislang unversiegelten Bereiche weisen als Bodentypen Pseudogley-Braunerde und Gley-Podsol auf.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine natürliche Versickerung der Niederschläge ist aufgrund der vorherrschenden Bebauung überwiegend nicht möglich. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Regenrückhaltebecken.

Schutzgut Klima und Luft

Das lokale Kleinklima wird durch die Vegetation und Nutzung bestimmt. Im Geltungsbereich und benachbart bestimmen einerseits bebaute und versiegelte Flächen (Gewerbegebiete, Straßen, Wohnflächen, Bahnanlage), andererseits Grünflächen (Gärten, Gehölze, Regenrückhaltefläche) die klimatische Situation. Während mit Pflanzen bestandene Flächen eine Kaltluftentstehungsfunktion aufweisen und Gehölze als Filter für Stäube wirken, verschärfen versiegelte Flächen mit ihrer starken Aufwärmung und Wärmespeicherung das Kleinklima. Da im Gebiet beide Wirkfaktoren ausgebildet sind, wird für das Kleinklima eine neutrale Wirkung angenommen.

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Raum von Sulingen und ist überwiegend geprägt von gewerblicher Nutzung, aber auch durch Wohngebäude mit Ziergärten. Angrenzend befinden sich neben Wohnbaugebieten auch Bahnanlagen.

Schutzgut Mensch

Mit der Wohnbebauung sind im Plangebiet selber und auch westlich davon schützenswerte Nutzungen vorhanden.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Erdbauarbeiten im Bereich des Bahnhofes Sulingen (um 1900) und der Baumaßnahmen der gewerblichen Grundstücksnutzungen ist es unwahrscheinlich, ungestörte Bodenhorizonte zu finden, in denen ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden können.

Als Sachgüter sind die wirtschaftlichen Nutzungen (Gewerbe, Industrie) und Straßen sowie der umliegende bauliche Bestand einzustellen.

Zentrale Abwägungsentscheidung

Zusammenfassung der Abwägung über Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergingen Fragen zur Erschließung und zu den Erschließungskosten im Sanierungsgebiet, die beantwortet werden konnten. Insbesondere wurde auch dargelegt, wie sich die sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge ergeben und wann sie erhoben werden.

Darüber hinaus wurde den Bürgern die vorhandene und zukünftig zu erwartende Lärmsituation (Gewerbelärm und Verkehrslärm) dargelegt. Hierbei wurden auch Möglichkeiten zur Geschwindigkeitsregelung auf den Gemeindestraßen besprochen

Vom Landkreis Diepholz ergingen in diesem Rahmen Hinweise auf mögliche archäologische Funde in noch nicht baulich genutzten Bereichen sowie im Umfeld davon hin. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Vom Landkreis Diepholz ergingen Hinweise zur Regenrückhaltung. Diese werden im Rahmen der weiteren Bearbeitung Berücksichtigung finden. Derzeit können aus eigentumsrechtlicher Sicht noch keine Maßnahmen und Flächen zur Rückhaltung festgeschrieben werden.

Weiterhin wurden Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen vorgebracht. Da der Nutzungszweck der Baugebiete jedoch nicht geändert wird, wurden weitere Maßnahmen auf der Ebene der Bauleitplanung für entbehrlich gehalten. Die DB Service Immobilien GmbH verwies auf mögliche Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr, die hinzunehmen sind. Es wurde ein entsprechender Hinweis in die Planung aufgenommen.

Die IHK Hannover fragte nach der Berücksichtigung der Belange der Metallguss Sulingen GmbH im Rahmen der erfolgten Geräuschkontingentierung. Laut Lärmgutachter wurden die bestehenden Betriebe berücksichtigt und auch mit gewissen (lärmetechnischen) Erweiterungsmöglichkeiten versehen, so dass Beeinträchtigungen für den genannten Betrieb nicht zu erkennen sind.

Weiterhin ergingen Hinweise auf Leitungen und zur Erschließungsplanung, die auf nachfolgender Planungsebene zu berücksichtigen sind. Dabei ist auch zu bedenken, dass die Hauptversorgungsleitungen i. d. R. im öffentlichen (Straßen-)Raum liegen und somit eine Zugänglichkeit gesichert ist

Zusammenfassung der Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Es wurde eine Stellungnahme vorgebracht, die die Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete südlich des Hasseler Feldweges kritisch hinterfragte. Hier sollten neben der Festsetzung von Mischgebietsflächen zusätzliche Regelungen wie Baulinien, Zu- und Abfahrtsverbote zum Schwaförderer Weg, eine geschlossene Bauweise, Festsetzungen von Firstrichtungen, Maßnahmen zur Reduzierung von niederfrequenten Schwingungen und örtlichen Bauvorschriften v. a. zur Reduzierung der Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung vor Emissionen aus dem Betrieb Metallguss sorgen. Dem wurde nicht gefolgt, da insbesondere der notwendige Anteil von Wohnen in einem Mischgebiet nicht für realistisch erachtet wurde. Allerdings wurde als textliche Festsetzung für diesen Bereich (GEe 2) festgesetzt, dass hier nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit sind hier nur gewerbliche Nutzungen mit dem Störungsgrad eines

Mischgebietes möglich und der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor übermäßiger Immissionsbelastung sichergestellt.

Weitere Regelungen wurden jedoch nicht getroffen, sie betreffen entweder die späteren Genehmigungsebenen oder würden übermäßige Beeinträchtigungen für zukünftige An siedlungsvorhaben bedeuten.

Vom Landkreis Diepholz wurden Teile des Oberflächenentwässerungskonzeptes hinterfragt. Die Stadt Sulingen verweist jedoch darauf, dass die Notwendigkeit, nach der ein entsprechendes Konzept bis zum Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes abgearbeitet sein muss, nicht ableitbar ist. Dennoch ist sich die Stadt Sulingen der Problematik der schadlosen Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers bewusst und hat deshalb im Rahmen der Planungen für das Sanierungsgebiet Sulingen-Nord ein entsprechendes Konzept erarbeiten lassen. Teile dieses Konzeptes konnten auch bereits umgesetzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass auch die Voraussetzungen für die Umsetzung der weiteren Elemente der Konzeption geschaffen werden können.

Von der IHK wurde nochmals auf die Belange der Fa. Metallguss hingewiesen. Das den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zugrunde liegende Lärmgutachten hat jedoch die Vorgabe berücksichtigt, bestehende Betriebe nicht oder nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Zudem genießt der Betrieb Bestandsschutz.

Weiterhin erfolgten redaktionelle Hinweise zu Altlasten sowie Ver- und Entsorgungsanlagen. Aufgrund geringfügiger Planänderungen war der Bebauungsplan nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen. In diesem Zusammenhang wurde mehrere inhaltsgleiche oder inhaltsähnliche Stellungnahme von Bürgern und Bürgerinnen vorgebracht. Darin wurde zum einen auf erhebliche Lärmimmissionen durch die Fa. Metallguss hingewiesen. Diesbezüglich liegt allerdings ein Gutachten durch den TÜV Hannover mit Datum vom 24.03.2011 vor, deren Ergebnisse umgesetzt wurden.

Weiterhin wurde auf Stäube und einen schmierigen, schwarzen Schmutzfilm, ebenfalls resultierend aus genanntem Betrieb, hingewiesen. Diesbezüglich kann der Bebauungsplan jedoch keine Regelungen treffen.

Zur Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr, auch den Schwerverkehr, verwies die Stadt Sulingen darauf, dass es sich hierbei öffentliche Verkehrsflächen handelt und die Beeinträchtigungen seitens der Anwohner hinzunehmen sind, sofern nicht Tonnenbeschränkungen für diese Wege bestehen. Inwieweit Geschwindigkeitsbegrenzungen (von 30 km/h) eingehalten werden, stellt keinen Gegenstand der Bauleitplanung dar und ist insofern auf dieser Ebene nicht sicherzustellen.

Vom Eisenbahn-Bundesamt, Hannover, und der Deutschen Bahn AG, DB Imm, Region Nord, wurde auf überplante planfestgestellte Bahnanlagen hingewiesen. Da diese Bereiche jedoch als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt worden sind, stehen die Aussagen der Bahn den Planungen nicht entgegen..

Weitere Hinweise zu Baumpflanzungen an Bahnanlagen wurden zur Kenntnis genommen, sie sind im Weiteren zu beachten.

Die Westnetz GmbH verwies auf eine innerhalb der Planzeichnung zu kennzeichnende 20 kV-Transformatorstation sowie auf 20 kV-Erdkabel, die ebenfalls in die Planzeichnung übernommen werden sollten. Dem wurde jeweils gefolgt.

Der Landkreis Diepholz verwies auf einen Widerspruch innerhalb der textlichen Festsetzung Nr. 2 a zum Ausschluss gewerblicher Nutzungen innerhalb des als Mle 1 festgesetzten Mischgebietes. Die textliche Festsetzung wurde entsprechend redaktionell angepasst, gewerbliche Nutzungen sind hier nicht vorgesehen.

Weiterhin wurde innerhalb dieser Stellungnahme auf eine weitere Altablagerung (ehem. Deponie) auf dem Gelände der Fa. Metallguss hingewiesen. Eine vertiefende Vor-Ort-Untersuchung wurde hier noch nicht durchgeführt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um diese Aussagen ergänzt.

Die Aussagen zur Oberflächenentwässerung konnten um keinen neuen Stand ergänzt werden.

Verfahrensablauf

Der Planungsprozess wurde unter der vorgeschriebenen öffentlichen und behördlichen Beteiligung durchgeführt. Die wesentlichen Verfahrensdaten lauten:

31.05.2007	Beschluss des Rates der Stadt Sulingen nach § 2 [1] BauGB (Aufstellungsbeschluss)
17.09.2012 – 19.10.2012	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
02.01.2017 – 02.02.2017	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a [3] BauGB
09.03.2017	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Sulingen

Der Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Sulingen wurde daraufhin am 24.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich.