

# Stadt Sulingen

## Landkreis Diepholz



### Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89 "Sanierungsgebiet Sulingen-Nord Am Schwafördener Weg"

ABSCHRIFT

März 2017



**NWP**

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0  
[www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/97 174 73  
[info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>A</b>	<b>Planungserfordernis</b> .....	<b>1</b>
1.	Aufstellungsbeschluss.....	1
2.	Planunterlage .....	1
3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	1
4.	Anschlussplanungen .....	2
5.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung.....	3
6.	Planungsziele .....	5
<b>B</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>12</b>
7.	Art der baulichen Nutzung .....	12
8.	Maß der baulichen Nutzung .....	13
9.	Bauweise, Baugrenzen, Bauhöhen.....	13
10.	Verkehrerschließung .....	14
11.	Ver- und Entsorgung .....	16
12.	Emissionsschutz / Immissionsschutz .....	18
13.	Belange des Umweltschutzes .....	19
14.	Altablagerungen und Altlasten .....	20
15.	Bodendenkmalpflege .....	21
16.	Textliche Festsetzungen .....	22
17.	Städtebauliche Werte.....	23
18.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	23
<b>C</b>	<b>Abstimmung mit öffentlichen und privaten Belangen</b> .....	<b>24</b>
19.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB .....	24
20.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB .....	25
21.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) .....	25
22.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.....	26
23.	Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB .....	26
<b>D</b>	<b>Verfahrensnachweise</b> .....	<b>28</b>
23.	Satzungsbeschluss .....	28
<b>Teil II der Begründung: Umweltbericht</b> .....		<b>30</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>30</b>
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans .....	30
1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	30
1.2.1	Biotopschutz.....	30
1.2.2	Artenschutz .....	31
1.2.1	Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen .....	32



<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>35</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	35
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	35
2.1.2	Boden .....	36
2.1.3	Wasser .....	36
2.1.4	Luft .....	37
2.1.5	Klima .....	37
2.1.6	Landschaft.....	37
2.1.7	Mensch.....	37
2.1.8	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	37
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	37
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	38
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	39
2.3.2	Boden .....	39
2.3.3	Wasser .....	39
2.3.4	Luft, Klima, Landschaft.....	39
2.3.5	Mensch.....	39
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	39
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	41
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>41</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	41
3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	41
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	42



## **A PLANUNGSERFORDERNIS**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 31.05.2007 beschlossen, gemäß § 2 (1) BauGB das Neuaufstellungsverfahren für einen im Sanierungsgebiet Sulingen-Nord befindlichen Bereich des Stadtgebietes einzuleiten.

Dieses Bauleitplanverfahren führt die Bezeichnung:

**Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Sulingen  
„Sanierungsgebiet Sulingen-Nord,  
Am Schwafördener Weg“**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind maßgebend:

- a) § 58 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zurzeit gültigen Fassung
- b) das Baugesetzbuch in der zurzeit gültigen Fassung
- c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung von 1990

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89 der Stadt Sulingen „Sanierungsgebiet Sulingen-Nord, Am Schwafördener Weg“ stützen sich auf die im § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der BauNVO unter Beachtung der durch die erforderlichen Festsetzungen berührten Fachplanungsgesetze.

### **2. Planunterlage**

Als Planunterlage dient ein in digitaler Form vorliegender Auszug der Alkis der Stadt Sulingen i. M. 1: 1000. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

### **3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 29.04.2010 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber den im Aufstellungsbeschluss beschlossenen Grenzen neu gefasst.

Der modifizierte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Planausschnitt umgrenzt.

Östlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend gilt der Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Sulingen „Sanierungsgebiet Sulingen-Nord – Nord-Süd-Straßenachse“, östlich des Bahnhofes Sulingen wird als Ersatz für die nicht mehr in ihren Planungsausweisungen aktuellen Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 25 nunmehr auch der Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Sulingen „Sanierungsgebiet Sulingen-Nord, Am Hasseler Weg“ aufgestellt.

Die räumliche Lage der v. g. Bebauungsplangebiete ist in der unter Punkt 4 dargelegten Planübersicht dargestellt.

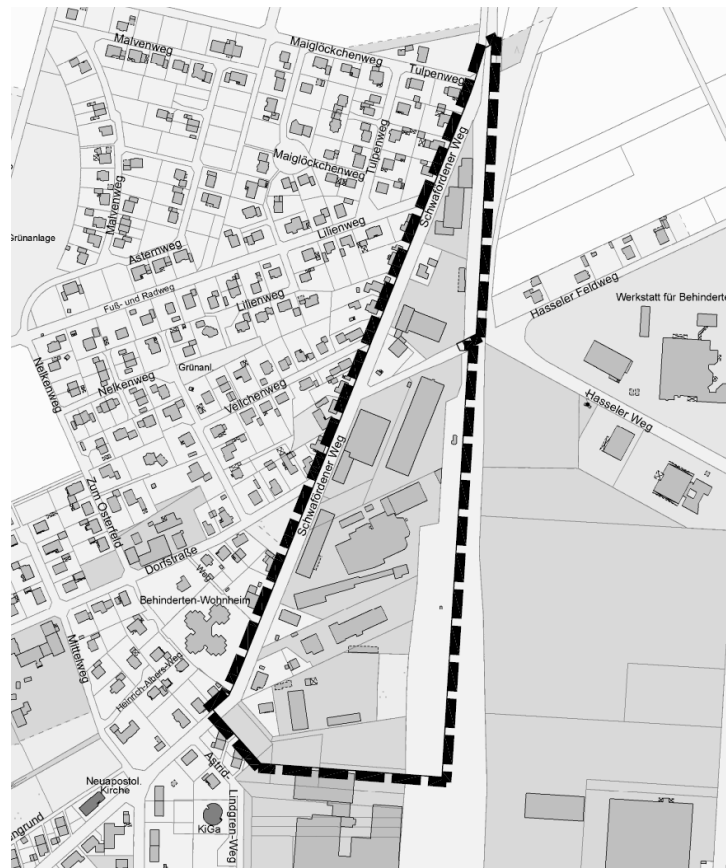


Abb. 1: Geltungsbereich in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 29.04.2010

#### 4. Anschlussplanungen

Der Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Sulingen „Sanierungsgebiet Sulingen-Nord, Am Schwafördener Weg“ überplant neben weiteren, bislang noch nicht verbindlich überplanten Bereichen auch den östlich des Schwafördener Weges liegenden Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 34 a der Stadt Sulingen „Wohn- und Gewerbegebiet Schwafördener Weg“. Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 a der Stadt Sulingen „Wohn- und Gewerbegebiet Schwafördener Weg“ im Überlappungsbereich außer Kraft.

Weitere unmittelbare rechtsverbindliche Anschlussplanungen sind nicht vorhanden, jedoch sind die westlich des Bebauungsplangebietes befindlichen durch den Bebauungsplan Nr. 34a festgesetzten Wohngebiete zu beachten. Östlich des Bahnhofbereiches befinden sich die Bebauungsplangebiete Nr. 12 „Bergmann Kabelwerke und Lackdrahtunion“ sowie Nr. 25 „Hasseleer Weg“.

Aufgrund der im Sanierungsgebiet Sulingen-Nord angestrebten Planungen ist es notwendig, hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Westlich der Bahnlinie neben diesem Bebauungsplan Nr. 89 „Sanierungsgebiet Sulingen-Nord, Am Schwafördener Weg“ werden südlich angrenzend der Bebauungsplan Nr. 83 „Hinterm Wolfsbaum“ und 31 „Nördlich der Bismarckstraße“ erstellt.

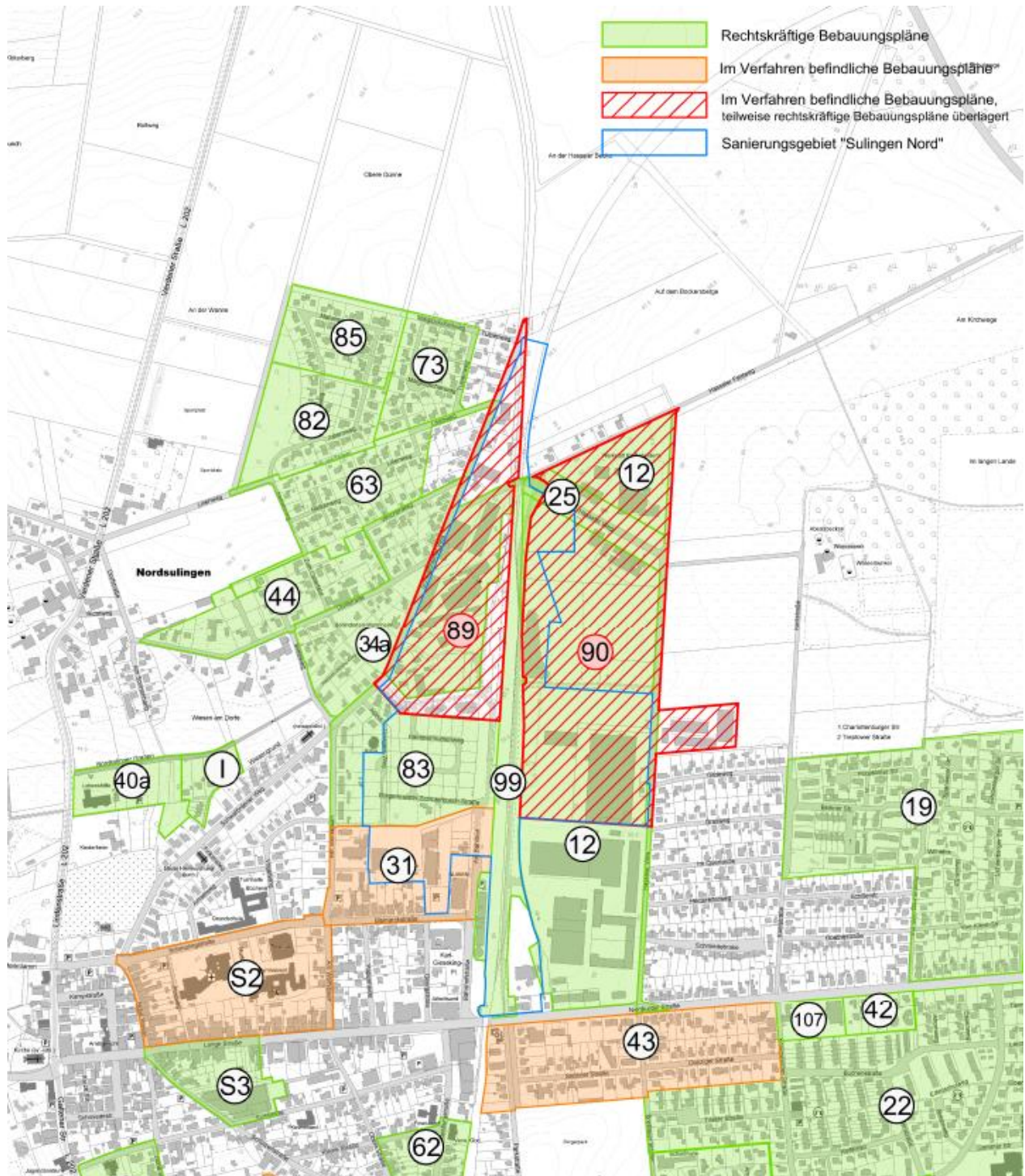


Abb. 2: Angrenzende Bebauungsplan- und Satzungsgebiete

## 5. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Für das Gebiet der Stadt Sulingen ist der Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Sulingen maßgebend. Er trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und das Umfeld folgende Darstellungen:

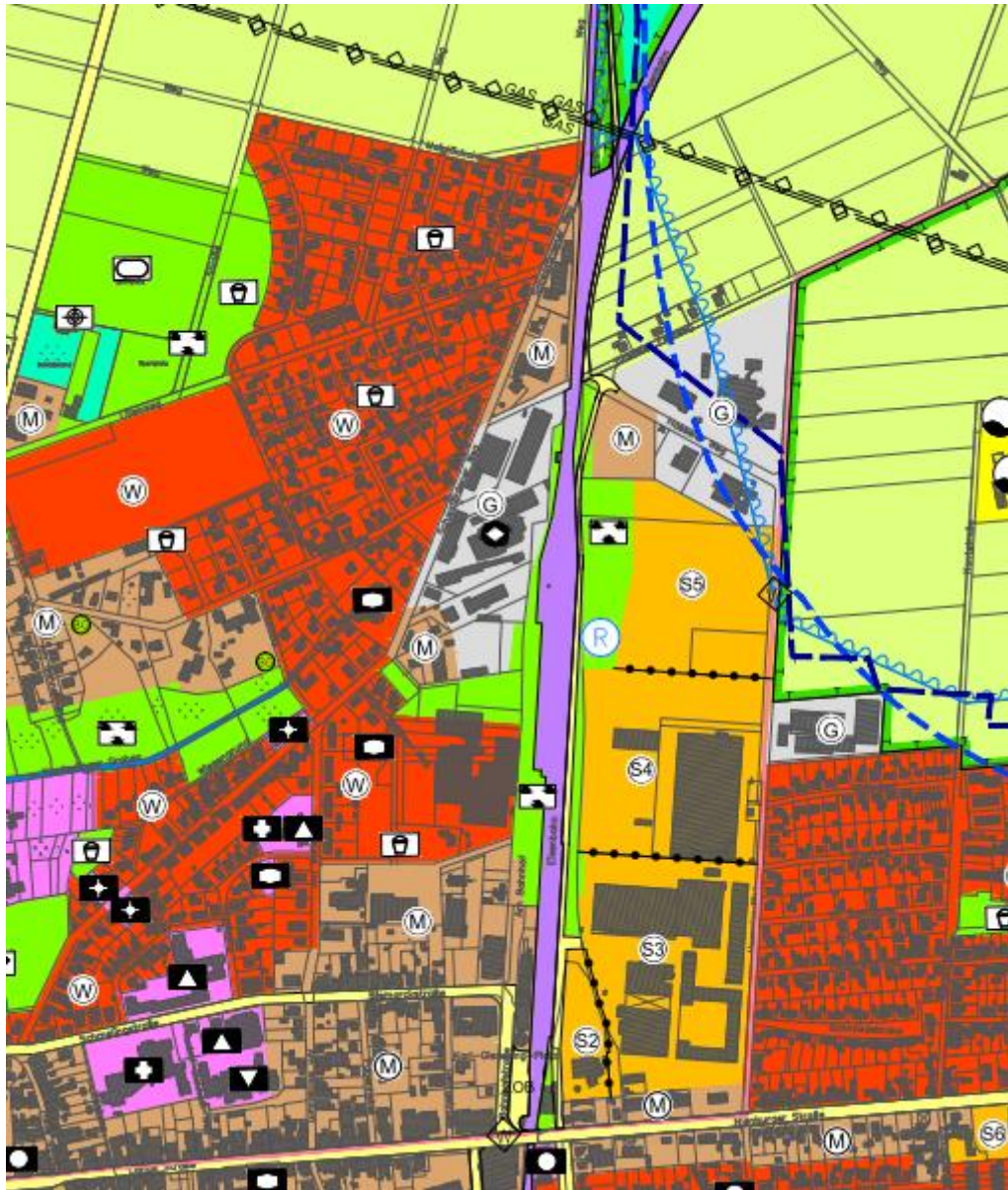


Abb. 3: Darstellung Flächennutzungsplan

Daraus ist zu erkennen, dass der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird.



## 6. Planungsziele

Die Stadt Sulingen ist von ihrer Zentralität als Mittelzentrum sowohl im Landesraumordnungsprogramm als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz ausgewiesen.

Das anzuwendende Landesraumordnungsprogramm sieht für Gemeinden im ländlichen Raum vor, die Entwicklung voranzutreiben, die dazu beiträgt, gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen des Landes herzustellen und die Daseinsvorsorge zu verbessern, d. h. Bereiche wie Wohnen, Versorgung, Erholung und Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Gemeinden zu sichern und weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist diese Entwicklung koordinierend zu fördern und durch die verbindliche Bauleitplanung planungsrechtlich unter Beachtung der sich ergebenden konkurrierenden Nutzungsansprüche zu gewährleisten.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind folgende planerischen Zielsetzungen im Sinne des § 1 BauGB verbunden:

Die Stadt Sulingen hat bereits für einen großen Bereich des Planungsgebietes dieses Bebauungsplanes durch den Bebauungsplan Nr. 34 a der Stadt Sulingen „Wohn- und Gewerbegebiet Schwafördener Weg“ auf der Grundlage der BauNVO 1977 verbindliches Planungsrecht geschaffen. Der Bebauungsplan wurde 1987 rechtskräftig. Hierdurch wurden für die Gemengelage Wohnen/Gewerbe unter Beachtung der gegenseitigen Rücksichtnahme flächenbezogene Emissionsgrenzen der GE-Gebiete und schallimmissionsmäßig vorbelastete Bereiche der angrenzenden WA-Gebiete fixiert.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Sulingen-Nord wird eine Entflechtung der Gemengelage Wohnen/Gewerbe incl. der Herausnahme der gewerblichen Verkehre aus betroffenen Wohnsiedlungsbereichen verfolgt. Darüber hinaus sollte die trennende Wirkung der Bahnlinie durch eine Vernetzung der Straßen der östlich und westlich des Bahnhofes befindlichen Siedlungsbereiche aufgehoben werden. Dies ist derzeit aber nicht absehbar. Die Situationsanalyse des Städtebaulichen Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet Sulingen-Nord legt die Planungserfordernisse unter anderen auch für dieses Bebauungsplangebiet plakativ dar.

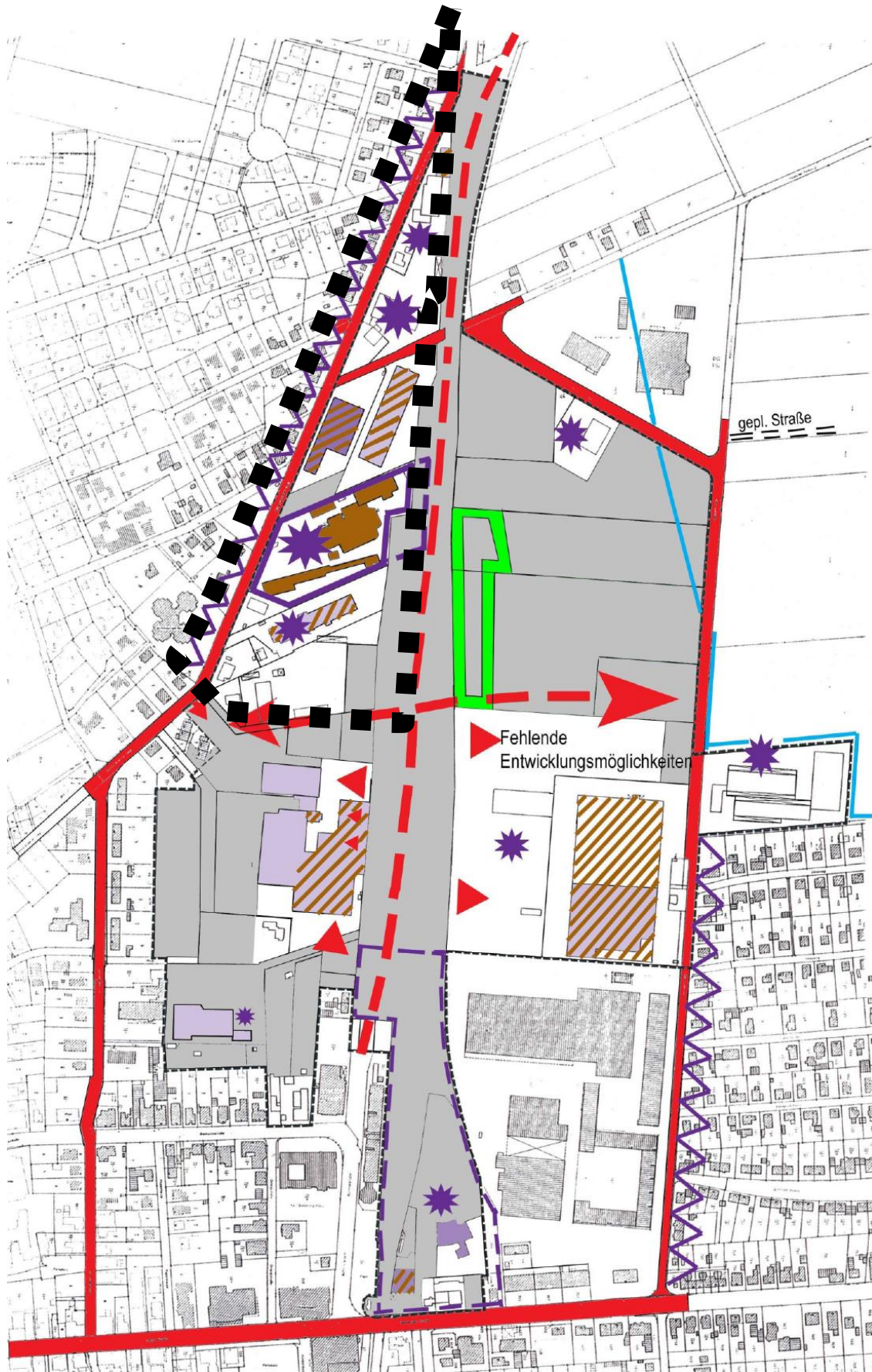
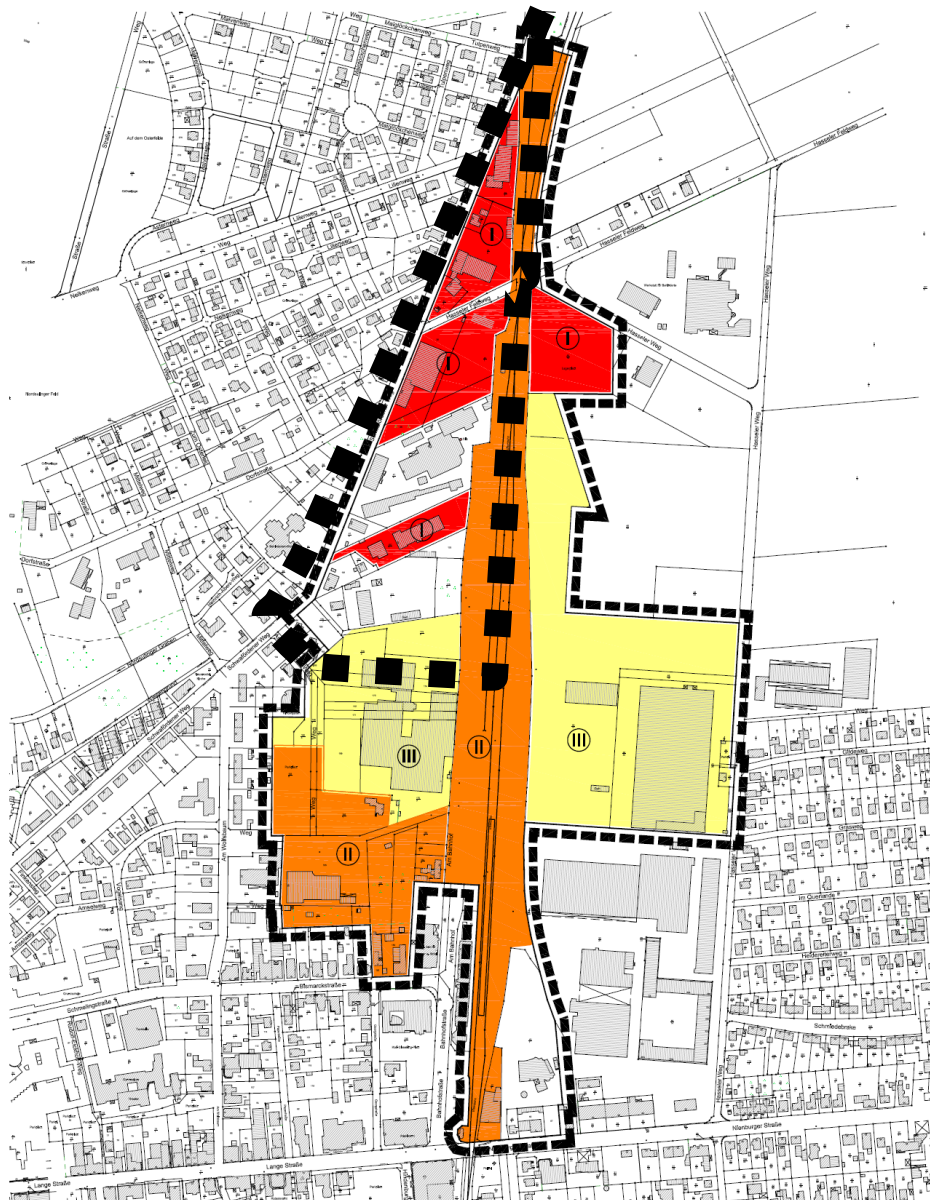






Abb. 4: Situationsanalyse zum Städtebaulichen Rahmenplan

Die konzeptionelle Ziellösung und Umsetzung des Städtebaulichen Rahmenplans muss insbesondere aus finanzierungstechnischen Gründen nach Prioritäten gegliedert erfolgen. Die Maßnahmen der Priorität I und Teile der Priorität II sind bereits umgesetzt.



Konzept Durchführung  
Prioritäten

-  1. Priorität:
  - Betriebsverlagerung
  - Grundstücksneuordnung
-  2. Priorität:
  - Grunderwerb
  - Grundstücksneuordnung
  - Erschließungsanlagen
-  3. Priorität:
  - Betriebsverlagerung
  - Grundstücksneuordnung
  - langfristig
  - Neubebauung mit Erschließung
-  Grenze des Sanierungsgebietes



Stadt Sulingen

SANIERUNG "SULINGEN - NORD"  
STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN  
KONZEPT DURCHFÜHRUNG  
PRIORITÄTEN

**o r g e p l a n**  
Stadtplaner und Architekten  
Linsener Marktstr. 2, 30619 Hannover

M 1:5000  
Stand März 2006



Abb. 5: Konzept Prioritäten aus Städtebaulichen Rahmenplan zum Sanierungsgebiet Sulingen-Nord

Das Nutzungskonzept des Städtebaulichen Rahmenplanes soll sich inhaltlich in der festzusetzenden Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes widerspiegeln. Hierbei ist die in zentraler Lage des Plangebietes liegende Metallgießerei in ihrem Bestand zu sichern. Im Weiteren wurden allerdings die Gewerbegebietsflächen bestandsorientiert ausgeweitet.



Abb. 6: Nutzungskonzept aus städtebaulichem Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Sulingen-Nord



Unter angemessener Beachtung der zukünftig noch aufrecht zu haltenden Bahnanlagen soll sich das Innenstadtstraßennetz entwickeln können.

Die Stadt Sulingen konnte im Jahr 2010 die nach erfolgter Entbehrlichkeitsprüfung für den Bahnbetrieb nicht mehr benötigten Bahnnebenanlagen käuflich erwerben. Die Flächen sind noch für den Bahnbetrieb gewidmet und sollen, wie bereits durch den sich hier in den letzten 15 Jahren eingestellten natürlichen Aufwuchs vorgegeben, als öffentliche Grünfläche weiter entwickeln.

Einer zukünftigen Reaktivierung der Bahnnutzung im Verlauf der Hauptgleise steht diese Planung nicht entgegen.

Ziel ist es ferner, gewerbliche Ziel- und Quellverkehre aus vorgelagerten Wohnsiedlungsbereichen fernzuhalten.

Ein Anschluss der gewerblichen Baugebietsbereiche (Metallgießerei) an die östlich der Bahn- gleise vorhandene innerörtliche Straßenverbindung war vorgesehen, ist derzeit jedoch nicht umsetzbar.

Die Zielkonzeption für das gesamte Sanierungsgebiet stellt sich im Sanierungsrahmenplan dar. Dieser Planungsrahmen wird im Bebauungsplan umgesetzt.

Entsprechend dem vom Rat der Stadt Sulingen selbstbindend beschlossenen Einzelhandels- entwicklungs-konzept für die Stadt Sulingen sind im Bereich der auszuweisenden Gewerbege- biete und Mischgebiete Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich auszuschließen. Ein Verkauf an Endverbraucher kann im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er im eindeutigen untergeordneten Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern, einschließlich der Reparatur und den Service-Leistungen der Betriebsstätte steht. Diese Rege- lung wird textlich fixiert.

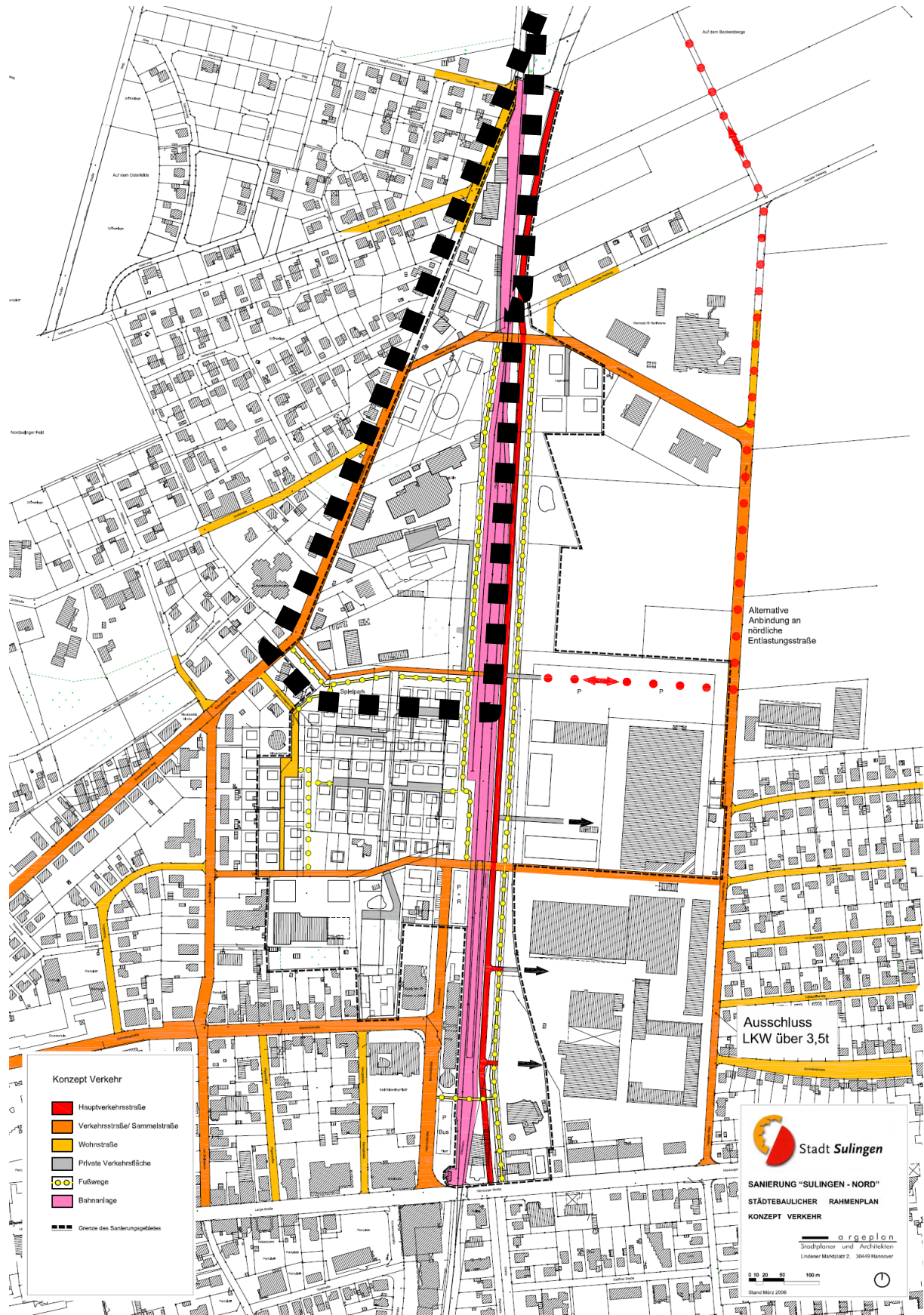


Abb. 7: Verkehrskonzept aus Städtebaulichem Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Sulingen-Nord

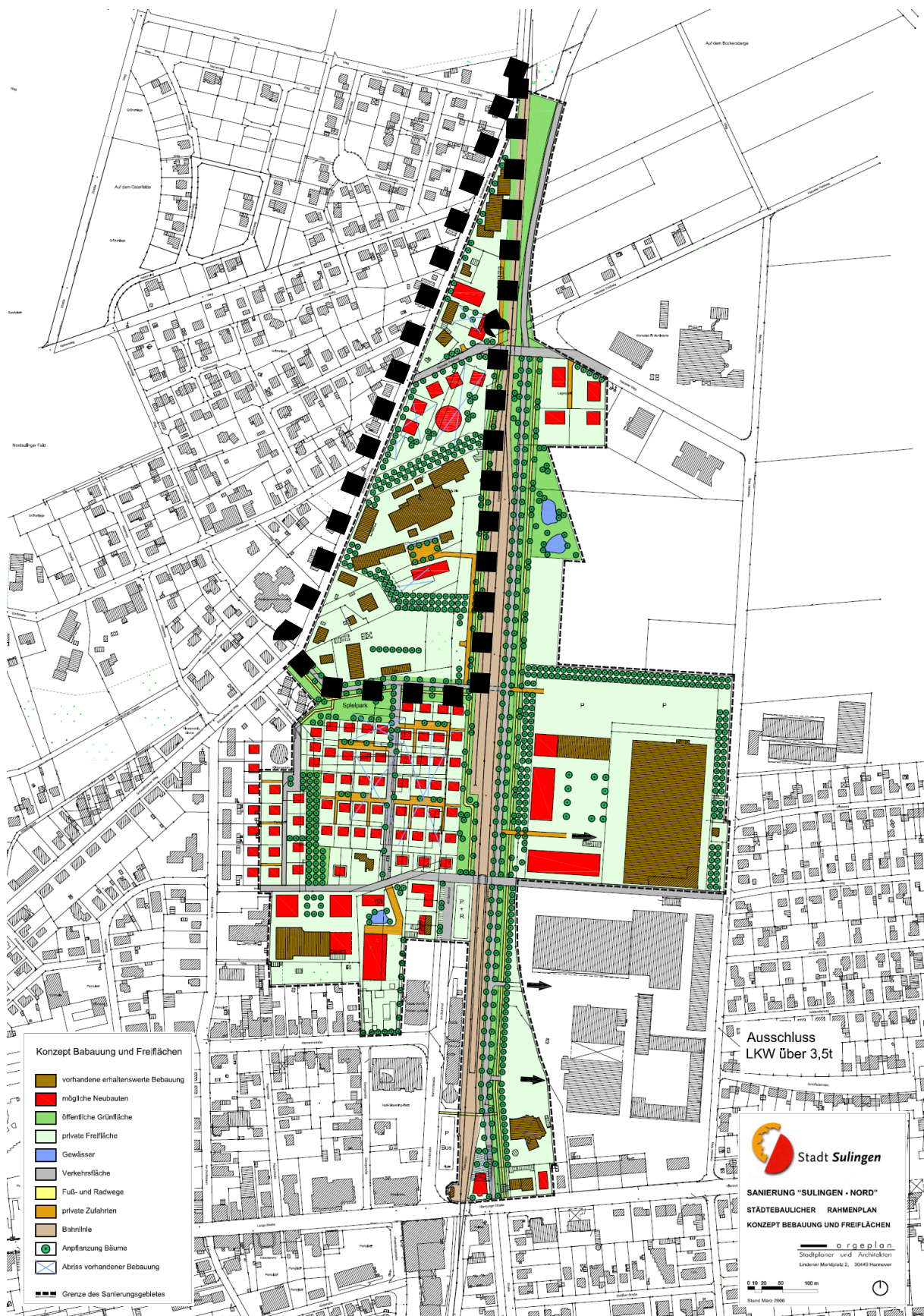


Abb. 8: Konzept Bauungs- und Freiflächenplanung aus Städtebaulichem Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Sulingen – Nord



## **B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung stellt sich von Nord nach Süd dar als:

- ▶ Mischgebiet
- ▶ gegliederte eingeschränkte Gewerbegebiete mit einem uneingeschränkten Gewerbegebiet im zentralen Bereich
- ▶ gegliederte Mischgebiete

Die im Einmündungsbereich des Hasseler Feldweges auf den Schwafördener Weg festgesetzten Mischgebiete sind bislang überwiegend durch eine im Rahmen der Sanierung Sulingen-Nord verlagerte Spedition und ein Hochbau-Unternehmen genutzt worden. Eingebettet in diese aufgegebenen gewerblichen Nutzungen befinden sich Wohnnutzungen (Etagenwohnungsbau / Einfamilienwohnhaus). Der Bereich westlich des Schwafördener Weges ist durch eine allgemeine Wohnbebauung (Ein- / Mehrfamilienwohnhäuser) geprägt. Die Gebietsfestsetzung der Mischgebiete gem. § 6 a BauNVO stellt eine zulässige Nutzungsabstufung zu der westlich angrenzenden, einem allgemeinen Wohngebiet vergleichbaren Nutzung dar.

In zentraler Lage des Bebauungsplangebiets sind gegliederte Gewerbegebiete festgesetzt, für die aufgrund der vorhandenen Gemengelage zu den westlich des Schwafördener Weges befindlichen allgemeinen Wohngebieten (tlw. im Bebauungsplangebiet Nr. 34 a „Wohn- und Gewerbegebiet“) Emissionskontingente eingehalten werden müssen.

Durch die Festsetzung eines Richtungssektors für aus dem Gewerbegebiet abgehende Emissionen kann der festgesetzte Emissionspegel der Teilfläche GE in nordöstliche Richtung um 5dB erhöht werden (s. hierzu auch unter Punkt 12 Emissionen/Immissionsschutz).

In dem westlichen Bereich nördlich der bereits umgesetzten Planstraße A schließen Mischgebietsflächen an, die unter Immissionsschutzgründen gem. § 1 (5) BauNVO untereinander dahingehend gegliedert sind, dass im gegliederten Mischgebiet Mle 1 die in einem Mischgebiet gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen Ziff. 4, 7 und 8 ausgeschlossen sind. Im Mle2 wird gem. § 1 (5) BauNVO die in einem Mischgebiet zulässige Nutzung des § 6 (2) Ziff. 1 „Wohngebäude“ ausgeschlossen.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet südlich der Einmündung des Hasseler Feldweges auf den Schwafördener Weg und parallel zum Schwafördener Weg (GEe 2) ist mit der textlichen Festsetzung versehen worden, dass hier nur gewerbliche Nutzungen wie in einem Mischgebiet zulässig sind. Diese Regelung dient der Abstufung der möglichen Nutzungen vom Gewerbebetrieb Metallguss zu den Wohngebäuden am Schwafördener Weg.

Sowohl in den MI- und Mle- Gebieten als auch in den GE- und GEe- Gebieten wird eine Einzelhandelsnutzung grundsätzlich ausgeschlossen (s. unter Punkt 8 „Textliche Festsetzungen“).

Die ausgewiesenen Baugebiete werden umschlossen durch erschließende anbaufähige Gemeindestraßen.

Südlich und östlich der Bauflächen schließen sich abstandsbildende Grünflächen an. Der östliche Grünbereich wurde bislang als Bahnnebenanlage genutzt.



Der östliche Rand des Bebauungsplangebietes wird durch die noch für Rangierbetrieb genutzte Bahnanlage im Bahnhofsbereich Sulingen gebildet.

## **8. Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist für die jeweiligen Baugebiete in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich der Mischgebiete (MI) und der gegliederten Mischgebiete 1 (Mle1) wird auf 0,4 bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 (2-geschossig) festgesetzt. Da keine Wohnbebauung in den gegliederten Mischgebieten Mle2 zulässig ist, wird hier die GRZ auf 0,6 und (bei gleichfalls zweigeschossiger Bebauung) die GFZ auf 1,0 angehoben.

Das gegliederte Gewerbegebiet 1 (GEe1) und das Gewerbegebiet (GE) werden entsprechend der im Bebauungsplan Nr. 34a bereits erfolgten Festsetzung mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen. Für diese Bereiche wird aufgrund der gewerblichen Sonderbauformen eine maximale Baumassenzahl (BMZ) von 7,0 festgesetzt.

Diese ermöglicht insbesondere dem hier angesiedelten Gießereibetrieb angemessene bauliche Ergänzungen.

Die als Gewerbegebiete 2 und 3 (GEe2 bzw. GEe3) festgesetzten Gewerbegebietsflächen werden mit etwas niedrigeren Ausnutzungsziffern versehen, damit soll der Übergang zu den angrenzenden Baugebieten gepuffert werden. Hier gilt demzufolge eine (maximale) GRZ von 0,7 und BMZ von 5,0.

Gem. § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche für die dort bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert baulich genutzt werden, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Im Bereich der unter emissionsrechtlichen Gesichtspunkten gegliederten GE-, GEe1 – und GEe2 – Gebiete kann die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ die Gebietsgrenzen überschreitend, grundstücksbezogen bemessen werden.

## **9. Bauweise, Baugrenzen, Bauhöhen**

Die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgewiesenen Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Die Flächen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze gelten im Sinne des § 23 (5) BauNVO als nicht überbaubare Grundstücksflächen. Auf diesen Flächen sind, sofern nicht anderweitige Nutzungen dieses ausschließen, Stellplatzflächen gem. § 12 BauNVO bzw. Lager- und Ausstellungsflächen gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO im Rahmen der festgesetzten GRZ zulässig.

Eine Bauweise wird in den GE-Gebieten und in den Mle2-Gebieten nicht festgesetzt. Somit können hier bei einer maximal zweigeschossigen und maximal 12 m hohen Bauweise (Firsthöhe bezogen auf die Höhe des jeweiligen Urgeländes am Ort der baulichen Anlage) dem jeweiligen Gewerbe angepasste Bauformen realisiert werden.

In dem MI-Gebiet und in dem Mle1-Gebiet wird die offene Bauweise bei einer Firsthöhe von 11,00 m (bezogen auf die Höhe des jeweiligen Geländes am Ort der baulichen Anlage) festgesetzt.



## **10. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Gebietes wurde in der Vergangenheit Zeit allein über die Gemeindestraßen „Schwafördener Weg“ und „Hasseler Feldweg“ mit Anschluss an das innerstädtische Straßennetz sichergestellt. Durch den Ziel- und Quellverkehr wurden zwischengelagerte Wohngebiete in ihrer Funktion nachhaltig beeinträchtigt. Mittlerweile ist die Nord-Süd-Straßenachse (östlich der DB-Strecke Sulingen – Bassum) umgesetzt.

Das Baugebiet mit seinem verbleibenden gewerblichen Ziel- und Quellverkehr (eine Spedition, ein Baugeschäft und eine Autoverwertung wurden im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme aus dem Baugebiet in städtische Gewerbegebiete verlagert) ist über den Knotenpunkt mit dem „Hasseler Feldweg“ an diese neue Straße angebunden. Es wurden folgende Verkehrsmengen in diesem Bereich erwartet:





## **11. Ver- und Entsorgung**

### **a) Wasserversorgung**

Das Planungsgebiet ist insgesamt durch das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Sulinger Land erschlossen. Bis auf einzelne zukünftig notwendig werdende Grundstücksanschlüsse aufgrund der im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Sulingen-Nord erfolgenden Neubebauung werden erforderliche Netzanpassungen durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen. Gleichwohl ist zu erwägen, ob auch beim Bau der Ost-West-Straßenachse Netzanpassungen zur Versorgung der südlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Bereiche (geplant ist dort ein Wohngebiet) präventiv erforderlich sind.

Über das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Sulinger Land erfolgt auch der Grundschutz für die Brandbekämpfung. Die Belange des Brandschutzes sind mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz abzustimmen. Es wird davon ausgegangen, dass der Grundschutz der Brandversorgung unter normalen Netzbedingungen durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgen kann. Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes kann unter normalen Umständen und normalen Netzbedingungen lt. DVGW Regelwerk W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfolgen.

Abstände zwischen Wasserleitungen und anderen neu zu errichtenden Anlagen sind entsprechend der DIN EN 805 „Anforderungen an Wasserleitungssysteme und deren Bauteile außerhalb von Gebäuden“ einzuhalten. Es wird seitens des Verbandes davon ausgegangen, dass die Leitungsverteilung im öffentlichen Bereich gem. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ erfolgt.

### **b) Eit-Versorgung**

Die elektrische Energieversorgung erfolgt durch Anschluss an das Niederspannungsnetz der E.ON Avacon. Es ist davon auszugehen, dass entsprechend der derzeit erkennbaren Leistungsabnahme Transformatorenstationen vorhanden sind bzw. in Abstimmung mit den im Gebiet zurzeit vorhandenen bzw. zukünftig zu erwartenden Betrieben und sonstigen privaten Abnehmern hergestellt werden können. In diesem Fall ist mit dem jeweiligen Abnehmer auf seinem Grundstück für eine ggf. notwendige zusätzliche Trafostation ein geeigneter Standort zu suchen.

### **c) Gasversorgung**

Das bereits vorhandene Versorgungsnetz der EWE ist abnahmeorientiert auf die derzeitigen Leistungsanforderungen ausgerichtet dimensioniert worden.

Es wird gleichwohl vorausgesetzt, dass angemessene Leitungs- und Versorgungsreserven vorhanden sind und eine kontinuierliche Anpassung an den zukünftigen Gasbedarf erfolgen kann.

### **d) Telekommunikation / Breitbandverkabelung**

Ein Anschluss an das Telekommunikations- und Breitbandnetz ist im Bereich der östlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen vorhanden. Es wird vorausgesetzt, dass eine Erweiterung des Leitungsnetzes, sofern erforderlich, unterirdisch erfolgt.



### **e) Müllbeseitigung**

Aufgrund der baulichen Nutzungsausweisung ist mit Hausmüll bzw. hausmüllähnlichen Abfallstoffen, aber auch mit anfallenden gewerblichen Abfallstoffen zu rechnen. Zur Durchführung der Abfallentsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfallstoffen bedient sich der Landkreis Diepholz seiner Eigengesellschaft „Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (AWG)“. Gewerbliche Abfallstoffe sind vom jeweiligen Betrieb entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsmäßig zu entsorgen.

### **f) Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt zentral durch einen Anschluss an die zentrale Schmutzwassersammelkanalisation der Kläranlage Sulingen. Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Wasserversorgung Sulinger Land“. Es wird vorausgesetzt, dass die Kläranlage Sulingen entsprechende Kapazitätsreserven vorhält, sodass die im Gebiet anfallenden Abwässer aufgenommen werden können. Gleichwohl ist in jedem Einzelfall jedoch zu prüfen, ob ggf. vor Einleitung in die Sammelkanalisation eine eigenbetriebliche Vorbehandlung des anfallenden gewerblichen Schmutzwassers erfolgen muss.

Bei Neuanpflanzungen bittet der Zweckverband „Wasserversorgung Sulinger Land“ um Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

### **g) Oberflächenentwässerung**

Parallel zu der am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes neu geplanten Ost-West-Straßenachse zwischen dem Schwafördener Weg und dem Bahngelände ist eine zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und dem südlich angrenzenden geplanten Wohngebiet abstandsbildende Grünanlage angelegt. In diese Grünanlage eingebettet wurden den topographischen Gegebenheiten angepasste Regenrückhaltebecken integriert, die einerseits die Regenwasserentsorgung der Ost-West-Straßenachse selbst sicherstellen sollen, andererseits aber auch die Durchleitung der RW-Abflüsse aus der geplanten Nord-Süd-Straßenachse und den östlich der Bahn befindlichen Gewerbegebieten am Hasseler Weg in Richtung RW-Kanal am Schwafördener Weg gepuffert durchleiten sollen.

Die „Entwässerungsplanung Sanierungsgebiet Sulingen-Nord“ (s. Anlage) ist von der IWA Minden im Januar 2011 der Stadt Sulingen vorgelegt. Die Flächenverfügbarkeit konnte noch nicht hergestellt werden, insofern eine Genehmigung nicht erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch zusammen mit den anderen Siedlungsflächen westlich des Schwafördener Weges in einem RWK-Einzugsgebiet, welches ohne Anlagen zur Drosselung der Abflussmengen in den Nordsulinger Graben entwässert. An einer Lösung dieser Problematik wird derzeit gearbeitet, es liegen Lösungsvorschläge vor, die jedoch aus eigentumsrechtlicher Sicht noch nicht sichergestellt sind. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt somit außerhalb desjenigen RWK-Einzugsgebietes, in dem mit den Regenrückhaltebecken „RRB-Ost“ und „RRB-West“ eine Drosselung der in anderem Teilbereichen des Gesamteinzugsgebietes anfallenden Abflussmengen erfolgt.

Für eine vorhandene RW-Leitung zur Drainung der bisherigen Bahndammböschung wird im Anschluss an den Wendehammer der Planstraße B ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Sulingen festgesetzt.



## 12. Emissionsschutz / Immissionsschutz

Das Baugebiet war bislang merklich mitgeprägt vom gewerblich verursachten Ziel- und Quellverkehr einer im nördlichen Bereich des Schwafördener Weges angesiedelten Spedition mit nächtlichem und bis in das Wochenende hineinziehendem Lkw-Fahrverkehr. Hinzu kam der Betrieb eines Baugeschäftes mit Baustoffhandel sowie durch die Zulieferung, Zerlegung und Abfuhr einer Autoverwertung. Die betroffenen Betriebsstätten konnten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Sulingen-Nord in städtische Gewerbegebiete verlagert werden.

Nicht verlagert werden kann die Betriebsstätte der Metallguß Sulingen, die letztendlich als der zukünftige Hauptemittent des Bebauungsplangebietes verbleibt. Hier gilt es, angemessene Vorsorge zur emissionsmäßigen Absicherung des Betriebes durch die Festsetzung von flächenbezogenen Lärmkontingenten zu betreiben.

Durch den TÜV Hannover wurde mit Datum vom 24.03.2011 eine schalltechnische Untersuchung für das Bebauungsplangebiet vorgelegt, die Angaben für die Emissionskontingente und entsprechend DIN 45691 Regelungen für einen Richtungssektor für den in den zeichnerischen Bebauungsplanfestsetzungen fixierten Bezugspunkt mit einem Abstrahlwinkel von Nordost (15°) bis Ost (90°) enthält. Dieser beinhaltet eine Erhöhung des Emissionskontingentes der Teilfläche GE um weitere 5 dB.

Darüber hinaus wurde der Verkehrslärm, hervorgerufen von den geplanten Verkehrsachsen im Osten und im Westen in die Immissionsuntersuchung für die schutzwürdigen Bereiche westlich des Schwafördener Weges einbezogen. Verkehrliche Schallschutzmaßnahmen sind entbehrlich.

Die emissionsrechtlich vorgesehenen Abgrenzungen der Mle- und GE/GEe-Gebiete erfolgen auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens. Die im Gutachten vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen Nr. 1 – 6 werden inhaltlich übernommen.

Es wird ausdrücklich auf die Regelungen der BauNVO hingewiesen, wonach in Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie dem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Ziff. 1 BauNVO).

Bezugnehmend auf das schalltechnische Gutachten des TÜV-Nord werden die aus den Straßenverkehr hervorgehenden Beurteilungspegel im Plangebiet (Prognosejahr 2025) tagsüber mit < 62 dB(A) und nachts mit  $\leq 55$ dB(A) zu erwarten sein.

Die anzustrebenden Orientierungswerte für Gewerbegebiete von tags = 65 dB(A) und nachts 55dB(A) werden somit unterschritten.

Lediglich in den Kreuzungsbereichen „Nord-Süd-Straßenachse“ / „Hasseler Feldweg“ werden die für Mischgebiete anzustrebende Orientierungswerte um etwa 2 dB(A) überschritten. Hier wird vom Gutachter diese geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für akzeptabel eingeschätzt.

Im Kreuzungsbereich „Schwafördener Weg“ / „Ost-West-Straßenachse“ beträgt die aus dem Straßenverkehr hervorgehende Überschreitung des Orientierungswertes im Jahr 2025 voraussichtlich nur 1 dB(A). Diese Überschreitung wird vom Gutachter gleichfalls als tolerabel eingeschätzt.



Bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe an schützenswerten Gebäuden sind bei Neubauten/ Nutzungsänderungen gemäß DIN 4109 vorzusehen. Der Nahbereich der Straßen im Plangebiet entspricht den Lärmpegelbereichen II und III.

Unter Beachtung des einzuhaltenden derzeitigen Baustandards und normaler Bauweise sind keine besonderen Anforderungen festzusetzen. Unabhängig davon wird vom Gutachter empfohlen, Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur straßenabgewandten Fassade auszurichten. Diese Empfehlung sollte beim Neubau und Nutzungsänderung von Gebäuden beachtet werden.

### **13. Belange des Umweltschutzes**

#### ***Biotopschutz***

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (Rathloser Gehäge) liegt ca. 4 km westlich des Plangebietes. Von nachteiligen Auswirkungen der Planung wird nicht ausgegangen.

Im Plangebiet und angrenzend sind keine Schutzgebiete oder –objekte gemäß §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG vorhanden.

#### ***Ergebnisse der Umweltprüfung***

Für den Großteil des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34a. Dieser setzt Wohn- und Gewerbegebiete fest, die auch realisiert wurden. Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Dementsprechend werden die Niederschläge unterirdisch in die Regenrückhalteanlagen abgeleitet. Am Nordrand und im Osten zu den Bahnflächen hin sind naturnahe Gehölzbestände vorhanden. Ansonsten ist die Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landschaft gering. Westlich des Plangebietes liegen Wohngebiete, die vor Lärmemissionen der gewerblichen Nutzung zu schützen sind.

Die Auswirkungen der Planung bestehen vorwiegend in einer Reduzierung des zulässigen Versiegelungsgrades, der schadlosen Abführung des Oberflächenwassers und der Neuordnung der Emissionssituation und sind dementsprechend positiv für die Umweltschutzgüter zu beurteilen.

Ältere Gehölze (im nördlichen Plangebiet) werden erhalten. Weiterhin werden zwischen den Gewerbegebieten und der Bahn im südlichen Plangebiet neue Gehölze angepflanzt.

Zur Umweltbeobachtung (Monitoring) führt die Stadt Sulingen eine Ortsbegehung durch und wertet die Hinweise der zuständigen Behörden aus.



### Artenschutz

Die folgende Gegenüberstellung bewertet die Wahrscheinlichkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die ggf. betroffenen Artengruppen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89.

Artengruppe/ ökologische Gilde	Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG				
	Nr. 1 Tötung von Tieren (Individuen)	Nr. 2 erhebliche Störung	Nr. 3 Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten	Maßnahmen Vermeidung vorgezogener Ausgleich	
Fledermäuse	Die Gehölze am östlichen Plangebietsrand werden erhalten. Die Tötung von Einzeltieren ist nicht prognostizierbar. Bei Abriss- oder Umbauarbeiten an Gebäuden kann es zur Tötung von Einzeltieren kommen.	Als erheblich sind Störungen zu beurteilen, die die Jungenaufzucht verhindern oder massiv behindern oder die Winterruhe be- oder verhindern. Von beidem ist hier nicht auszugehen.	Die Gehölze am östlichen Plangebietsrand werden erhalten. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist nicht prognostizierbar. Abriss- oder Umbauarbeiten führen ggf. zur Zerstörung von Quartieren, insbesondere Wochenstuben.	Vor Abriss- oder Umbauarbeiten an Gebäuden Kontrolle auf Fledermausquartiere	nicht erforderlich
Gehölzbrütende Vogelarten	Die Gehölze am östlichen Plangebietsrand werden erhalten. Die Tötung von Einzeltieren ist nicht prognostizierbar.	Als erheblich sind Störungen zu beurteilen, die die Jungenaufzucht verhindern und dadurch den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern. Von beidem ist hier nicht auszugehen.	Die Gehölze am östlichen Plangebietsrand werden erhalten. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist nicht prognostizierbar.	nicht erforderlich	nicht erforderlich
Amphibien	Ein Verstoß gegen die Verbote liegt gemäß § 44 (5) BNatSchG nicht vor.				

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bestehen nicht bzw. können vermieden werden.

### 14. Altablagerungen und Altlasten

Das Gebiet wurde bislang intensiv gewerblich genutzt. Für die Bereiche, die von der Stadt Sulingen im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen Sulingen-Nord in das Sanierungstreuhandvermögen käuflich übernommen wurden, sind Altlastenrecherchen vor dem Ankauf erfolgt.

Insbesondere im Bereich der früheren Bahnnebenanlagen konnten Bodenverunreinigungen (z. T. großflächig) festgestellt werden, die Auswirkungen auf das Grundwasser haben.

Diese Altlasten sind dem Landkreis Diepholz als unterer Bodenschutzbehörde hinreichend bekannt und werden im Rahmen eines Monitorings im Auftrage der DB-Netz seit dem Frühjahr 2011 überwacht.

Im Rahmen des GW – Monitoring ist das GW – Schadensmodell zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren.

Für die Überprüfung der Modellierung sind die geplanten zusätzlichen Messstellen einzubeziehen. Die Modellrechnung sollte in den folgenden zeitlichen Abständen überprüft werden:

- ▶ nach den ersten zwei Beprobungen der neuen Messstellen (1. Jahr),
- ▶ nach der dreijährigen Phase der verdichteten Messungen (2\* pro Jahr),
- ▶ nach der zehnjährigen Monitoring-Phase.



Grundlage des Monitoringansatzes sind die weitgehend „verbrauchten“ Schadstoffquellen und die allgemeine Erkenntnis, dass sich in Abhängigkeit zu den verschiedenen Einflüssen auf den Schadstofftransport eine maximale Ausbreitung der Schadstofffahne bestimmen lässt.

Nach den bisherigen Erkenntnissen ist für die genannte Fragenstellung wahrscheinlich eine Erweiterung des Modell-Raumes vertikal und in Abstrom - Richtung erforderlich.

Folgende Altlastenverdachtsflächen sind nach Aussage des Landkreises Diepholz gemäß Schreiben vom 18.05.2011 derzeit konkret bekannt:

<b>Nr. der Altlastenverdachtsfläche</b>	<b>Name</b>	<b>Straße, H-Nr.</b>	
251.040.5. 000.059	Altes Bahngelände		
251.040.5. 000.467	Gerdes + Landwehr Baugesellschaft	Schwafördener Weg 58	
251.040.5. 000.222	Witte, Zuckerwaren	Schwafördener Weg 54	
251.040.5. 000.232	Sulinger Holzkontor Meyer	Schwafördener Weg 52	
251.040.5. 000.015	Metallguss Sulingen	Schwafördener Weg 48 + 50	
251.040.5. 000.138	Leymann, Lagerflächen	Am Bahnhof (Ladestraße)	(DB ALVF 08)
251.040.5. 000.465	Sulinger Autoverwertung	Schwafördener Weg 48	
251.040.5. 000.189	Naujocks, Tankstelle, Brennstoffe	Am Bahnhof (Ladestraße)	(DB ALVF 06)
251.040.5. 000.047	Mintert, Gärtnerei	Schwafördener Weg 42	
251.040.5. 000.032	Janssen, Brennstoffe u. Baustoffe	Am Bahnhof (Ladestraße)	
251.040.5. 000.052	Westermann, Brennstoffe	Am Bahnhof 5 - 7	
251.040.4.413	Fa. Metallguss	Schwaförder Weg 50	

Da sich die Nutzungssituation aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wesentlichen nicht ändert, sind nach Ansicht des Landkreises Diepholz keine weiteren Hinweise erforderlich.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung zusätzliche Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

## **15. Bodendenkmalpflege**

Derzeit sind in dem Plangebiet keinerlei Bodendenkmale bekannt oder zu erkennen. Sollten jedoch bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Diepholz oder der Stadt Sulingen zu melden, welche sofort das Nieders. Landesverwaltungsamt – Institut für Denkmalpflege – benachrichtigen werden.

Aufgrund der in der Vergangenheit sehr intensiven Erdbauarbeiten insbesondere im Bereich des Bahnhofes Sulingen (um 1900) und der im Anschluss bis in die heutige Zeit sehr umfangreichen Baumaßnahmen im Zuge der gewerblichen Grundstücksnutzungen ist es sehr unwahr-



scheinlich, ungestörte Bodenhorizonte zu finden, in denen ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden können.

Gleichwohl wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodenfunde und Fundstellen nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach erfolgter Anzeige unverändert zu lassen sind bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen ist, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **16. Textliche Festsetzungen**

Für das Bebauungsplangebiet sind auf der Grundlage des der Begründung beigefügten Schalltechnischen Gutachtens des TÜV Nord, Hannover, vom 24.03.2011, Az. 8000 628713/210SST 037, textliche Festsetzungen zu den vom Baugebiet ausgehenden Emissionen (s. hierzu textl. Festsetzungen Nr. 1 – 6) getroffen worden.

Im Bereich der unter emissionsrechtlichen Gesichtspunkten erfolgten gegliederten GE-, GEe1 und GEe2 – Gebieten kann die gemäß § 19 (4) BauNVO zusätzliche Überschreitung der GRZ (Hauptnutzung) um 50 %, maximal bis zu einer Grundflächenzahl bis 0,8 die Gebietsgrenzen überschreitend grundstücksbezogen bemessen werden (s. textl. Festsetzung Nr. 7).

In der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Bereich der GE und MI- Gebiete geregelt.



## 17. Städtebauliche Werte

für den Bebauungsplan Nr. 89

<b>a) Gesamtfläche des Bebauungsplanes</b>	<b>92.273 m<sup>2</sup></b>
<b>b) Verkehrsfläche</b>	<b>15.774 m<sup>2</sup></b>
= 17,09 % der Gesamtfläche	
davon	
öffentliche Verkehrsfläche	15.292 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	247 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche	235 m <sup>2</sup>
<b>c) Mischgebiet (MI) II</b>	<b>11.017 m<sup>2</sup></b>
= 11,93 % der Gesamtfläche	
<b>d) Mischgebiet mit Einschränkungen (Mle1) II</b>	<b>2.720 m<sup>2</sup></b>
= 2,95 % der Gesamtfläche	
<b>e) Mischgebiet mit Einschränkungen (Mle2) II</b>	<b>2.567 m<sup>2</sup></b>
= 2,78 % der Gesamtfläche	
<b>f) Gewerbegebiet (GE, GEe1)</b>	<b>16.239 m<sup>2</sup></b>
= 17,60 % der Gesamtfläche	
<b>g) Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe2,GEe3) II</b>	<b>23.185 m<sup>2</sup></b>
= 25,13 % der Gesamtfläche	
<b>h) Fläche für Bahnanlagen</b>	<b>9.594 m<sup>2</sup></b>
= 10,40 % der Gesamtfläche	
<b>i) Grünfläche</b>	<b>11.177 m<sup>2</sup></b>
= 12,11 % der Gesamtfläche	
davon	
Flächen für den Regenwasserrückhaltung( Rückhalte- becken, Sickermulden)	5.553 m <sup>2</sup>

## 18. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### *Ver- und Entsorgungsleitungen:*

Die Leitungsverteilung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bebauungsplangebiet erfolgt gem. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“, der Abstand zwischen den Wasserleitungen nach DIN EN 805 „Anforderungen an Wasserversorgungssysteme und deren Bauteile außerhalb von Gebäuden“. Bei Anpflanzungen wird das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Anlagen“ beachtet.

Für Neuanpflanzungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen ist das DB Netz AG-Handbuch 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu berücksichtigen.

### *Denkmalpflegerischer Hinweis:*

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieder-



sächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

#### *Altlasten:*

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind im Bereich der bestehenden Gewerbebetriebe durch die langjährigen Nutzungen Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

#### *Schienenverkehrslärm*

Die DB Services Immobilien GmbH verweist auf den Bestandsschutz sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können. Auch künftig ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Schiene zu rechnen und bei einer Berechnung eines Lärmgutachters zu berücksichtigen.

#### *Aufhebung bestehender Festsetzungen:*

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 89 der Stadt Sulingen „Sanierungsgebiet Sulingen – Nord, Am Hasseler Weg“ gem. § 10 BauGB treten entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34a der Stadt Sulingen „Wohn- und Gewerbegebiet Schwafördener Weg“ außer Kraft.

## **C ABSTIMMUNG MIT ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGEN**

### **19. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 20.09.2010 nach eingehender Beratung des Planentwurfes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB beschlossen.

Mit Bekanntmachung in der Sulinger Kreiszeitung am 05.03.2011 wurde der Termin der frühzeitigen Betroffenenbeteiligung am Dienstag, dem 22. März 2011, um 17.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses ortsüblich bekannt gemacht.

An der Bürgerversammlung nahmen 7 Bürger teil.

Fragen zur Erschließung und zu den Erschließungskosten im Sanierungsgebiet konnten beantwortet werden. 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.

Die Umsetzung der durch diesen Bebauungsplan, aber auch durch die angrenzenden das Sanierungsgebiet überplanenden Bauleitpläne, vorgesehenen Maßnahmen soll spätestens 2017/2018 abgeschlossen sein.



## **20. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 20.09.2010 nach eingehender Beratung des Planentwurfes die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 21. April 2011 bis zum 26. Mai 2011 statt.

Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden zum Planentwurf Stellungnahmen abgegeben:

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 ausgeschlossenen Nutzungen innerhalb der gegliederten Mischgebiete sollten ausgeführt werden, dem wurde gefolgt.

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.

Abschließend ergingen Hinweise zu Leitungen, die z. B. Schutzstreifen oder das Verbot von Überbauung bzw. Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen beinhalteten. Diese Hinweise sind im Rahmen der weiteren Planungen (Erschließungsplanung, Baugenehmigung) zu beachten. Dabei ist auch zu bedenken, dass die Hauptversorgungsleitungen i. d. R. im öffentlichen (Straßen-)Raum liegen und somit eine Zugänglichkeit gesichert ist.

## **21. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung)**

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 18.08.2011 nach Prüfung und Abwägung der in dem Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB geäußerten Hinweise, Anregungen und Bedenken und erfolgter Überarbeitung des Bauleitplanentwurfes und dieser Begründung die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Sulingen „Sanierungsgebiet Sulingen-Nord, Schwaförderener Weg“ lag im Zeitraum vom 17.09.2012 bis zum 19.10.2012 im Rathaus der Stadt Sulingen zur Einsicht und Stellungnahme während der Dienstzeiten öffentlich aus.

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 Schwaförderener 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 Ansiedlungsvorhaben bedeuten.

## **22. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

In seiner Sitzung am 18.08.2012 hat der Rat der Stadt Sulingen gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 12.09.2012 bis 19.10.2012.

Grundlegende und die Planungen infrage stellende Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Hinterfragt wurden jedoch Teile des Oberflächenentwässerungskonzeptes. 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. Die Hinweise wurden berücksichtigt, die Begründung entsprechend geändert.

## **23. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB**

In seiner Sitzung am 28.02.2013 hat der Rat der Stadt Sulingen gemäß § 4a (3) BauGB die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Zeitraum vom 02.01.2017 bis zum 02.02.2017.

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. Darin wurden Emissionskontingente und entsprechend DIN 45691 Regelungen für einen Richtungssektor vorgeschlagen, die in die Bauleitplanung übernommen wurden. Bei Einhaltung der Festsetzungen dürften keine unzulässigen Lärmimmissionen auftreten.

Zum anderen wurde auf Stäube und einen schmierigen, schwarzen Schmutzfilm, ebenfalls resultierend aus genanntem Betrieb, hingewiesen.

Bzgl. der Hinweise zu den Verschmutzungen/Stäuben kann der Bebauungsplan keine Regelungen treffen. Vermutlich liegt den unhaltbaren Zuständen ein nicht ordnungsgemäßer Betriebsablauf (defekte Filteranlagen) o. ä. zugrunde. Hierzu wurde den Einwendern mitgeteilt, dass sie sich diesbezüglich an das Gewerbeaufsichtsamt oder den Landkreis Diepholz/Immissionsschutz wenden müssten.

Abschließend wurde auf durch Wohngebiete fahrende und an Verkehrsflächen parkende LKW hingewiesen. Da es sich hierbei aber um öffentliche Verkehrsflächen handelt, sind diese Beeinträchtigungen seitens der Anwohner hinzunehmen, 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. Zudem wurde auf die Immissionssituation durch den Bahnbetrieb hingewiesen. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen, aus dem Bahnbetrieb ist derzeit jedoch kein relevanter Lärmanteil zu erwarten. Im Übrigen ist auch darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet überwiegend bebaut ist und zusätzlicher Raum für besonders schützenswerte Wohnnutzungen kaum geschaffen wird.

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. Dabei ist aber auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits jetzt überwiegend bebaut ist und durch die hier vorliegende Bauleitplanung keine neuen Bauplanungsrechte geschaffen werden, die eine höhere Versiegelung und somit eine Verschärfung der Oberflächenentwässerungssituation nach sich ziehen würde.



Auch der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Große Aue sprach die Oberflächenentwässerung an. Der Nordsulinger Graben ist derzeit bereits überbelastet. Die Planung zur Oberflächenentwässerung in dem Bereich des Sanierungsgebietes Sulingen sieht u. a. die Anlage mehrerer, dezentraler Regenrückhaltebecken vor und ist in Teilen bereits umgesetzt. Es verbleibt Zielsetzung der Stadt Sulingen, auch die übrigen Maßnahmen umzusetzen, so dass von einer Verbesserung der Gesamtsituation ausgegangen werden kann.

Sollten auch zukünftig z. B. aus eigentumsrechtlicher Sicht nicht alle Maßnahmen umgesetzt werden können, wird die Stadt Sulingen über Alternativen oder Ergänzungen nachdenken.

Abschließend ergingen Hinweise zur Erschließungsplanung oder auf Versorgungsleitungen im Umfeld des Plangebietes.

## **D VERFAHRENSNACHWEISE**

### **23. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 09.03.2017 den Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Sulingen „Sanierungsgebiet Sulingen-Nord, Schwafördener Weg“ nach Prüfung der im Verfahren gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) sowie § 4a (3) BauGB geltend gemachten Hinweise, Anregungen und Bedenken als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB treten entgegenstehende Festsetzungen des überlagerten Bebauungsplanes Nr. 34 a der Stadt Sulingen „Wohn- und Gewerbegebiet“ außer Kraft.

### **Planverfasser**

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planung und Bau der Stadt Sulingen / der Planungsgesellschaft NWP GmbH.

Sulingen, Oldenburg, den 22.11. 2010 / 12.04.2011 / 16.07.2012 / 18.01.2013 / 10.04.2013 / 09.11.2016 / 06.02.2017 / 09.03.2017

gez. Dipl. -Ing. Janssen



**Anlagen:**

- ▶ Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Sulingen „Sanierung Sulingen-Nord, Am Schwafördener Weg“ mit textlichen Festsetzungen
- ▶ Oberflächenentwässerungsplan (IWA Minden, März 2011)
- ▶ Schalltechnisches Gutachten (TÜV Nord Hannover, Frühjahr 2011)
- ▶ Verkehrsentwicklungsplan Sulingen (Schubert, 2010)



## TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

<b>Gesamtfläche</b>	<b>92.348 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiete	16.304 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiete	39.424 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche inkl. Privatfläche	15.774 m <sup>2</sup>
Fläche für die Bahn inkl. Ladestraße	9.594 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	11.177 m <sup>2</sup>
Flächen für die Regenrückhaltung	5.553 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen	3.499 m <sup>2</sup>
Parkanlage	1.035 m <sup>2</sup>

Die Stadt Sulingen stellt den Bebauungsplan Nr. 89 auf, um eine Entflechtung der Gemengelage Wohnen/Gewerbe inkl. der Herausnahme der gewerblichen Verkehre aus betroffenen Wohnsiedlungsbereichen bauleitplanerisch zu sichern.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im folgenden Kapitel werden die Ziele des internationalen und nationalen Biotopschutzes, des Artenschutzes und des allgemeinen Umweltschutzes dargelegt.

##### 1.2.1 Biotopschutz

###### Natura 2000

Im Westen des Plangebietes ist das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet das Rathloser Gehäuge (EU-Kennzahl 3218-331, nationale Kennziffer 287). Die Entfernung beträgt ca. 4 km. Der wertbestimmende Lebensraumtyp ist der Hainsimsen-Buchenwald.



Von nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Natura 2000-Gebiete wird nicht ausgegangen.

#### □ **Sonstige Schutzgebiete**

Im Plangebiet und angrenzend sind keine Schutzgebiete oder –objekte gemäß §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG vorhanden.

#### 1.2.2 **Artenschutz**

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG werden erst bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

#### □ **Situation im Plangebiet**

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).<sup>1</sup>

Fledermäuse (alle Arten gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt): Ein Potential der randlichen Gehölze als Tagesquartier für Einzeltiere ist nicht auszuschließen (Ruhestätte). Von einer Funktion als Wochenstubenquartier (Fortpflanzungsstätte) wird auf Grund des relativ geringen Alters der meisten Bäume und der daher fehlenden Höhlen- oder Astlochbildung nicht ausgegangen. Derartige Qualitäten könnten ggf. die alten Eichen im nördlichen Plangebiet aufweisen.

Europäische Vogelarten (alle heimischen Arten gemäß § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG) besonders geschützt: Die randlichen Gehölze weisen ein Potential als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für gehölzbrütende Vogelarten auf. Auf Grund der Siedlungsnähe ist mit dem Vorkommen von siedlungstoleranten, häufigen Vogelarten zu rechnen.

Von einem Lebensraumpotential für Amphibien ist zunächst nicht auszugehen; ggf. erreichen die Regenrückhalteanlagen eine Funktion als Laichgewässer für häufige und anspruchslose Arten.

Pflanzen: Besonders geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor.

#### □ **Auswirkungen der Planung**

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

<sup>1</sup> Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.



Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Einschränkungen der Verbote für in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot der vermeidbaren Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Tötungen liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die folgende Gegenüberstellung bewertet die Wahrscheinlichkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die ggf. betroffenen Artengruppen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89.

Artengruppe/ ökologische Gilde	Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG				Maßnahmen Vermeidung vorgezogener Ausgleich	
	Nr. 1 Tötung von Tieren (Individuen)	Nr. 2 erhebliche Störung	Nr. 3 Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten			
Fledermäuse	Die Gehölze am östlichen Plangebietsrand werden erhalten. Die Tötung von Einzeltieren ist nicht prognostizierbar. Bei Abriss- oder Umbauarbeiten an Gebäuden kann es zur Tötung von Einzeltieren kommen.	Als erheblich sind Störungen zu beurteilen, die die Jungenaufzucht verhindern oder massiv behindern oder die Winterruhe be- oder verhindern. Von beidem ist hier nicht auszugehen.	Die Gehölze am östlichen Plangebietsrand werden erhalten. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist nicht prognostizierbar. Bei Abriss- oder Umbauarbeiten kann es zur Zerstörung von Quartieren, insbesondere Wochenstuben, kommen.	Vor Abriss- oder Umbauarbeiten an Gebäuden Kontrolle auf Fledermausquartiere	nicht erforderlich	
Gehölzbrütende Vogelarten	Die Gehölze am östlichen Plangebietsrand werden erhalten. Die Tötung von Einzeltieren ist nicht prognostizierbar.	Als erheblich sind Störungen zu beurteilen, die die Jungenaufzucht verhindern oder massiv behindern und dadurch den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern. Von beidem ist hier nicht auszugehen.	Die Gehölze am östlichen Plangebietsrand werden erhalten. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist nicht prognostizierbar.	nicht erforderlich	nicht erforderlich	
Amphibien	Ein Verstoß gegen die Verbote liegt gemäß § 44 (5) BNatSchG nicht vor.					

**□ Fazit**

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bestehen nicht bzw. können vermieden werden.

**1.2.1 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen**

Nachfolgend werden gemäß Nr. 1 b) der Anlage 1 zu § 2 (4), §§ 2a und 4c BauGB die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, sowie die Art ihrer Berücksichtigung in der Planung dargestellt.



<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung bei der Aufstellung</b>
<b>Baugesetzbuch</b>	
§ 1a 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.	Das Ziel wird berücksichtigt. Das Plangebiet liegt im Zentrum von Sulingen und ist bereits bebaut.
§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Das Ziel wird berücksichtigt. Vorhandene Gehölze (klimatische Ausgleichsfunktion, Filterfunktion) werden erhalten. Weiterhin werden Anpflanzflächen neu festgesetzt.
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	
§ 1 (1): Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass <ol style="list-style-type: none"><li>1. die biologische Vielfalt,</li><li>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li><li>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li></ol> auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.	Das Ziel wird berücksichtigt. Das Plangebiet umfasst bereits bebaute Bereiche, die nach städtebaulichen Gesichtspunkten neu beordnet werden sollen. Weiterhin werden neue Gehölze angepflanzt und die Oberflächenentwässerung zur Schonung des Nordsulinger Grabens neu organisiert.



<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Die Planung löst keine nachteiligen Auswirkungen auf den Boden aus. Es liegen Hinweise auf Altlasten vor. Für Altlasten im Bahnnebengelände wurde ein Grundwassermonitoring aufgestellt. Da sich die Nutzung durch die Planung nicht wesentlich ändert, sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.
<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</b>	
§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.	Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Oberflächenentwässerung wird durch ein System von Rückhaltemulden und -becken organisiert, so dass ein schadloser Abfluss gesichert ist. Das Grundwasser ist durch Eintrag von Schadstoffen bereichsweise betroffen (s. o.).
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	
§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	Zur Ermittlung von schutzbedürftigen Nutzungen und zur Prüfung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen wurde ein Fachgutachten erstellt und ausgewertet. Aufgrund dessen wurden Emissionskontingente und -richtungen festgesetzt.
<b>Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan</b>	
Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter	Mit dem Erhalt und der Neuanpflanzung von Gehölzen wird dieses Ziel berücksichtigt.



## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

#### 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben. Bei der örtlichen Bestandsaufnahme im Juli 2012 wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

<b>Biotoptyp</b>	<b>Abk.</b>	<b>Ausprägung</b>
Gewerbegebiet	OGG	Das Plangebiet stellt sich überwiegend als gewerblich genutztes Gebiet dar. Kennzeichnend ist der hohe Versiegelungsgrad durch Gebäude, Hallen, Zufahrten, Hofflächen, Abstellflächen. An den Grundstücksrändern sind kleinflächig sowohl gestaltete Flächen als auch Halbruderalfluren vorhanden.
Straße	OVS	Dieser Biotoptyp ist ebenfalls durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. In den Seitenstreifen sind neben den Halbruderalfluren auch Baumpflanzungen vorhanden. Die Seitenbereiche der neu angelegten Planstraße A sind mit einer kräuterreichen Regelsaatgutmischung angesät.
Fläche für die Bahn	OVE	Die Bahngleise im östlichen Geltungsbereich werden nur selten genutzt. Zwischen den Gleisen hat sich daher Gebüschaufwuchs (Birken, Brombeeren) eingestellt, Moose und Kräuter bedecken die trockenen Flächen. Weiterhin gehört zu den Bahnflächen die Ladestraße (Kopfsteinpflaster mit Trittrasenvegetation und Gebüschaufwuchs).
Grünfläche ohne Altbäume (Anlage für die Regenrückhaltung)	PSZ	Die Anlage wurde bereits fertig gestellt und die Flächen mit einer Regelsaatgutmischung angesät.
Sukzessionsgebüsch	BRS	Der nicht bebaute Bereich westlich der Gleisanlage wird von einem dichten Birkengebüsch eingenommen.
Baumbestand des Siedlungsbereichs	HE	Nördlich des Hasseler Feldweges sind westlich der Bahnlinie ältere Gehölze (Eichen) vorhanden.



### 2.1.2 Boden

**Naturboden:** Das Gebiet wurde bislang intensiv gewerblich genutzt. Die hochgradige Versiegelung bestimmt den vorliegenden Boden. Die natürlicherweise anstehenden Bodentypen sind stark überformt.

**Altlasten:** Für die Bereiche, die von der Stadt Sulingen im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen Sulingen-Nord in das Sanierungstreuhandvermögen käuflich übernommen wurden, sind Altlastenrecherchen vor dem Ankauf erfolgt. Insbesondere im Bereich der früheren Bahnnebenanlagen konnten Bodenverunreinigungen (z. T. großflächig) festgestellt werden, die Auswirkungen auf das Grundwasser haben. Diese Altlasten sind dem Landkreis Diepholz als unterer Bodenschutzbehörde hinreichend bekannt und werden im Rahmen eines Monitorings im Auftrage der DB-Netz ab dem Frühjahr 2011 überwacht.

Folgende Altlastenverdachtsflächen sind nach Aussage des Landkreises Diepholz gemäß Schreiben vom 18.05.2011 derzeit konkret bekannt:

Nr. der Altlastenverdachtsfläche	Name	Straße, H-Nr.	
251.040.5. 000.059	Altes Bahngelände		
251.040.5. 000.467	Gerdes + Landwehr Baugesellschaft	Schwaförderer Weg 58	
251.040.5. 000.222	Witte, Zuckerwaren	Schwaförderer Weg 54	
251.040.5. 000.232	Sulinger Holzkontor Meyer	Schwaförderer Weg 52	
251.040.5. 000.015	Metallguss Sulingen	Schwaförderer Weg 48 + 50	
251.040.5. 000.138	Leymann, Lagerflächen	Am Bahnhof (Ladestraße)	(DB ALVF 08)
251.040.5. 000.465	Sulinger Autoverwertung	Schwaförderer Weg 48	
251.040.5. 000.189	Naujocks, Tankstelle, Brennstoffe	Am Bahnhof (Ladestraße)	(DB ALVF 06)
251.040.5. 000.047	Mintert, Gärtnerei	Schwaförderer Weg 42	
251.040.5. 000.032	Janssen, Brennstoffe u. Baustoffe	Am Bahnhof (Ladestraße)	
251.040.5. 000.052	Westermann, Brennstoffe	Am Bahnhof 5 - 7	
251.040.4.413	Fa. Metallguss	Schwaförderer Weg 50	

### 2.1.3 Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Eine natürliche Versickerung der Niederschläge ist nicht möglich. Der Vorfluter Nordsulinger Graben ist vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Anlage zur Regenwasser-Rückhaltung wurde bereits fertig gestellt.



#### **2.1.4 Luft**

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

#### **2.1.5 Klima**

Das lokale Kleinklima wird durch die Vegetation und Nutzung bestimmt. Im Geltungsbereich und benachbart bestimmen einerseits bebaute und versiegelte Flächen (Gewerbebetriebe, Straßen, Zufahrten, Hofflächen), andererseits Grünflächen (Gärten, Gehölze, Regenrückhalteflächen) 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.

#### **2.1.6 Landschaft**

Das Plangebiet ist durch die Siedlungslage gekennzeichnet, zentral im südlichen Bereich, Ortsrand im Norden. Prägend ist die gewerbliche Nutzung mit ihrer Vielfalt an Zweckbauten. Als zur Wohnbebauung überleitende Strukturen sind die Bäume und Hecken zu nennen. Eine besondere Bedeutung besteht nicht.

#### **2.1.7 Mensch**

Mit der Wohnbebauung sind östlich des Geltungsbereichs schützenswerte Nutzungen vorhanden. Eine Naherholungsfunktion besteht nicht.

#### **2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor. Als Sachgüter sind die wirtschaftlichen Nutzungen (Gewerbe, Bahn) einzustellen.

### **2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Für gewerblich genutzten Flächen südlich des Hasseler Feldweges besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34a. Dieser setzt Wohn- und Gewerbegebiete fest, die auch realisiert wurden. Ohne die vorliegende Planung würden die Emissionsprobleme weiterhin bestehen. Das Gebiet nördlich des Hasseler Feldweges ist bebaut. Im südlichen Plangebiet wurden die Planstraße A und die Anlagen für die Regenrückhaltung hergestellt.



### **2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 34a werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung als Bestand eingestellt.



### **2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die bestehenden Gehölze im nördlichen Geltungsbereich werden erhalten. Im südlichen Geltungsbereich wird zwischen der Bahn und dem Gewerbegebiet ein Gehölzstreifen angelegt. Die Planung führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

### **2.3.2 Boden**

Die Planung führt zu einer geringeren zulässigen Versiegelung und damit nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

### **2.3.3 Wasser**

Die Planung führt nicht zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung oder einer Schädigung von Oberflächengewässern und damit nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

### **2.3.4 Luft, Klima, Landschaft**

Auswirkungen auf die Luftqualität, das Kleinklima und die Landschaft sind nicht erkennbar.

### **2.3.5 Mensch**

Die Hauptemittenten konnten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Sulingen-Nord in städtische Gewerbegebiete verlagert werden. Nicht verlagert werden kann die Betriebsstätte der Metallguss Sulingen, die letztendlich als der zukünftige Hauptemittent des Bebauungsplangebietes verbleibt.

Darüber hinaus wurde der Verkehrslärm, hervorgerufen von den geplanten Verkehrsachsen im Osten und im Westen in die Immissionsuntersuchung für die schutzwürdigen Bereiche westlich des Schwafördener Weges einbezogen. Verkehrliche Schallschutzmaßnahmen sind entbehrlich.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Schutzgut Mensch: Durch den TÜV Hannover wurde mit Datum vom 24.03.2011 eine schalltechnische Untersuchung für das Bebauungsplangebiet vorgelegt, die Angaben für die Emissionskontingente und entsprechend DIN 45691 Regelungen für einen Richtungssektor für den in den zeichnerischen Bebauungsplanfestsetzungen fixierten Bezugspunkt mit einem Abstrahlwinkel von Nordost (15°) bis Ost (90°) enthält. Dieser beinhaltet eine Erhöhung des Emissionskontingentes der Teilfläche GE um weitere 5 dB.

Die emissionsrechtlich vorgesehenen Abgrenzungen der Mle- und GE/GEe-Gebiete erfolgen überwiegend auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens.

Schutzgüter des Naturhaushaltes: Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, insbesondere die Maßnahmen zum Baumschutz und zum Wurzelraumschutz, ist zu beachten.



Nachfolgend wird durch die Gegenüberstellung der Wertigkeiten der Flächen vor und nach der Planung die rechnerische Größe der Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes ermittelt. Die Bewertung beruht auf dem Osnabrücker Modell.

Hierbei wurden die durch den Bebauungsplan Nr. 34 a „Wohn- und Gewerbegebiet Schwafördener Weg“ erfolgten Festsetzungen für den bereits verbindlich überplanten Bereich als Ausgangswertigkeit angesetzt. Für die nicht überplanten Bereiche wird die tatsächliche Nutzung angesetzt.

Bestand		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Fläche für die Bahn	(Eisenbahnrechtliches Verfahren)	9594	ohne	
Verkehrsfläche	(Realnutzung)	15774	ohne	
Fläche für die Regenrückhaltung	(Wasserrechtliches Verfahren)	5553	ohne	
Gewerbegebiet, Mischgebiet (Festsetzung des BP 43a)		44711	0	0
Mischnutzung im nördlichen Plan- gebiet (Realnutzung)	11017			
bebaut	60%	6610,2	0	0
Restfläche	40%	4406,8	0,6	2644,08
Siedlungsgehölz nördlich des Has- seler Feldweges	(Realnutzung)	1925	1,4	2695
Sukzessionsgebüsch, Ruderalflur zw. Hasseler Feldweg und Plan- straße A	(Realnutzung)	3699	1,4	5178,6
<b>Summe</b>		<b>92273</b>		<b>2644,08</b>

Planung		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Fläche für die Bahn		9594	ohne	
Verkehrsfläche		15774	ohne	
Fläche für die Regenrückhaltung		5553	ohne	
Mischgebiete, Gewerbegebiete, GRZ 0,6 - 0,8	41991			
versiegelbar	80%	33592,8	0	0
Restfläche	20%	8398,2	0,6	5038,92
Mischgebiete, GRZ 0,4	13737			
versiegelbar	60%	8242,2	0	0
Restfläche	40%	5494,8	0,6	3296,88
Gehölze (Parkanlage mit Neupflanzung)		3499	1,5	5248,5
Grünfläche (Parkanlage)		2125	1	2125
<b>Summe</b>		<b>92273</b>		<b>10670,38</b>

Die Planung führt zu einem Überschuss von rund 8.026 Werteinheiten.



## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Planung erfolgt im Einklang mit dem Städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Sulingen-Nord. Anderweitige Planungsmöglichkeiten liegen nicht auf der Hand.

## **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.<sup>2</sup> Eine faunistische Erhebung wird nicht durchgeführt. Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Landkreises Osnabrück<sup>3</sup> Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan und gängiges Kartenmaterial<sup>4</sup> ausgewertet.

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Die Stadt Sulingen wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Weiterhin wertet die Stadt Hinweise der zuständigen Behörden aus.

---

<sup>2</sup> Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand März 2011  
<sup>3</sup> Landkreis Osnabrück, Fachdienst "Umwelt": Das Kompensationsmodell, 2009; Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung  
<sup>4</sup> NIBIS Kartenserver; Niedersächsisches Bodeninformationssystem



### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Sulingen stellt den Bebauungsplan Nr. 89 auf, um im Einklang mit der städtebaulichen Sanierungsplanung Sulingen Nord die Gemengelage mit gemischten und gewerblichen Baugebieten neu zu beordnen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9,2 ha und ist überwiegend bebaut.

Für den Großteil des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34a. Dieser setzt Wohn- und Gewerbegebiete fest, die auch realisiert wurden. Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Dementsprechend werden die Niederschläge unterirdisch abgeleitet. Am Nordrand und im Osten zu den Bahnflächen hin sind naturnahe Gebüsche vorhanden. Ansonsten ist die Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landschaft gering. Westlich des Plangebietes liegen Wohngebiete, die vor Lärmemissionen der gewerblichen Nutzung zu schützen sind.

Die Auswirkungen der Planung bestehen vorwiegend in einer Reduzierung des zulässigen Versiegelungsgrades, der schadlosen Abführung des Oberflächenwassers und der Neuordnung der Emissionssituation und sind dementsprechend positiv für die Umweltschutzgüter zu beurteilen.

Ältere Gehölze (im nördlichen Plangebiet) werden erhalten. Weiterhin werden zwischen den Gewerbegebieten und der Bahn im südlichen Plangebiet neue Gehölze angepflanzt.

Zur Umweltbeobachtung (Monitoring) führt die Stadt Sulingen eine Ortsbegehung durch und wertet die Hinweise der zuständigen Behörden aus.