

Stadt Sulingen

Bebauungsplan Nr. 118 „Innenstadt Ost“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Beteiligung gem. §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB vom 12.05.2025 bis zum 16.06.2025 (einschließlich) abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	Einwendende 1 Schreiben vom 06.06.2025	Eher zufällig sind wir auf die frühzeitige Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 118 „Innenstadt Ost“ in Sulingen gestoßen und möchten in Bezug auf die Planung nochmal darauf hinweisen, dass wir öffentlich zugängliche Toiletten in dem Bereich für notwendig halten.	Der Hinweis, dass öffentlich zugängliche Toiletten in dem Bereich für notwendig gehalten werden, wird zur Kenntnis genommen. Der vorliegende Bebauungsplan steht der Installation von öffentlich zugänglichen Toiletten nicht im Wege.
		<p>In dem geplanten bzw. betrachteten Bereich liegt der ZOB Sulingen, der sich seit 2019 zu einem Knotenpunkt im ÖPNV entwickelt hat. Dort treffen die 3 Landesbuslinien 123 Bassum — Sulingen, 137 Diepholz — Sulingen und 138 Nienburg — Sulingen aufeinander. Das Fahrgastaufkommen ist in den letzten Jahren dort kontinuierlich angestiegen.</p> <p>Für die 20. KW 2025 (12. — 18.05.25) hat der ZVBN folgende Fahrgastzahlen ermittelt:</p> <p>Insgesamt haben auf der Linie 137 von Montag — Freitag 220 Fahrplanfahrten zwischen Diepholz und Sulingen stattgefunden. Dabei sind 769 Fahrgäste am ZOB Sulingen eingestiegen und 619 ausgestiegen. Samstag gab es 34 Fahrplanfahrten mit 104 Einsteigern und 81 Aussteigern und am Sonntag 30 Fahrplanfahrten mit 45 Einsteigern und 50 Aussteigern.</p> <p>Auf den Linien 123 und 138 (die durch VDS bedient werden) wird es mindestens ähnliche, eher noch höhere, Fahrgastzahlen geben!</p> <p>Zum Start der Landesbuslinien in 2019 wurde seitens der Stadt Sulingen bei der „Einweihung“ der 3 Landesbuslinien, vertreten durch Herrn Nordloh, zugesichert, dass die Stadt Sulingen sich um eine Lösung zu</p>	<p>Die Ausführungen zum ZOB Sulingen, zu fehlenden öffentlichen Toiletten und zu den entsprechenden Fahrgastzahlen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan steht der Installation von öffentlich zugänglichen Toiletten nicht im Wege, die Umsetzung der Maßnahme kann jedoch nicht durch die Bauleitplanung sichergestellt werden</p> <p>Den Anregungen zur Planung von öffentlichen Toiletten kann daher auf der Ebene der Bauleitplanung nicht gefolgt werden.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>öffentlichen Toiletten am ZOB Sulingen bemühen wird. Leider hat sich hierzu in den vergangenen 5 Jahren nichts getan. Umso wichtiger finden wir es, dass dies bei einer Bauleitplanung berücksichtigt wird, da sowohl das Fahrpersonal als auch die Fahrgäste dies dringend benötigen.</p> <p>Für die umliegenden Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe ist es sicher nicht schön, wenn die Fahrgäste bei Bedarf die Toiletten des nächstgelegenen Restaurants/ Kaufhauses an den Wochentagen aufsuchen.</p>	
		<p>Des Weiteren wären 1-2 Stellplätze für Busse wünschenswert, die das Fahrpersonal während ihrer Pausen bzw. bis zum nächsten Einsatz nutzen könnten. Damit sind keine langfristigen Parkplätze gemeint, sondern die Zeiten zwischen einzelnen Umläufen, da der Platz am ZOB hierfür nicht ausreichend ist.</p>	<p>Der Hinweis, dass 1-2 Stellplätze für Busse wünschenswert wären, die das Fahrpersonal während ihrer Pausen bzw. bis zum nächsten Einsatz nutzen könnten, wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des als ZOB festgesetzten Bereiches spricht aus bauleitplanerischer Seite nichts gegen die Installation von weiteren Stellplätzen. Das ausweiten der Verkehrsfläche ist jedoch aufgrund der angrenzenden bestehenden Nutzungen nicht möglich.</p>
			<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
2.	<p>Einwendende 2a Schreiben vom 10.06.2025</p>	<p>Bezgl. des Bebauungsplanes „Am Stellwerk“ würde ich gern hören, wie Sie sich die Verkehrsanbindung zu diesem Bereich vorstellen? Bereits heute birgt die Kreuzung Nienburger Straße / Parkstraße / Am Stellwerk eine verkehrstechnische Herausforderung. Dies wird dann in der heutigen Form dem größeren Verkehrsaufkommen sicher nicht gerecht.</p>	<p>Die Bedenken hinsichtlich des künftigen Verkehrsaufkommens am genannten Knotenpunkt Nienburger Straße / Parkstraße / Am Stellwerk werden zurückgewiesen. Im Rahmen der Planung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass der Zusatzverkehr keine nachteiligen Auswirkungen hat. Im Gutachten, S. 10 heißt es: „Im Bestand weist der Knotenpunkt in der morgendlichen Spitzenstunde von 7:30 bis 8:30 Uhr und der nachmittäglichen Spitzenstunde von 16:30</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>bis 17:30 Uhr die Qualitätsstufe (QSV) B („gut“) auf.</p> <p>Durch die zusätzlichen Kfz-Verkehrsstärken verändern sich die mittleren Wartezeiten nur geringfügig. In der Prognose weist der Knotenpunkt in beiden Spitzenstunden weiterhin QSV B auf.</p> <p>Die mittlere Rückstaulänge auf dem Linksabbiegestreifen im Knotenpunktarm Lange Straße kann als konfliktfrei bewertet werden. Durch die zusätzlichen Kfz-Verkehrsstärken wird der Rückstau im Vergleich zur Bestandssituation nicht verlängert. Es ist ausreichend Raum vorhanden, dass sich Pkw auf dem Linksabbiegestreifen aufstellen können. Das unmittelbar angrenzende Bahngleis wird nicht überstaut und geradeausfahrender oder rechtsabbiegender Kfz-Verkehr wird nicht aufgehalten.“ Die bisherige Qualitätsstufe B (gut) kann auch im Prognosefall gehalten werden. Somit sind im Zuge des Planvorhabens keine ergänzenden Maßnahmen an den untersuchten Knotenpunkten notwendig.</p>
			<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>
3.	Einwendende 2b Schreiben vom 15.06.2025	<p>Im Rahmen der Bauleitplanung aufgestellte Verkehrsgutachten zur oben genannten Änderung habe ich zur Kenntnis genommen. Ich möchte dazu formell noch folgende Anmerkungen machen:</p> <p>Mir scheint das Gutachten mit „heißer Nadel“ gestrickt zu sein. Es enthält überwiegend allgemeine Erklärungen und geht viel zu oberflächlich auf die eigentliche Problematik des Knotenpunktes Nienburger Straße/Am Stellwerk/Parkstraße ein.</p>	<p>Die Bedenken, dass das Gutachten nicht ausreichend fundiert sei, wird zurückgewiesen. Die Verkehrsqualität an Knotenpunkten wird nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) ermittelt und bewertet. Es verwendet sechs Qualitätsstufen (Stufe A bis</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Die Gutachter beziehen sich auf eine einzige (über Kameras) erfolgte Verkehrszählung an einem Dienstag. Reicht das aus?</p> <p>Schon heute ist zu beobachten, dass Fahrzeugführer aus der Parkstraße nach zum Teil sehr langer Wartezeit erst links in die Nienburger Straße einbiegen können, geschweige denn die „Kreuzung“ überqueren. Geht man davon aus, dass ein weiterer Verbrauchermarkt auf dem Gelände des ehemaligen Stellwerks entsteht, wird ganz sicher erheblicher zusätzlicher Zielverkehr zu erwarten sein. Zu bedenken ist, dass aus den Siedlungsgebieten südlich der Nienburger Straße dann vermehrt Einkaufsfahrten stattfinden und hierfür die Parkstraße genutzt wird, so dass es zu erheblichen Störungen im Einmündungsbereich führen wird. (was sagt die Polizei dazu??).</p> <p>Schon heute ist zu beobachten, dass häufig nicht die Parkstraße genommen wird (wegen des geschilderten Abbiegeproblems), sondern die Verkehrsteilnehmer Ausweichstrecken nutzen. Z. B. die Linderner Straße und die Hindenburgstraße (Schulweg!). Noch mehr Ausweichfahrten sind zu befürchten.</p>	<p>F), die den deutschen Schulnoten „sehr gut“ (= Stufe A) bis „ungenügend“ (= Stufe F) entsprechen. Als ausreichende Verkehrsqualitäten gelten die Stufen A bis D.</p> <p>Die „Empfehlungen für Verkehrserhebungen“ sehen vor, dass Verkehrszählung an einem repräsentativen Werktag (Dienstag, Mittwoch oder Donnerstag) im Zeitraum von 6 bis 10 Uhr und von 15 bis 19 Uhr durchgeführt werden. Dies ist im Rahmen des Verkehrsgutachtens erfolgt. Die Erhebung an einem einzelnen Werktag ist im Regelwerk so vorgesehen und üblich. Die Bedenken werden daher zurückgewiesen.</p> <p>Die Hinweise zur aktuellen Verkehrssituation werden zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass die mittleren Wartezeiten im heutigen Zustand und mit der heutigen Verkehrsregelung in den Spitzenzeiten bei Qualitätsstufe B zu bewerten ist. Da sich die Bewertung auf die mittlere Wartezeit aller Fahrzeuge stützt, schließt dies nicht aus, dass es für einzelne Fahrzeuge auch zu längeren Wartezeiten kommt. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Entwicklungen würde sich der Verkehr am Knotenpunkt erhöhen. Die Auswirkungen auf die Verkehrsqualität sind jedoch sehr gering und ändern die Qualitätsstufe nicht. Aufgrund der als „gut“ einzustufenden Verkehrsqualität wird keine Signalisierung des Knotenpunkts oder ein Umbau zum Kreisverkehr erforderlich. Auch systematische Verdrängungen von Verkehren in andere Straßen sind nicht zu erwarten.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Alles in allem bin ich der Meinung, dass die Verkehrsplaner sich intensiver mit der sich ergebenden Problematik auseinandersetzen sollten. Die aus den wenigen Fakten gezogenen Schlussfolgerungen erscheinen mir nicht sicher genug.</p>	<p>Das Verkehrsgutachten zeigt für den Knotenpunkt Nienburger Straße/Am Stellwerk/Parkstraße auch in den Spitzenzeiten keine unzureichenden Verkehrsqualitäten, auch mit der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch die Entwicklungen des Bebauungsplans. Da die Tankstellen-Anbindung eine geringere Anzahl ein- und abbiegenden Fahrzeugen aufweisen dürfte als der o.g. Knotenpunkt, ist nicht von einer schlechteren Verkehrsqualität als am o.g. Knotenpunkt auszugehen.</p> <p>Die geplanten Entwicklungen im Bebauungsplanbereich führen zu einer Verkehrszunahme am Knotenpunkt Nienburger Straße/Am Stellwerk/Parkstraße. Zur Ermittlung dieser Zunahmen wurden entsprechende Berechnungen der Verkehrserzeugung im Verkehrsgutachten vorgenommen. Die Verkehrsstärken werden sich in der Spitzenstunde morgens um ca. 3,9 % erhöhen und in der Spitzenstunde nachmittags um ca. 4,3 %. Es ist entsprechend eine Zunahme erkennbar. Sie liegt mit dieser Größenordnung jedoch in einem Bereich, der keine großen Veränderungen des Verkehrsgeschehens erwarten lässt. Dies zeigen auch die Berechnungen der Verkehrsqualitäten für den heutigen und den Prognose-Zustand.</p>
			<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>
4.	<p>Einwendende 3 Schreiben vom 10.06.2025</p>	<p>Nicht mit der eigentlichen Ansiedlung eines weiteren Verbrauchermarktes (Combi) haben wir ein Problem, wengleich wir der Meinung sind, dass es in Sulingen ein bereits breites und völlig ausreichendes Angebot an</p>	

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Lebensmittelversorgern unterschiedlicher Betriebsart gibt. Auch das „Sulinger Land“ mit Borstel, Kirchdorf und andere Gemeinden mit z.B. „Tante Enso“ sind ja gut vertreten.</p>	
		<p>Jedoch machen wir uns große Sorgen als Bürger und als Betreiber der [REDACTED] um den Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich zur Nienburger Straße. Es ist heute schon ein Abenteuer, als Linksabbieger von Lindern kommend, in die Nienburger Straße Richtung Kreisel / Bahnüberführung einzubiegen. Und zukünftig hätte man dann noch den stark zunehmenden Verkehr von gegenüber „Am Stellwerk“ zu beachten. Die Verkehrsteilnehmer aus der Straße „Am Stellwerk“ wollen dann auch noch zunehmend nach links Richtung Nienburg abbiegen.</p> <p>Wie wir alle wissen, sucht sich Wasser immer seinen Weg und in diesem Falle wird sich auch jeder Verkehrsteilnehmer/Anwohner aus Südost seinen Weg neu gestalten, um in die Stadt zu gelangen, z.B. über die Breslauer Straße (bedenke: verkehrsberuhigter Bereich Hallenbad) oder über Linderner Straße/Tunnel (bedenke: Schulverkehr Grundschule).</p> <p>Eine Ampelanlage (wenn, dann m.E. vom Investor zu finanzieren) ist zum einen aus unserer Sicht zwar unausweichlich, zum anderen aber sehr problematisch wegen des Rückstaus im Bereich Bahngleise und Kreisel kommend aus beiden Richtungen. Auch die ansässigen Einzelhandelsbetriebe werden davon später negativ beeinflusst.</p>	<p>Die Bedenken hinsichtlich des Verkehrsflusses im Kreuzungsbereich zur Nienburger Straße werden zurückgewiesen. Im Rahmen der Planung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass der Zusatzverkehr keine nachteiligen Auswirkungen hat. Im Gutachten S. 10 heißt es:</p> <p>„Im Bestand weist der Knotenpunkt in der morgendlichen Spitzenstunde von 7:30 bis 8:30 Uhr und der nachmittäglichen Spitzenstunde von 16:30 bis 17:30 Uhr die Qualitätsstufe (QSV) B („gut“) auf.</p> <p>Durch die zusätzlichen Kfz-Verkehrsstärken verändern sich die mittleren Wartezeiten nur geringfügig. In der Prognose weist der Knotenpunkt in beiden Spitzenstunden weiterhin QSV B auf.</p> <p>Die mittlere Rückstaulänge auf dem Linksabbiegestreifen im Knotenpunktarm Lange Straße kann als konfliktfrei bewertet werden. Durch die zusätzlichen Kfz-Verkehrsstärken wird der Rückstau im Vergleich zur Bestandssituation nicht verlängert. Es ist ausreichend Raum vorhanden, dass sich Pkw auf dem Linksabbiegestreifen aufstellen können. Das unmittelbar angrenzende Bahngleis wird nicht überstaut und geradeausfahrender oder rechtsabbiegender Kfz-Verkehr wird nicht aufgehalten.“ Die bisherige Qualitätsstufe B (gut) kann auch im Prognosefall gehalten werden. Somit sind im Zuge des Planvorhabens keine ergänzenden</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Maßnahmen an den untersuchten Knotenpunkten notwendig.
		<p>Wir sind selbstredend keine Gutachter, jedoch haben wir einen reichen Erfahrungsschatz und verweisen diesbzgl. auch auf die unbefriedigende Verkehrssituation im Kreuzungsbereich/Ampel an der B214/B61.</p> <p>Eine Vielzahl von sog. Entschleunigern in Form von zwei Ampelanlagen (inkl. Kreuzung Hasseler Weg), Bahnüberquerung und Kreisel auf einer Länge von nur ca. 350 Metern (!) werden Sulingen leider nicht attraktiver machen —ganz im Gegenteil!</p> <p>Wir hoffen auf Fingerspitzengefühl beim weiteren Vorgehen und einer Entscheidung im Sinne für die Stadt Sulingen.</p>	Der Hinweis auf die unbefriedigende Verkehrssituation im Kreuzungsbereich/Ampel an der B214/B61, wird zur Kenntnis genommen. Dieser Bereich liegt jedoch außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes und ist daher nicht abwägungsrelevant.
			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.
5.	Einwendende 4 Schreiben vom 11.06.2025	<p>Ich sehe der dortigen Ansiedelung eines Combi - Marktes negativ entgegen! Ich betreibe eine inhabergeführte Handwerksbäckerei mit immerhin 8 Mitarbeitern (alle aus Sulingen und "umzu") in unmittelbarer Nähe des neuen Marktes. So ein Markt bedeutet für mich eine weitere Konkurrenz direkt vor der Haustür, da er erfahrungsgemäß einen Bäcker in der Vorkassenzone mitbringt. Bäcker vor Ort werden nicht gefragt, ob sie einen Backshop betreiben wollen, da wie gesagt, schon ein Mitbewerber der mehrere Märkte betreibt mitgebracht wird. Der daraus resultierende Umsatzrückgang ist dann schon existenzbedrohend, da ich trotzdem die kompletten Öffnungszeiten bedienen muss. Die Kosten (Strom, Personal, etc.) bleiben aber gleich. Das ist für mich als Ausbildungsbetrieb (!!!) dann nur noch schwer tragbar!</p>	<p>Die Bedenken hinsichtlich einer konkurrierenden Bäckerei werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist festzustellen, dass sich hier um Betriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches handelt. Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) zeichnen sich dadurch aus, dass mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote vorzufinden sind. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) der Stadt Sulingen wird der ZVB der Stadt Sulingen analysiert und als Ergebnis festgestellt, dass eine Stärkung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts Sulingen durch eine Ansiedlung von Einzelhandel auf der Potenzialfläche erreicht werden kann.</p> <p>Zur Bewertung der Situation und Entwicklung des Einzelhandels wurde eine Verträglichkeitsanalyse erstellt, welche die Ermittlung und Bewertung der</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf den Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebietes im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zum Ziel hat. Der Anteil der Verkaufsfläche der geplanten Bäckerei beträgt 40 m². Für die Innenstadt, zu der die Lage der Bäckerei zählt, wird eine prospektive Umverteilungsquote von – 8,9 % erwartet. Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu folgendem Ergebnis: „Wenngleich die Wirkungen auf den Einzelhandel in Sulingen im Bereich des kritischen Abwägungsschwellenwerts [10 %] liegen, ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten. Das Vorhaben entspricht somit dem Beeinträchtigungsverbot.“ Die Bedenken werden daher zurückgewiesen.</p>
		<p>Meiner Meinung nach brauchen wir nicht noch einen Nahversorger als zusätzliches Zentrum neben dem eigentlichen (Stadt)Zentrum! Mit dem Wegfall eines weiteren inhabergeführtem Betriebes ginge dann auch ein Stück Vielfalt in der Auswahl verloren! Sicherlich würde es bei einem Wegfall meiner Bäckerei noch Backwaren in Sulingen geben, nur müsste man dann zunehmend auf Fabrikware zurückgreifen. Oder auf Ware von Großbäckereien (Kette)! Will man das...???</p> <p>Außerdem erleben wir ja gerade den Ausfall des REWE-Marktes im Sulinger Osten durch Abriss und Neubau. Merken wir das? Einen Notstand oder Engpass in der Nahversorgung mit Lebensmitteln sehe ich</p>	<p>Der Hinweis, dass aus Sicht des Einwendenden kein weiterer Verbrauchermarkt notwendig ist und dementsprechend kein weiterer Bedarf besteht, wird zur Kenntnis genommen. Bei der genannten Fläche handelt es sich um eine im Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) Sulingen festgelegte Potenzialfläche für den Zentralen Versorgungsbereich und somit für die Ergänzung des Stadtzentrums, die mit der vorliegenden Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden soll. Dementsprechend werden keine Festsetzungen für nur eine Nutzung im Bebauungsplan vorgenommen, sondern ein Kerngebiet festgesetzt, in dem sich entsprechend des</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>nicht! Für mich ein weiteres Indiz dafür, dass eine Neuansiedelung eines Nahversorgers völlig am Bedarf vorbei geht! Ich hoffe, ich konnte etwas zum Nachdenken anregen und hoffe, Sie treffen die richtigen Entscheidungen!</p>	<p>Nutzungsspektrums der Innenstadt unterschiedliche Nutzungen, u.a. auch Einzelhandel ansiedeln können. Das politisch beschlossene EHEK benennt einen Entwicklungsrahmen von 2.800 bis 5.300 qm Verkaufsfläche für Sulingen, der gemäß dem Konzept zur Stärkung des räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs und nachgeordnet auf die privilegierten Nahversorgungsstandorte für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente genutzt werden soll. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Empfehlungen des EHEK zur Stärkung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Sulingen planungsrechtlich zu sichern.</p>
			<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>
6.	<p>Einwendende 5 Schreiben vom 12.06.2025</p>	<p>Der Bunting-Konzern plant die Ansiedlung eines COMBI-Verbrauchermarktes. Dem Vernehmen nach gibt es bereits Gutachten, welche die Umsetzung u.a. im Hinblick auf Verkaufsfläche, Auswirkungen auf den bestehenden Anbietermix und die verkehrliche Situation beleuchten.</p>	
		<p>Wir sehen diese „Ergänzung“ der lokalen Handelslandschaft kritisch, am angedachten Standort sogar schädlich für die bequeme Erreichbarkeit der westlich liegenden Innenstadt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schon jetzt können wir aus dem eigenen, täglichen Erleben von sehr problematischen Abbiegemanövern auf der Nienburger Straße berichten, wenn man mit seinem Fahrzeug aus der Parkstraße oder der Straße „Am Stellwerk“ jeweils links abbiegen möchte. Auch die Abfahrt von der gut frequentierten JOISS-Tankstelle 	<p>Die Hinweise zur aktuellen Verkehrssituation, auch im Hinblick auf die Tankstelle und den Kreisverkehr werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich des künftigen Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt Nienburger Straße / Parkstraße / Am Stellwerk, über den der Nahversorger angeschlossen wird, werden zurückgewiesen. Im Rahmen der Planung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches zu dem Ergebnis</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>östlich ist ebenfalls derzeit schon als herausfordernd anzusehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zudem kommt es vom „Ranck-Kreisel“ regelmäßig zu einem Rückstau in östlicher Richtung auf der Nienburger Straße, bei dem der vorgenannte Bereich schon jetzt schnell verstopft. <p>Diese Problematik würde sich bei einem Frequenzanbieter wie dem Verbrauchermarkt an dieser Stelle bei erwartungsgemäß erheblichem Aufwachsen des Fahrzeugaufkommens drastisch verschärfen; dass die wohl vorliegende gutachterlich-bestätigte Verträglichkeit beim Status-Quo gegeben sein soll, ziehen wir in Zweifel: Wer gar schelmisch denkt, könnte dem Gutachten sogar ein gewisses „Grundwohlwollen“ unterstellen; dies liegt uns selbstredend fern.</p> <p>Weiterhin: Ohne Kenntnis der Faktenlage können wir uns nicht vorstellen, dass eine Ampel oder gar ein Kreiselpunktentschärfend Linderung bringen. Frage im Kontext: Wer bezahlt diese Infrastruktur: der Investor? Letzteres wäre wohl geboten!</p>	<p>kommt, dass der Zusatzverkehr keine nachteiligen Auswirkungen hat. Im Gutachten S. 10 heißt es: „Im Bestand weist der Knotenpunkt in der morgendlichen Spitzenstunde von 7:30 bis 8:30 Uhr und der nachmittäglichen Spitzenstunde von 16:30 bis 17:30 Uhr die Qualitätsstufe (QSV) B („gut“) auf.</p> <p>Durch die zusätzlichen Kfz-Verkehrsstärken verändern sich die mittleren Wartezeiten nur geringfügig. In der Prognose weist der Knotenpunkt in beiden Spitzenstunden weiterhin QSV B auf.</p> <p>Die mittlere Rückstaulänge auf dem Linksabbiegestreifen im Knotenpunktarm Lange Straße kann als konfliktfrei bewertet werden. Durch die zusätzlichen Kfz-Verkehrsstärken wird der Rückstau im Vergleich zur Bestandssituation nicht verlängert. Es ist ausreichend Raum vorhanden, dass sich Pkw auf dem Linksabbiegestreifen aufstellen können. Das unmittelbar angrenzende Bahngleis wird nicht überstaut und geradeausfahrender oder rechtsabbiegender Kfz-Verkehr wird nicht aufgehalten.“ Die bisherige Qualitätsstufe B (gut) kann auch im Prognosefall gehalten werden. Somit sind im Zuge des Planvorhabens keine ergänzenden Maßnahmen an den untersuchten Knotenpunkten notwendig und es fallen keine Kosten für die Infrastruktur an.</p>
		<p>Aus dem Kreis einiger bedeutsamer Anbieter mit gleicher und/oder COMBI-ähnlicher Sortimentsstruktur wissen wir, dass in jüngerer Vergangenheit, aktuell laufend oder in nächster Zeit teils erhebliche Investitionen in Energieeffizienz, Attraktivitätssteigerung und Kundenfreundlichkeit vorgenommen wurden/werden; beispielhaft nennen wir hier...</p>	<p>Die Hinweise hinsichtlich der aktuellen Investitionen / Modernisierungen der konkurrierenden Nahversorger und der Branchenvielfalt werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich einer möglichen Verschiebung der Frequenzgewichte Richtung Osten wird aus folgenden Gründen zurückgewiesen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> • die technischen und ausstellungsseitigen Umrüstungen im hiesigen inhabergeführten E-Center, die sogar eine Schließung mit Umsatzausfall notwendig machen. Das E-Center ist das Zentrum des „Sulinger Innenstadtknochens“, was die Betreiberfamilie mit sicherlich den höchsten Flächenkosten für Parkraum und Miete seit vielen Jahren bezahlt... und am Ende aber auch verdienen muss. Ein neuer Wettbewerber am östlichen Ende der Innenstadt würde hier sicherlich eine ungute Verschiebung der Frequenzgewichte fördern. In dem Zusammenhang betonen wir, dass Sulingen sich sehr glücklich schätzen kann, ein so hervorragend aufgestelltes Unternehmen wie das Kaufhaus Ranck im Branchenköcher zu haben... aber gleiches gilt eben auch für das E-Center und die zahlreichen kleinen, aktiven Anbieter, die in Summe die Stärke unserer Heimatstadt ausmachen; wie z.B. der „Likedeeler-Bioladen“! Sollten wir jenen in diesen sehr herausfordernden Handelszeiten neuen, externen Wettbewerb bescheeren? Wohl besser nicht. • der ebenfalls umsatzmäßig tangierte REWE-Markt im Sulinger-Osten ist aktuell seit Monaten für fast ein Jahr „vom Netz“, um stark modernisiert und alsdann ebenfalls inhabergeführt seine Versorgungsfunktion wieder aufzunehmen; dieser „alt-gelernte“ Anbieter mit einem ganz neuen, jungen und motivierten Betreiberhepaar ist in Sulingen geschätzt und wird nach Neueröffnung inkl. massiver Investition Ende 2025 seine Stammkunden sicherlich gern wieder im wirtschaftlich notwendigen Maße begrüßen wollen. 	<p>Bereits 2021 wurde mit dem Beschluss des Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) für die Stadt Sulingen festgelegt, dass eine Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts Sulingen durch die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel auf der identifizierten Potenzialfläche verfolgt werden soll. Die Potenzialfläche wurde somit als Ergänzung des Zentralen Versorgungsbereichs beschlossen. Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) zeichnen sich dadurch aus, dass mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote vorzufinden sind. Somit kann es auch zu Verschiebungen innerhalb des ZVB kommen.</p> <p>Zur Bewertung der Situation und Entwicklung des Einzelhandels wurde am Beispiel eines Lebensmittelmarktes eine Verträglichkeitsanalyse erstellt, welche die Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf den Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebietes im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zum Ziel hat. Für die Innenstadt wird eine prospektive Umverteilungsquote von – 8,9 % erwartet. Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu folgendem Ergebnis: „Wenngleich die Wirkungen auf den Einzelhandel in Sulingen im Bereich des kritischen Abwägungsschwellenwerts [10 %] liegen, ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten. Das Vorhaben entspricht somit dem Beeinträchtungsverbot.“ Weiter wird festgestellt: „Eine</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>vorhabeninduzierte Lageverschiebung des zentralen Versorgungsbereiches kann ausgeschlossen werden, da v.a. der Gegenpol E-Center als stabil und funktionsfähig erscheint. Genauso wie der Bereich am ZOB mit Aldi / Rossmann.“ Hinsichtlich der Verträglichkeitsanalyse sei darauf hingewiesen, dass die geplanten Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen von Lidl und Netto bereits berücksichtigt wurden.</p>
		<p>Richten wir den Blick noch auf einen anderen bestehenden Sulinger Versorger: Warum kommt die genehmigte Erweiterung des NETTO-Marktes mit dem im betreffenden Sortiment unterversorgten Sulinger-Westen nicht zur Umsetzung?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lohnt sich der Umbau u.U. schon jetzt nicht mehr? Lässt sich bau(recht)lich das Umfeld nicht oder nicht mehr derart gestalten, dass der Markt die arrondierenden Sortimente (evtl. Backshop o.ä.) integrieren kann? Wir wissen es nicht! Sicher ist aber, dass ein völlig neu aufsetzender Anbieter wie ein COMBI-Markt „am Stellwerk“ weiteres Potenzial bei den mobilen, jüngeren Kunden aus dem Westen abzieht; dabei sehen wir doch seit einiger Zeit positive und bemerkenswerte Wohnbautätigkeit für den weniger mobilen, fußläufig einkaufenden BestAger-Bereich entlang der Bassumer Straße und in den Suletal-Baugebieten. Klar ist, die Stadt Sulingen kann den neuen, erweiterten NETTO-Markt nun nicht selbst bauen, sondern nur begleitend unterstützen... aber sollten wir diesen bestehenden Anbieter im Westen nun noch weiter schwächen? Wohl besser nicht. 	<p>Der Hinweis auf die fehlende Umsetzung der genehmigten Erweiterung des Netto-Marktes wird zur Kenntnis genommen, er betrifft jedoch nicht die vorliegende Planung. Inwiefern sich die Erweiterung lohnt / bzw. nicht mehr lohnt, entzieht sich der Kenntnis der Stadt.</p> <p>Zudem wurden die geplanten Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen von Lidl und Netto in der Verträglichkeitsanalyse bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Bedenken, dass weiteres Potenzial bei den mobilen, jüngeren Kunden aus dem Westen zu Gunsten des Ostens abgezogen werden, werden zurückgewiesen, da wie bereits beschrieben, eine vorhabeninduzierte Lageverschiebung des zentralen Versorgungsbereiches gen Osten ausgeschlossen werden kann, da v.a. der Gegenpol E-Center als stabil und funktionsfähig erscheint. Somit kann eine Schwächung des westlichen zentralen Versorgungsbereiches nicht nachvollzogen werden.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Weiterhin erlauben wir uns noch einige Anmerkungen zu dem/den Gutachten, die eine COMBI-Verträglichkeit abbilden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die „10%-Grenze“, bis zu deren Erreichung eines Umsatzkannibalisierung mit bestehenden Anbietern als verträglich gilt, scheint uns überholungsbedürftig und bildet nicht die erträgliche „Schmerzgrenze“ ab; Letztere ist ohnehin betriebsindividuell zu sehen und kann u.E. insbesondere in einem Flächenland wie Niedersachsen nicht anhand eines landesraumordnerischen Indexwertes verallgemeinernd herangezogen werden. Die letzten Jahre haben drastische, auch inflationsgetriebene Kostensteigerungen gebracht, die der EH nicht „einfach so“ weitergeben konnte, weil eben die Kunden z.B. seit Corona wesentlich preissensibler geworden sind. Bei vielen Konsumenten gleich bekanntermaßen eine Gehaltssteigerung bei Weitem nicht die Preissteigerungen aus; eher im Gegenteil: Es kam zu Kaufkraftverlust... im noch schlimmeren Falle sogar zu regionalen Jobverlusten: wie z.B. bei Lloyd-Sulingen, was wir sehr bedauern. 	<p>Die Bedenken hinsichtlich des 10 % Schwellenwertes werden zurückgewiesen. Der Schwellenwert ist nicht willkürlich gewählt, sondern ist das Ergebnis der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002), welche die Meinung vertreten, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Des Weiteren sei darauf hingewiesen, dass sich das Landes-Raumordnungsprogramm lediglich auf das Flächenland Niedersachsen bezieht, und daher durchaus Grundlage für die Stadt Sulingen sein muss.</p> <p>Die Hinweise zu Kostensteigerungen und verändertem Konsumverhalten der vergangenen Jahre sowie zu Verlusten von Arbeitsplätzen werden zur Kenntnis genommen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • In dem Zusammenhang: Wo rekrutiert ein neuer COMBI-Markt seine Mitarbeiter? In Teilen evtl. aus dem Bereich der Erwerbslosen sowie etwaiger Umschüler (Lloyd?), aber sicher auch durch Abwerbungen aus dem bestehenden Arbeitgeberkreis im Einzelhandel. Diese betrieblichen Wechsel im Arbeitsmarkt sind grundsätzlich alltagsnormal und in ruhige(re)n Konjunkturphasen beherrschbar. Das aktuelle Potenzial für gute Einzelhandelsmitarbeiter sehen wir auf Sicht und auch mittelfristig als angespannt an (Arbeitszeiten u.ä.) Viele weitere Kritikpunkte ließen sich anführen, sollen aber nicht den Eindruck vermitteln, dass wir einem 	<p>Die Frage nach der Rekrutierung der künftigen Mitarbeiter und deren Qualifikation berührt nicht die Festsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung, daher können diesbezüglich keine Aussagen getroffen werden.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		neuen Anbieter grundsätzlich negativ gegenüberstehen: dem ist nicht so! Das Unternehmen Bunting ist als wirtschaftlich starker, hochkompetenter Player anzusehen und würde bei Ansiedlung Konsumentenströme neu lenken: im Guten wie im Schlechten!	
		Und aus genau dieser Abwägung sehen wir einen COMBI-Markt „am Stellwerk“ nicht förderlich: 1. Sulingen bietet u.E. bereits genug Angebot in diesen Sortimenten!	Der Hinweis, dass Sulingen nach Einschätzung des Einwendenden genug Angebot in diesen Sortimenten bietet, wird zur Kenntnis genommen. Ob sich ein Markt in einer Kommune lohnt, obliegt der Einschätzung des Investors. Die Stadt hat lediglich zu prüfen, ob eine Verträglichkeit mit den konkurrierenden Nutzungen vorliegt. Dieser Prüfung ist die Stadt mit der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse nachgekommen.
		2. Die umliegenden Ortschaften geraten im Hinblick auf ihre Dorf- und Enso-Märkte weiter unter Druck (Kongruenzgebot)	Die Bedenken, dass die umliegenden Ortschaften im Hinblick auf ihre Dorf- und Enso-Märkte weiter unter Druck geraten, werden zurückgewiesen. Das Kongruenzgebot besagt, dass das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in einem Mittelzentrum den grundzentralen Verflechtungsbereich gem. Abschnitt 2.2 Ziff. 03 Sätze 8 und 9 LROP nicht wesentlich überschreiten darf. Es handelt sich hierbei also um das Stadtgebiet selbst. Zur Definition von „wesentlich“ wird im LROP festgelegt, dass „eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 gegeben ist, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde“ (Abschnitt 2.3 03 Satz 5). Laut Verträglichkeitsgutachten entfallen jedoch lediglich 28 % der prozentualen Umsatzherkünfte auf die Zonen 2 und 3 sowie auf die

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Streuumsätze. Damit entspricht das Vorhaben dem Kongruenzgebot.
		3. Ohne wirksame verkehrstechnische Entlastungslösung des Bereiches Parkstraße/Am Stellwerk/Nienburger Straße sehen wir eine Ansiedlung sogar schädlich für den Verkehrsfluss und die bequeme Zugänglichkeit der Langen Straße.	Die Bedenken, dass ohne wirksame verkehrstechnische Entlastungslösung des Bereiches Parkstraße/Am Stellwerk/Nienburger Straße eine Ansiedlung sogar schädlich für den Verkehrsfluss und die bequeme Zugänglichkeit der Langen Straße gesehen wird, werden zurückgewiesen. Siehe hierzu die oben aufgeführte Stellungnahme.
		Damit schließen wir unseren Vortrag und merken positiv an, dass im konkreten Fall die Stadt Sulingen unseres Eindrucks nach offen sowie partnerschaftlich kommuniziert/agiert, Meinungen einholt, und hoffentlich am Ende dann auch zu klugen Entscheidungen kommt, die es den bereits angesiedelten Unternehmen nicht noch schwerer machen.	
			Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.
7.	Einwendende 6 Schreiben vom 16.06.2025	Als zukünftige Kauffrau des REWE Sulingen möchte ich die Gelegenheit nutzen und zur geplanten Ansiedlung eines Combi-Marktes auf dem Gelände „Am Stellwerk“ Stellung nehmen. Der REWE-Markt Sulingen ist seit 1986 (damals noch als Minimal) ein wichtiger Nahversorger der Stadt und ich freue mich darauf, ab Dezember als selbstständige Kauffrau mit rund 45 Mitarbeitenden meinen Teil zur optimalen Versorgung der Sulinger beizutragen, die ein neuer und moderner Markt sowie ein vielfältiges Sortiment erwartet. Zugleich unterstreicht REWE mit der	Die Ausführungen zum REWE-Markt werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Investition in den neuen Markt das Vertrauen in den bewährten Standort. Neben der Nahversorgung ist auch das soziale Engagement in Sulingen ein wichtiges Anliegen für mich und ich befinde mich bereits mit mehreren Vereinen bzgl. einer künftigen Sponsoringpartnerschaft im Austausch.	
		Mit Blick auf meine bevorstehende Selbstständigkeit, verfolge ich die Pläne bzgl. der künftigen Nutzung der Baufläche „Am Stellwerk“ mit Sorge: Bereits heute verfügt die Stadt Sulingen über drei Vollsortimenter (REWE, Klaas & Kock, EDEKA Center) sowie drei Discounter (Netto, ALDI, Lidl). Dies entspricht laut dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2020, erstellt durch Dr. Lademann & Partner, einer Verkaufsfläche von 895 qm je 1.000 Einwohnern. Damit liegt die Nahversorgungsichte in Sulingen schon jetzt weit über dem Bundesdurchschnitt von rund 520 bis 540 qm je 1.000 Einwohnern.	Die Ausführungen zur bestehenden Versorgungsstruktur werden zur Kenntnis genommen.
		Ein weiterer Lebensmittelmarkt wird keine zusätzliche Kaufkraft an den Standort Sulingen binden können, sondern vor allem zu Umverteilungen und somit Verdrängungswettbewerb in der etablierten Handelslandschaft — nicht zuletzt auch in der Innenstadt — führen. Daher bin ich überzeugt, dass ein weiterer Vollsortimenter nicht zu einer steigenden Attraktivität Sulingens beiträgt und die Stadt von einer alternativen Nutzung der Baufläche sicherlich mehr profitiert. Zumal die Gewerbesteuern eines neuen Marktes auch nicht vor Ort gezahlt werden würden, so wie es mit meiner künftigen Gesellschaft der Fall sein wird. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie meine Argumente bei Entscheidung zur Nutzung der genannten Baufläche berücksichtigen.	Die Bedenken, dass ein weiterer Lebensmittelmarkt keine zusätzliche Kaufkraft an den Standort Sulingen binden können wird, sondern vor allem zu Umverteilungen und somit Verdrängungswettbewerb in der etablierten Handelslandschaft — nicht zuletzt auch in der Innenstadt — führen wird, werden zur Kenntnis genommen. Der REWE-Markt liegt im Gewerbegebiet Ost, welches im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse in die Zone 1 fällt. Hier wird mit einer Umsatzumverteilung von 8,2 % erwartet, was unter der kritischen Schwelle von 10 % liegt. Somit sind die Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel an dieser Stelle als unwesentlich einzustufen.

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Über eine Rückmeldung würde ich mich sehr freuen und stehe Ihnen jederzeit auch für ein persönliches Gespräch sehr gerne zur Verfügung.	Der Hinweis, dass die Stadt von einer alternativen Nutzung der Baufläche sicherlich mehr profitiert und ein weiterer Vollsortimenter nicht zu einer steigenden Attraktivität Sulingens beiträgt, wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht des Planungsrechtes ist festzustellen, dass die betreffende Fläche als Kerngebiet festgesetzt ist und innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt. Somit sind grundsätzlich in diesem Bereich auch andere Nutzungen zulässig. Der Hinweis zu künftigen Gewerbesteuereinnahmen wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
			Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.
8.	Einwendende 7 Schreiben vom 16.06.2025	zum o. g. Bebauungsplan vertreten wir die Ansicht, dass Sulingen mit drei Discountern und drei Vollsortimentern ein gutes und reichhaltiges Angebot an Lebensmittelversorgern aufweist, so dass ein weiteres Angebot keine Vorteile für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Sulingen darstellt.	Die Ausführungen zur Nahversorgungsausstattung werden zur Kenntnis genommen.
		Wir fragen uns, ob in Ihren Überlegungen auch die aktuelle und dann zukünftige Verkehrssituation eingeflossen sind. Unseres Erachtens wird sich das Verkehrsaufkommen in der Stadt durch den dann fehlenden Verkehrsfluss zum Beispiel im Kreuzungsbereich zur Nienburger Straße (der auch heute schon ein Problem darstellt) sich noch stärker verdichtet. Dies wird somit letztendlich zu fortwährenden Rückstaus in mehreren Richtungen führen. Der Weg in die Stadt gestaltet sich nicht gerade einfacher und bequemer. Stadtkundige werden vielleicht	Die Bedenken hinsichtlich des Verkehrsflusses im Kreuzungsbereich zur Nienburger Straße werden zurückgewiesen. Im Rahmen der Planung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass der Zusatzverkehr keine nachteiligen Auswirkungen hat. Im Gutachten S. 10 heißt es: „Im Bestand weist der Knotenpunkt in der morgendlichen Spitzenstunde von 7:30 bis 8:30 Uhr und der nachmittäglichen Spitzenstunde von 16:30

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>neue Wege finden. Dies wird jedoch auch unweigerlich dazu führen, dass die Kunden aus dem ländlichen Raum aufgrund des Verkehrsaufkommens die Stadt als Einkaufsort meiden, worunter die Attraktivität der Stadt Sulingen nachhaltig leiden würde.</p>	<p>bis 17:30 Uhr die Qualitätsstufe (QSV) B („gut“) auf. Durch die zusätzlichen Kfz-Verkehrsstärken verändern sich die mittleren Wartezeiten nur geringfügig. In der Prognose weist der Knotenpunkt in beiden Spitzenstunden weiterhin QSV B auf. Die mittlere Rückstaulänge auf dem Linksabbiegestreifen im Knotenpunktarm Lange Straße kann als konfliktfrei bewertet werden. Durch die zusätzlichen Kfz-Verkehrsstärken wird der Rückstau im Vergleich zur Bestandssituation nicht verlängert. Es ist ausreichend Raum vorhanden, dass sich Pkw auf dem Linksabbiegestreifen aufstellen können. Das unmittelbar angrenzende Bahngleis wird nicht überstaut und geradeausfahrender oder rechtsabbiegender Kfz-Verkehr wird nicht aufgehalten.“ Die bisherige Qualitätsstufe B (gut) kann auch im Prognosefall gehalten werden. Somit sind im Zuge des Planvorhabens keine ergänzenden Maßnahmen an den untersuchten Knotenpunkten notwendig. Eine Abkehr von Kunden aus dem ländlichen Raum aufgrund des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten, da die Leistungsfähigkeit des Verkehrs weiterhin auf der Qualitätsstufe B verbleibt.</p>
		<p>Als Eigentümer der [REDACTED] stellt sich für uns aufgrund der kurz umrissenen Situation der Verkehrslage die verständliche Nachfrage, ob von Ihrer Seite ein entsprechendes Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben wurde. Uns würde der Inhalt und die detaillierten Ergebnisse des Gutachtens sehr interessieren. Falls dies noch nicht von Ihnen in Auftrag gegeben wurde, möchten wir Sie bitten, dies nachzuholen.</p>	<p>Ein Verkehrsgutachten wurde mit Datum vom Juli 2024 vom Büro SHP Ingenieure erstellt und lag ebenfalls in der frühzeitigen Beteiligung zur Einsicht aus.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Falls von Ihnen die Erstellung eines neutralen Gutachtens nicht in Erwägung gezogen wurde und wird, ziehen wir in ernsthafter Weise in Betracht, dass wir gegebenenfalls ein Verkehrsgutachten selber einbringen werden.</p>	
			<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>
9.	<p>Einwendende 8 Schreiben vom 16.06.2025</p>	<p>Wir als ZVBN sind Aufgabenträger für ÖPNV im Landkreis Diepholz und arbeiten in dieser Funktion eng mit dem Landkreis und den zuständigen Verkehrsunternehmen zusammen. Stellvertretend für diese Parteien möchte ich bezüglich des o.g. Beteiligungsverfahrens anmerken, dass wir die Überplanung des betroffenen Bereiches begrüßen, da innerhalb des Bebauungsplanes auch der ZOB Sulingen liegt.</p>	<p>Der Hinweis, dass die vorliegende Planung begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Wir möchten die Gelegenheit nutzen, um darauf aufmerksam zu machen, dass mit fortlaufenden Leistungsverbesserungen auf den Linien 123, 137, 138 und zukünftig 133, 152 und 158 eine Erneuerung der Anlage Sulingen ZOB immer dringender wird. Die Aufwertung der Linien 133 und 152 werden ab August 2025 umgesetzt, die 158 soll zeitnah folgen. Bei insgesamt 6 geplanten Hauptlinien sind 6 Überliegeplätze an einer Bushaltestelle erforderlich. Derzeit sind am ZOB Sulingen jedoch nur 4 vorhanden. Die mangelnde Stellfläche wird zukünftig zu Problemen im Busverkehr führen, die sich insbesondere in der Pünktlichkeit der Abfahrten bemerkbar machen wird, da bei einem hohen Fahrzeugaufkommen die Busse aufeinander warten müssen, um an Ihren zugewiesenen Mast zu gelangen.</p>	<p>Die Ausführungen zum ZOB Sulingen und einem Mangel an Stellflächen, zu fehlenden öffentlichen Toiletten und zu den entsprechenden Fahrgastzahlen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>In dem eng vertakteten Landesbusnetz, über das die Stadt Sulingen verfügt, führen bereits kleine Verspätungen zu Auswirkungen auf die darauffolgenden Fahrten.</p>	
		<p>Der Aufbau und Modernisierungsgrad des ZOB Sulingen ist insgesamt nicht mehr zeitgemäß für die Menge und Größe der ankommenden Fahrzeuge. Die Befahrbarkeit ist problematisch, insbesondere, da von der linken Halteposition nicht nach links abgebogen werden kann. Auch die Anordnung der Schilder auf dem Platz birgt Unfallpotenzial. Das Fahrgastaufkommen am ZOB Sulingen steigt kontinuierlich. Mit einem Fahrgastaufkommen von durchschnittlich 1.150 Fahrgästen pro Tag gehört der ZOB Sulingen bereits heute zu den gefragtesten Bushaltestellen im Landkreis und wird mit den anstehenden Verbesserungen der Linien noch beliebter werden. Das macht die Einrichtung barrierefreier Warteflächen und Fahrgastunterstände sowie Sanitäreinrichtungen für Fahrgäste und Fahrpersonal erforderlich. Vor diesem Hintergrund ist eine Beseitigung des Modernisierungstaus im Sinne des Qualitätskonzeptes für Haltestellen von VBN und ZVBN dringend notwendig.</p>	<p>Der Hinweis, zur aktuellen Situation des ZOB und der Notwendigkeit von barrierefreien Warteflächen und Fahrgastunterständen sowie Sanitäreinrichtungen für Fahrgäste und Fahrpersonal, wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des als ZOB festgesetzten Bereiches spricht aus bauleitplanerischer Seite nichts gegen die Installation von entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen.</p>
			<p>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
10.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln-Hannover Schreiben vom 09.05.2025	<p>Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.</p> <p>Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.</p>	<p>Der Hinweis zu verbliebenen Kampfmitteln im Boden durch Kampfhandlungen im zweiten Weltkrieg wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass bei geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung (Kriegsluftbildauswertung bzw. Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma) hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden sollte und bei konkreten Baumaßnahmen der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen berät, wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit bei konkreten Bauvorhaben eingeholt.</p>
		<p>Hinweis: Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen.</p> <p>Der KBD informiert die zuständigen</p>	<p>Der Hinweis zur Kriegsluftbildauswertung wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.</p> <p>Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p>https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine-informationen/kampfmittelbeseitigungsdienstniedersachsen-207479.html</p>	
11.	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Schreiben vom 12.05.2025	Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.	Der Hinweis, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.
			Eine Beschlussfassung erübrigt sich.
12.	Exxon Mobil Production Deutschland GmbH Schreiben vom 12.05.2025	Von dem o.a. Vorhaben sind Betriebsanlagen der von der EMPG vertretenen o.a. Gesellschaften nicht betroffen.	Der Hinweis, dass Betriebsanlagen der von der EMPG vertretenen o.a. Gesellschaften nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.
			Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
13.	Westnetz GmbH Schreiben vom 12.05.2025	In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH. Die o. g. Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen mit einem Betriebsdruck \geq 5 bar. Für die eventuell vorhandenen Versorgungsleitungen anderer Druckstufen und Sparten (Strom, Wasser, Fernwärme) erteilt das Regionalzentrum Osnabrück (planauskunfrzozsnabruock@westnetz.de) Auskunft.	Der Hinweis, dass sich in dem angegebenen Bereich keine Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH befinden und sich die Stellungnahme ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen mit einem Betriebsdruck \geq 5 bar bezieht, wird zur Kenntnis genommen.
			Eine Beschlussfassung erübrigt sich.
14.	Amprion GmbH Schrieben vom 14.05.2025	im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Der Hinweis, dass im Planbereich der o. a. Maßnahme keine Höchstspannungsleitungen von Amprion verlaufen, wird zur Kenntnis genommen.
			Eine Beschlussfassung erübrigt sich.
15.	GVG Glasfaser GmbH Schreiben vom 15.05.2025	In dem von Ihnen angefragten Bereich — (nahe) im Bürgerpark, 27232 Sulingen — existieren keine Leitungsbestände, die in unserem Eigentum liegen.	Der Hinweis, dass in dem angefragten Bereich keine Leitungsbestände, die im Eigentum der GVG Glasfaser GmbH liegen existieren, wird zur Kenntnis genommen.
			Eine Beschlussfassung erübrigt sich.
16.	Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen Schreiben vom 15.05.2025	Wir haben keine Einwände bezüglich der oben genannten Planungen und begrüßen die Aussagen zur Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr am ZOB.	Der Hinweis, dass gegen die Planungen keine Einwände bestehen und dass die Aussagen zur Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr am ZOB begrüßt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		In diesem Zusammenhang möchten wir die Gelegenheit nutzen drauf hinzuweisen, dass die bauliche Anlage des ZOB deutlich in die Jahre gekommen ist. Insbesondere die Anforderungen an einen barrierefreien ÖPNV mit entsprechenden Bordsteinhöhen und Bodenindikatoren für Blinde werden nicht erfüllt. Das ist auch vor dem Hintergrund, dass die Anlage von gleich drei Landesbuslinien bedient wird, nicht optimal.	Der Hinweis, dass die bauliche Anlage des ZOB deutlich in die Jahre gekommen ist und insbesondere die Anforderungen an einen barrierefreien ÖPNV mit entsprechenden Bordsteinhöhen und Bodenindikatoren für Blinde nicht erfüllt werden, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Das künftige Planungsrecht steht dem nicht entgegen.
			Eine Beschlussfassung erübrigt sich.
17.	EWE Netz GmbH Schreiben vom 16.05.2025	Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Der Hinweis, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden, wird zur Kenntnis genommen.
		Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Der Hinweis, dass diese Leitungen und Anlagen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten sind und weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden dürfen, wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, dass sichergestellt wird, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden, wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht gefolgt. Dies erfolgt zu gegebener Zeit im Baugenehmigungsverfahren.

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.	Der Hinweis, dass die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten, sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE Netz GmbH, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, wird zur Kenntnis genommen.
		Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.	Der Anregung, dass für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ ein Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit eingeplant wird, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gefolgt, da die Anregung nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes betrifft. Die Anregung findet erst im Rahmen der Umsetzung Beachtung.
		Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Der Hinweis, dass die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten sind, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt, wird zur Kenntnis genommen, er ist jedoch für die Aufstellung des Bebauungsplanes irrelevant.
		Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis, dass die EWE NETZ GmbH keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat, wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.	Der Anregung die EWE NETZ GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und sie frühzeitig zu beteiligen, wird gefolgt. Der Hinweis, dass dies auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH gilt, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren, wird zur Kenntnis genommen.
		Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/serviceineubaugebieterschliessung	Der Anregung, dass die notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/serviceineubaugebieterschliessung geteilt werden, damit die Planung des Baugebietes durch die EWE Netz GmbH erfolgen kann, wird nicht gefolgt, da sie nicht die Inhalte des Bebauungsplanes betrifft. Auf den link wird zu gegebener Zeit zurückgegriffen.
			Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird in Teilen gefolgt.
		In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskundeniserviceileitungsanlaene-abrufen	Der Hinweis, dass in der Laufzeit des Verfahrens sich der Leitungs- und Anlagenbestand der EWE Netz GmbH ändern kann und die aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft genutzt werden sollte, wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
18.	Nowega GmbH (Erdgas Münster GmbH) Schreiben vom 08.05.2025	Wir sind von der Erdgas Münster GmbH mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt worden. Diesbezüglich wurde Ihre Anfrage an uns zur Bearbeitung weitergeleitet. Namens und in Vollmacht der Erdgas Münster GmbH teilen wir Ihnen Folgendes mit:	
		Im Bereich Ihrer Maßnahme/Planung betreibt die Erdgas Münster GmbH keine Anlagen, zurzeit bestehen auch keine Planungsabsichten.	Der Hinweis, dass die Erdgas Münster GmbH im Bereich der Maßnahme / Planung keine Anlagen betreibt und auch keine Planungsabsichten bestehen, wird zur Kenntnis genommen.
		Für eine möglichst effiziente Bearbeitung Ihrer behördlichen Planungsanfragen sowie Beteiligungsverfahren bitten wir Sie, diese ab sofort über das kostenlose Onlineportal BIL Leitungsauskunft einzustellen. Auch Sie profitieren von einem vollständig digitalen und auf behördliche Bedürfnisse angepassten Workflow. Unter folgender URL ist das Portal für Sie ab erreichbar: https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login Weitere Informationen zum BIL-Prozess finden Sie in der Anlage „Boarding Pass Behörde“ zu dieser Stellungnahme. Und BIL unterstützt Sie bei Bedarf jederzeit gerne bei der Integration Ihrer eigenen Beteiligungsportale. Anlage: Quickplot; BIL Boarding Pass	Der Hinweis hinsichtlich des Onlineportals BIL Leitungsauskunft wird zur Kenntnis genommen, er betrifft jedoch nicht die Ebene des Bebauungsplans.
			Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
19.	Nowega GmbH (Nowega GmbH) Schreiben vom 08.05.2025	In dem von Ihnen bei der Erdgas Münster GmbH (ehemals Erdgas-Verkaufs-Gesellschaft mbH) angefragten Bereich, ist auch die Nowega GmbH ein zuständiger Netzbetreiber. Freundlicherweise wurde das Schreiben an uns weitergeleitet. Sofern Sie eine Verteilerliste der Träger öffentlicher Belange führen, bitten wir Sie, die Nowega GmbH (leitungsauskunft@nowega.de) dort mit aufzunehmen und an zukünftigen Verfahren ebenfalls direkt zu beteiligen.	Der Anregung die Nowega GmbH in die Verteilerliste der Träger öffentlicher Belange aufzunehmen, wird gefolgt.
		Im Bereich Ihrer Maßnahme/Planung betreibt die Nowega GmbH keine Anlagen, zurzeit bestehen auch keine Planungsabsichten.	Der Hinweis, dass im Bereich der Maßnahme/Planung die Nowega GmbH keine Anlagen betreibt und zurzeit auch keine Planungsabsichten bestehen, wird zur Kenntnis genommen.
		Für eine möglichst effiziente Bearbeitung Ihrer behördlichen Planungsanfragen sowie Beteiligungsverfahren bitten wir Sie, diese ab sofort über das kostenlose Onlineportal BIL Leitungsauskunft einzustellen. Auch Sie profitieren von einem vollständig digitalen und auf behördliche Bedürfnisse angepassten Workflow. Unter folgender URL ist das Portal für Sie ab erreichbar: https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login Weitere Informationen zum BIL-Prozess finden Sie in der Anlage „Boarding Pass Behörde“ zu dieser Stellungnahme. Und BIL unterstützt Sie bei Bedarf jederzeit gerne bei der Integration Ihrer eigenen Beteiligungsportale. Anlage: Quickplot; BIL Boarding Pass	Der Hinweis hinsichtlich des Onlineportals BIL Leitungsauskunft wird zur Kenntnis genommen, er betrifft jedoch nicht die Ebene des Bebauungsplans.
			Eine Beschlussfassung erübrigt sich.
20.	Avacon Netz GmbH Schreiben vom 14.05.2025	Gern beantworten wir Ihre Anfrage. Durch die im Betreff genannte Maßnahme ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen.	Der Hinweis, dass durch die im Betreff genannte Maßnahme ist/sind die Fernmeldeleitung/en der

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Avacon Netz GmbH betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.
		Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise, haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.	Der Hinweis, dass bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise keine weiteren Einwände oder Bedenken bestehen und Änderungen der vorliegenden Planung einer erneuten Prüfung bedürfen, wird zur Kenntnis genommen.
		Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Der Anregung, die Avacon Netz GmbH am weiteren Verfahren zu beteiligen, wird gefolgt.
		<p>Anhang Die Anzahl sowie Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Fernmelde. Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungssachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.</p> <p>Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.</p> <p>Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent</p>	<p>Die Hinweise zu den Schutzbereichen der Fernmeldeleitungen, dem Verbot von Aufschüttungen, Abgrabungen Erdarbeiten und Lagerflächen, Einbringung von Pfosten und Pfählen ohne vorheriges Einverständnis zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ebenfalls zur Kenntnis genommen wird das Verbot von Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten.</p> <p>Der Hinweis, dass die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen höchste Bedeutung haben und deshalb auch</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden.</p> <p>Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.</p> <p>Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen. Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll / Lageplan der Leitungskreuzung auszuhandigen.</p> <p>Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.</p> <p>Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.</p>	<p>zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden müssen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen sind, sollte es durch die Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen und hierfür ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen ist, das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zu den Leitungskreuzungen und den entsprechenden Bauarbeiten und der Dokumentation werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden dürfen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen zu berücksichtigen ist, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfacheinsatzplanung_uebertragungsnetze@avacon.de in Verbindung.</p> <p>Für die tatsächliche Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beigefügten Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren. (23 Lagepläne; Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen; Leitungsschutzanweisung; Legende Planerstellung Geographischen Informationssystem im Anhang)</p>	<p>Die Hinweise zu den Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschachtbereichen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass für die tatsächliche Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beigefügten Planwerkes keine Gewähr übernommen werden kann und der Unternehmer sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren hat, wird zur Kenntnis genommen. Die beigefügten Lagepläne werden zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.</p>
21.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Schreiben vom 21.05.2025	<p>Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie</p>	<p>Die Hinweise im Hinblick auf den NIBIS Kartenserver, auf Baugrunduntersuchungen, auf Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen werden zur Kenntnis genommen. Sie berühren jedoch nicht die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und finden erst bei der späteren Umsetzung Anwendung.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).	
		In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Der Hinweis, dass in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange keine weiteren Hinweise oder Anregungen gegeben werden, wird zur Kenntnis genommen.
			Eine Beschlussfassung erübrigt sich.
22.	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 22.05.2025	Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die Realisierung der Maßnahme. Durch die o.g. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. In diesem Bereich ist ausreichende Infrastruktur vorhanden, sodass Neuanschlüsse ohne Weiteres realisiert werden können. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	Der Hinweis, dass keine Bedenken gegen die Realisierung der Maßnahme bestehen und durch die o.g. Planung die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt werden, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass in diesem Bereich eine ausreichende Infrastruktur vorhanden ist, sodass Neuanschlüsse ohne Weiteres realisiert werden können wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, dass bei Planungsänderungen die Telekom erneut beteiligt wird, wird gefolgt.
			Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
23.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Schreiben vom 22.05.2025	gegen die vorgenannte Bauleitplanung bestehen aufgrund der von meiner Behörde wahrzunehmenden luftverkehrsrechtlichen Belange keine Bedenken. Belange der militärischen Luftfahrt bleiben unberührt. Diese werden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, wahrgenommen.	Der Hinweis, dass gegen die vorgenannte Bauleitplanung keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass die Belange der militärischen Luftfahrt unberührt bleiben und diese vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, wahrgenommen werden, wird zur Kenntnis genommen.
			Eine Beschlussfassung erübrigt sich.
24.	EWE Schreiben vom 25.05.2025	Bitte um mehr Zeit zur Bearbeitung	Die Bitte um mehr Zeit zur Bearbeitung wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben wurde am 25.05.2025 verfasst. Es bestand Zeit bis zum 16.06.2025. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.
25.	IHK Hannover Schreiben vom 05.06.2025	Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Hannover um Stellungnahme zu der o. g. Planung. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der östliche Teil der Sulinger Innenstadt im Bereich der Bahntrasse planungsrechtlich geordnet werden und gleichzeitig die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.790 m ² Verkaufsfläche (VF) vorbereitet werden. Zur Neuordnung des Planbereiches insgesamt sowie zur Ansiedlung des Vollsortimenters werden Urbane Gebiete (MU) und Kerngebiete (MK) ausgewiesen. Bezogen auf die Einzelhandelsansiedlung werden keine Festlegungen zur Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur im Bebauungsplan bestimmt.	

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Die Einzelhandelsplanung liegt oberhalb des Schwellenwertes (800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche) zur Großflächigkeit i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO 1990. Damit steht die Zulässigkeit der Planung grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Erfüllung der raumordnerischen Prüfkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP).</p> <p>Folglich ist nachzuweisen, dass die vorliegende Planung das im LROP enthaltene Integrations-, Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot einhält. Bezogen auf die hier vorliegende Planung wird eine solche Nachweisführung über die Erstellung des Auswirkungsgutachtens „Der Standort ‚Am Stellwerk‘ in Sulingen als Einzelhandelsstandort — Verträglichkeitsanalyse für ein periodisches Ansiedlungsvorhaben im ZVB Innenstadt“ (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, 08.12.2023) vorgelegt.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Einzelhandelsplanung oberhalb des Schwellenwertes zur Großflächigkeit liegt und damit die Zulässigkeit der Planung grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Erfüllung der raumordnerischen Prüfkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) steht, wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Im Hinblick auf die Einhaltung des Integrations- und des Konzentrationsgebotes ist festzustellen, dass der Planstandort gemäß des gültigen kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Sulingen in der ausgewiesenen Potenzialfläche im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gelegen ist. Damit können die landesplanerischen Vorgaben zur Integration und zur Konzentration als eingehalten eingestuft werden.</p>	<p>Der Hinweis, dass im Hinblick auf die Einhaltung des Integrations- und des Konzentrationsgebotes festzustellen ist, dass der Planstandort gemäß des gültigen kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Sulingen in der ausgewiesenen Potenzialfläche im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gelegen ist und damit die landesplanerischen Vorgaben zur Integration und zur Konzentration als eingehalten eingestuft werden können, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Die Hinweise in der Verträglichkeitsanalyse, dass das Vorhaben nicht exakt innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept liegt und es in diesem an einer „flächenscharfen Abgrenzung“ fehlt, sollte die Stadt Sulingen veranlassen, bei nächster Gelegenheit eine flächenscharfe Abgrenzung aus Gründen der Rechtssicherheit in das Konzept aufzunehmen. Dieses wäre aus unserer Sicht auch eine wichtige Maßnahme dafür, dass der zentrale Versorgungsbereich nicht weiter zerfranst und damit seine planerische Funktion zur Sicherung der Innenstadt verliert.</p>	<p>Der Hinweis, dass laut Verträglichkeitsanalyse das Vorhaben nicht exakt innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept liegt und es in diesem an einer „flächenscharfen Abgrenzung“ fehlt und dies die Stadt Sulingen veranlassen sollte, bei nächster Gelegenheit eine flächenscharfe Abgrenzung aus Gründen der Rechtssicherheit in das Konzept aufzunehmen, wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p>
		<p>Bezogen auf das Beeinträchtigungsverbot ist als Ausgangspunkt festzustellen, dass in einem ländlich geprägten Umfeld mit — wie es im Gutachten formuliert wird — moderatem Wettbewerb das Mittelzentrum Sulingen bereits vor Realisierung des hier geplanten Vorhabens über eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von 118 % und damit per Saldo über deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland verfügt. Der über das Marktanteilsprinzip ermittelte Planumsatz von insgesamt 7,8 Mio. Euro mit der zugrunde liegenden Flächenproduktivität von 4.300 Euro/m² VF erscheint plausibel. Laut „Flächenproduktivität der Supermärkte und SB-Warenhäuser der Unternehmensgruppe J. Bunting im Jahr 2020 (in Euro pro Quadratmeter)“ erzielten die Combi-Supermärkte zum damaligen Zeitpunkt eine Flächenleistung von 4.510 Euro/m² VF (Quelle: vwww.handelsdaten.de).</p>	<p>Die Ausführungen zur nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität und zur Flächenproduktivität werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Die in der Wirkungsanalyse hergeleiteten Umsatzumlenkungseffekte liegen sämtlich (knapp) unter dem Abwägungsschwellenwert von 10 %. Hier ist allenfalls darauf hinzuweisen, dass die Reduzierung bisheriger Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen aus unserer Sicht nicht als „wirkungsmildernd“ zu werten ist, da die Zonen 2 und 3 außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes liegen und somit nicht zur „Verfügungsmasse“ für das Planvorhaben zählen.</p> <p>Würde man diese Wirkungsmilderung aus der Berechnung (Verträglichkeitsanalyse, Seite 29) ohne Differenzierung nach Zonen komplett herausrechnen, so würde für die Wettbewerber im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt eine Umsatzumlenkung von 10 % zu Buche schlagen. Der höchste Umlenkungseffekt liegt ohne diese Korrektur bei 8,9 %.</p> <p>Da jedoch die betroffenen Wettbewerber (hier insbesondere E-Center, K+K, Aldi) wie dann auch der neue Wettbewerber (Combi) im zentralen Versorgungsbereich liegen, sind diese Auswirkungen als rein wettbewerbliche Wirkungen zu werten und damit unter baurechtlichen bzw. raumordnerischen Gesichtspunkten ohne Relevanz.</p> <p>Die Umlenkungseffekte, bezogen auf die im Einzelhandelskonzept fixierten, privilegierten Nahversorgungsstandorte an der Nienburger Straße (Lidl) und Bassumer Straße (Netto) liegen bei 8,4 % und 5,7 %. Weiterhin wird in der Verträglichkeitsanalyse auf die zu dem Zeitpunkt der Erstellung der Analyse konkret geplanten</p>	<p>Der Hinweis, dass diese Auswirkungen als rein wettbewerbliche Wirkungen zu werten und damit unter baurechtlichen bzw. raumordnerischen Gesichtspunkten ohne Relevanz sind da die betroffenen Wettbewerber wie dann auch der neue Wettbewerber im zentralen Versorgungsbereich liegen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen zu den Umlenkungseffekten werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Erweiterungen des Lidl-Marktes um 200 m² VF und den Ersatz-Neubau des Netto-Marktes hingewiesen, die die Wettbewerbssituation der beiden wohnstandort-bezogenen Versorger perspektivisch stabilisieren bzw. stärken dürfte. Bei Zugrundelegung der in der Verträglichkeitsanalyse ermittelten Werte kann das Beeinträchtigungsverbot als eingehalten gelten.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Einhaltung des Kongruenzgebotes wird gutachterlich festgestellt, dass der Anteil am Planumsatz, der mit Kaufkraft von außerhalb des Stadtgebietes Sulingens — als dem maßgebenden grundzentralen Kongruenzraum (und Zone 1 des Einzugsgebietes) — erzielt wird, mit 28 % nur knapp unter dem Grenzwert von 30 % liegt. Damit wird das Kongruenzgebot bezogen auf den für den periodischen Bedarf relevanten grundzentralen Kongruenzraum Stadt Sulingen eingehalten.</p>	<p>Der Hinweis, dass bei Zugrundelegung der in der Verträglichkeitsanalyse ermittelten Werte das Beeinträchtigungsverbot als eingehalten gelten kann, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass das Kongruenzgebot bezogen auf den für den periodischen Bedarf relevanten grundzentralen Kongruenzraum Stadt Sulingen eingehalten wird, wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Fazit: Aufgrund der allgemein nachvollziehbar erstellten Wirkungsanalyse mit noch unter dem Abwägungsschwellenwert von 10 % liegenden relevanten Umsatzumlenkungseffekten (Beeinträchtigungsverbot) und einem plausibel hergeleiteten, knapp unter dem Grenzwert von 30 % am Planumsatz liegenden Kaufkraftanteil von außerhalb der Stadt Sulingen (Kongruenzgebot), hält das Planvorhaben raumplanerisch die Vorgaben für großflächigen Einzelhandel gemäß LROP 2017 ein und ist somit nach unserer Ansicht als zulassungsfähig einzustufen.</p>	<p>Der Hinweis, dass das Planvorhaben raumplanerisch die Vorgaben für großflächigen Einzelhandel gemäß LROP 2017 einhält und ist somit als zulassungsfähig einzustufen ist, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Nicht ganz ausgeschlossen werden kann, da die Umsatzumlenkungseffekte nur knapp unter dem Abwägungsschwellenwert liegen, dass die städtebaulichen Auswirkungen ggf. auch höher ausfallen können als gutachterlich angenommen.</p> <p>Diese Auswirkungen liegen dann — vor allem, weil der Planbereich als im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) gelegen zu identifizieren ist — in erster Linie im Verantwortungsbereich der kommunalen Planungshoheit. Somit wäre von den örtlich zuständigen Planverantwortlichen abzuwägen, ob ggf. zur Minimierung der Auswirkungseffekte für bestehende Einzelhandelsstandorte im ZVB eine Reduzierung der Verkaufsfläche bei der Neuplanung seitens der Stadt in Frage kommt.</p>	<p>Der Hinweis, dass nicht ganz ausgeschlossen werden kann, dass die städtebaulichen Auswirkungen ggf. auch höher ausfallen können als gutachterlich angenommen, da die Umsatzumlenkungseffekte nur knapp unter dem Abwägungsschwellenwert liegen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass diese Auswirkungen dann — vor allem, weil der Planbereich als im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) gelegen zu identifizieren ist — in erster Linie im Verantwortungsbereich der kommunalen Planungshoheit liegen und somit von den örtlich zuständigen Planverantwortlichen abzuwägen wäre, ob ggf. zur Minimierung der Auswirkungseffekte für bestehende Einzelhandelsstandorte im ZVB eine Reduzierung der Verkaufsfläche bei der Neuplanung seitens der Stadt in Frage kommt, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das politisch beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) stellt fest, dass für die Stadt Sulingen ein Entwicklungsrahmen von 2.800 bis 5.300 qm Verkaufsfläche besteht. Diese Entwicklungsrahmen soll vorrangig für die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs für Angebote aus dem Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente genutzt werden. Zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel wurde im EHEK die Potenzialfläche im Osten der Innenstadt identifiziert und in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind auf der Potenzialfläche durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der überbaubaren Fläche und maximalen Geschossigkeit begrenzt, so dass sich bei Umsetzung einer</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>Nutzung unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten für Parkplatzflächen etc. eine mögliche Verkaufsfläche ergibt, die im Bereich des genannten Entwicklungsrahmens bzw. darunter läge. Faktisch ist nahezu auszuschließen, dass der Einzelhandel außerhalb der Toplagen der Großstädte auch das 1. Obergeschoss belegen wird (signifikant geringere Flächenleistung = fehlende Rentabilität). Daher ist im Bereich der Potenzialfläche allenfalls mit einer im Erdgeschoss ausnutzbaren Verkaufsfläche von etwa 2.600 qm zu rechnen. Das konkrete Ansiedlungsvorhaben liegt mit einer VKF <1.800 qm VKF deutlich unter dem im EHEK errechneten Entwicklungsrahmen des Einzelhandelsstandortes Sulingen.</p>
		<p>Die vorgelegte Verträglichkeitsanalyse macht nach unserer Bewertung darüber hinaus unter Berücksichtigung der Belange der bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe die Notwendigkeit deutlich, dass zur Umsetzung der Planung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit einer Zweckbestimmung als (beispielsweise) „Großflächiger Einzelhandel zur Lebensmittelversorgung der Bevölkerung“ ausgewiesen werden muss. Dabei ist auch die maximale Verkaufsflächengröße, wie sie in der Verträglichkeitsuntersuchung zugrunde gelegt wurde, festzusetzen.</p> <p>Die Erarbeitung der Untersuchung ist gerade deshalb erfolgt, um bestimmen zu können, bis zu welcher Verkaufsflächengröße die raumordnerische Verträglichkeit einer Lebensmittelmarkneuansiedlung gegeben ist. Diese Ergebnisse nun nicht in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einfließen zu lassen, ist planungsrechtlich als kritisch zu bewerten.</p>	<p>Der Anregung, dass zur Umsetzung der Planung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit einer Zweckbestimmung als (beispielsweise) „Großflächiger Einzelhandel zur Lebensmittelversorgung der Bevölkerung“ ausgewiesen werden muss, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die städtebauliche Ordnung und planungsrechtliche Sicherung des östlichen Innenstadtbereichs unter Einbeziehung der Potenzialfläche des zentralen Versorgungsbereichs, welche im Einzelhandelsentwicklungskonzept Sulingen (EHEK) als Ergänzungsfläche für die Innenstadt definiert wurde.</p> <p>Somit ist es Ziel des Bebauungsplans, innerhalb des zentralen Innenstadtbereichs langfristig eine gebietstypische Nutzungsmischung herzustellen, zu der neben Einzelhandel auch weitere Nutzungen wie Dienstleistungen, Verwaltung und weitere</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>zählen. Auch wenn es ein Ansiedlungsinteresse eines Anbieters gibt, soll doch das Nutzungsspektrum des Gesamtbereichs dem eines zentralen Versorgungsbereich entsprechen, so dass sich der Standort dementsprechend auch zeitlich versetzt entwickeln kann.</p> <p>Die Festsetzung der Potenzialfläche als Sonstige Sonderfläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel zur Lebensmittelversorgung der Bevölkerung“ würde die Nutzungsmöglichkeiten massiv einschränken und der Ergänzungsfläche des Zentralen Versorgungsbereichs nicht gerecht werden.</p>
		<p>Die bislang vorgesehene Festsetzung eines Kerngebietes (MK) zur Vorhabenrealisierung ist zur Vermeidung von einzelhandelsbezogenen Fehlentwicklungen im ZVB und unter Aspekten der Raumordnung nach unserer Auffassung nicht ausreichend, da in MK-Gebieten rechtlich eine unbegrenzte Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gilt und konkrete Festsetzungen zum Sortiment und zur Verkaufsflächengröße nicht zulässig sind.</p> <p>Insofern plädieren wir dringend dafür, das Planvorhaben durch Ausweisung eines Sondergebietes mit entsprechenden Festsetzungen umzusetzen.</p>	<p>Die Bedenken, dass die bislang vorgesehene Festsetzung eines Kerngebietes (MK) zur Vorhabenrealisierung zur Vermeidung von einzelhandelsbezogenen Fehlentwicklungen im ZVB und unter Aspekten der Raumordnung nicht ausreichend ist, da in MK-Gebieten rechtlich eine unbegrenzte Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gilt und konkrete Festsetzungen zum Sortiment und zur Verkaufsflächengröße nicht zulässig sind, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Sulingen verfolgt mit der vorliegenden Bauleitplanung das Ziel, den östlichen Innenstadtbereich städtebaulich zu ordnen und den zentralen Versorgungsbereich mit der im EHEK benannten Potenzialfläche planungsrechtlich zu sichern. Somit geht es insgesamt im Geltungsbereich um die Ermöglichung einer innenstadttypischen Nutzungsmischung und langfristigen Stärkung des</p>


Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>zentralen Versorgungsbereich. Somit sind innerhalb der Potenzialfläche auch weitere Nutzungen planungsrechtlich möglich. Die begrenzte Flächengröße der Potenzialfläche sowie weitere Festsetzungen zur überbaubaren Fläche, Grundflächenzahl, Geschossigkeit und maximale Gebäudehöhe begrenzen die Entwicklungsmöglichkeiten, wie erläutert, weitestgehend auf das Maß des im EHEK genannten Entwicklungsrahmens bzw. geringer. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</p>
		<p>Im Übrigen halten wir die Ausweisung von Urbanen Gebieten (MU) und Kerngebieten (MK) zur Neuordnung des innerstädtischen Planbereiches planerisch für zielorientiert.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Ausweisung von Urbanen Gebieten (MU) und Kerngebieten (MK) zur Neuordnung des innerstädtischen Planbereiches planerisch für zielorientiert gehalten wird, wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
26.	<p>Wintershall Dea Deutschland GmbH Schreiben vom 10.06.2025</p>	<p>Der räumliche Geltungsbereich des oben genannten Verfahrens liegt außerhalb unserer öffentlich-rechtlich verliehenen Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz (BBergG) zur Gewinnung von Rohstoffen. In unserem Eigentum befindliche Bohrungen oder Anlagen sind von dem Verfahren ebenfalls nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung des Vorhabens.</p>	<p>Die Hinweise, dass der räumliche Geltungsbereich außerhalb der öffentlich-rechtlich verliehenen Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz (BBergG) zur Gewinnung von Rohstoffen liegt und im von Wintershall Dea Deutschland GmbH Eigentum befindlichen Bohrungen oder Anlagen von dem Verfahren ebenfalls nicht betroffen sind und keine Bedenken bezüglich der Durchführung des Vorhabens bestehen, werden zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
27.	Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Große Aue Schreiben vom 10.06.2025	Ihrerseits wird festgestellt, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanalisation erreicht ist und die hydraulische Belastung der Regenwasserkanalisation deshalb nicht erhöht werden soll. Aufgrund dessen ist eine entsprechende Drosselung und Rückhaltung des Regenwassers geplant.	
		Grundsätzlich ist festzustellen, dass nicht nur die Regenwasserkanalisation seine Leistungsfähigkeit erreicht hat, sondern auch die Vorflutgewässer, in die das Regenwasser eingeleitet wird. Es ist festzustellen, dass der in dieser Bauleitplanung betroffene Nordsulinger Graben bei stärkeren Regenereignissen bereits jetzt regelmäßig überlastet ist. Gleiches gilt auch für die Sule, in die der Nordsulinger Graben über den Nordsee entwässert.	Der Hinweis, dass nicht nur die Regenwasserkanalisation seine Leistungsfähigkeit erreicht hat, sondern auch die Vorflutgewässer, in die das Regenwasser eingeleitet wird und festzustellen ist, dass der in dieser Bauleitplanung betroffene Nordsulinger Graben bei stärkeren Regenereignissen bereits jetzt regelmäßig überlastet ist und gleiches auch für die Sule gilt, in die der Nordsulinger Graben über den Nordsee entwässert, wird zur Kenntnis genommen.
		Aus unserer Sicht sollte das generelle Entwässerungskonzept der Stadt Sulingen weiterentwickelt werden und weitere Rückhaltemaßnahmen zur Minderung der stoßweisen Beschickung unserer Gewässer ergriffen werden. Wir halten eine weitere Reduktion der Einleitungsmengen für zwingend erforderlich.	Der Anregung, dass das generelle Entwässerungskonzept der Stadt Sulingen weiterentwickelt werden und weitere Rückhaltemaßnahmen zur Minderung der stoßweisen Beschickung der Gewässer der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Große Aue ergriffen werden sollte, wird zur Kenntnis genommen.
		Sofern sichergestellt wird, dass keine Erhöhung der jetzigen Einleitungsmenge erfolgt und das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt über den Regenwasserkanal in den Nordsulinger Graben eingeleitet wird, bestehen in diesem Fall unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Innenstadt Ost“.	Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Innenstadt Ost“ bestehen, sofern sichergestellt wird, dass keine Erhöhung der jetzigen Einleitungsmenge erfolgt und das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt über den Regenwasserkanal in den Nordsulinger Graben eingeleitet wird, wird zur Kenntnis genommen.

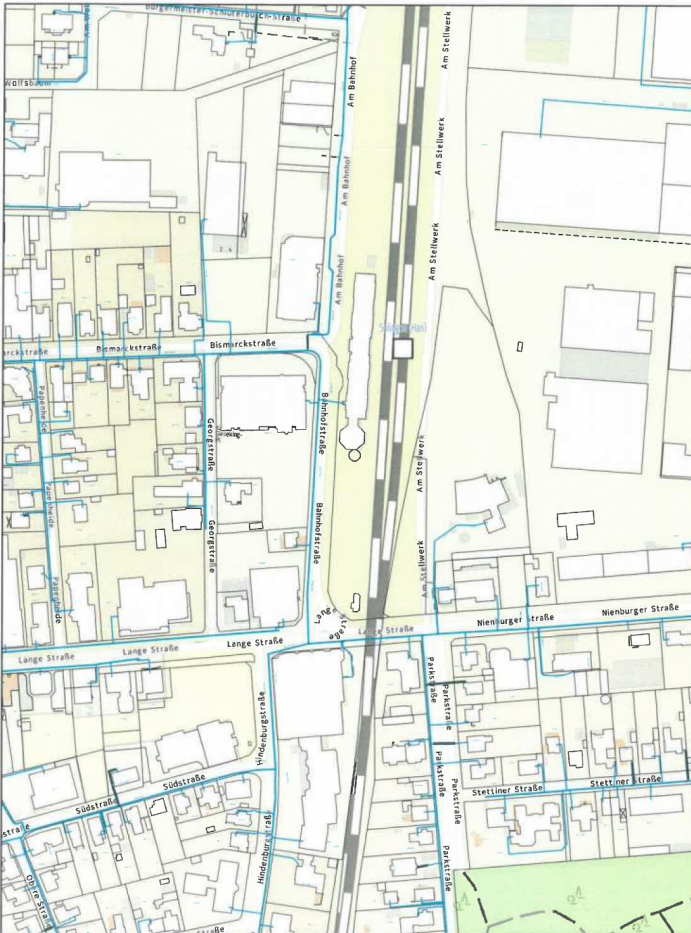
Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
28.	Deutsche Bahn AG	Bei der o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes sind nachfolgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten.	
		<p>Die o.g. Planung betrifft einen Kaufgegenstand, der durch die DB AG mit Kaufvertrag vom 20.12.1994 veräußert wurde. Es handelt sich hier um die beiden Flurstücke 43/13 und 43/17 der Flur 3.</p> <p>Auf den Kaufvertrag und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen (auch Wegerechte usw.).</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass sich die beiden Flurstücke zwar nicht mehr im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden, jedoch bis dato nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden.</p> <p>Aus diesem Grund ist auch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) Außenstelle Hannover, Herschelstraße 3, 30159 Hannover, poststellePeba.bund.de im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Ausführungen zu den Eigentumsverhältnissen der beiden Flurstücken 43/13 und 43/17 der Flur 3 sowie zu den Rechten und Verpflichtungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind (auch Wegerechte usw.), wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass sich die beiden Flurstücke zwar nicht mehr im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden, jedoch bis dato nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung, dass aus diesem Grund auch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) Außenstelle Hannover, Herschelstraße 3, 30159 Hannover, poststellePeba.bund.de im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen ist, wird gefolgt.</p>
		<p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p>	<p>Der Hinweis, dass durch das Vorhaben die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden dürfen und durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.) entstehen, die zu Immissionen</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.	an benachbarter Bebauung führen können, wird zur Kenntnis genommen.
		Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.	Der Anregung die Deutsche Bahn AG im Planverfahren weiter zu beteiligen, wird gefolgt.
			Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; Der Anregung wird gefolgt.
29.	Westnetz GmbH – Regionalzentrum Osnabrück	nach Prüfung Ihrer Unterlagen vom 08.05.2025, teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken zum o.g. Vorhaben bestehen, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden:	Der Hinweis, dass keine Bedenken zum o.g. Vorhaben bestehen, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden, wird zur Kenntnis genommen.
		Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen, usw.) in diesem Baugebiet, bitten wir um Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.	Der Hinweis, dass um rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen um Mitteilung gebeten wird, wird zur Kenntnis genommen.
		Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir u. a. festgestellt, dass wir im Verfahrensbereich umfangreiche Strom- und Gasversorgungseinrichtungen, unterhalten. Den Verlauf der o. g. Versorgungseinrichtungen können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.	Der Hinweis, dass im Verfahrensbereich umfangreiche Strom- und Gasversorgungseinrichtungen, unterhalten werden, wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten über die Lage der Versorgungseinrichtungen informieren. Dafür steht jederzeit unser Online-Auskunftsportal, das über die Adresse https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/logindsp aufrufbar ist, zur Verfügung.	Die Hinweise zu Tiefbauarbeiten werden zur Kenntnis genommen.
			Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		 <p>Leitungsakzent Mit Abweichungen der planrechtlichen Festlegungen von der Darstellung im Bebauungsplan sind gezeichnet werden. Leitungsanlagen sind grundsätzlich in Gelb/Orange und in Grün/Blau anzuzeigen. Die verdeutlichen auf die Einbaueinrichtung hin. Dieser Plan enthält keine Maßstäbe. © Stadtverwaltung Abwägungsvorschlag für den Vorhaben/Ratgeberverwaltungen GmH, Peter, Wilm, Telekomunikations GmH</p> <p>RZ Oberhub Spalte: Bauwerk: Dorwick Peters Blätter: Müller Blattnummer: 1 von 1 Maßstab: 1:1.710 Fax: 06.01.2025 Datum: 06.01.2025</p>	

Bebauungsplan Nr. 118 „Innenstadt Ost“
Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		 <p>Leitungsausschnitt Mit Absichtungen der landrechtlichen Lageverhältnisse von der Darstellung im Bebauungsplan muss nicht übereinstimmen. Lageverhältnisse sind grundsätzlich nicht abzubilden. Die Darstellung ist eine Planlageverhältnisse von heute auszuweisen. Die Lageverhältnisse sind auf die Entstehungszeit des Bebauungsplans zurückzuführen. Die Darstellung ist eine Planlageverhältnisse von heute auszuweisen. Die Lageverhältnisse sind auf die Entstehungszeit des Bebauungsplans zurückzuführen. Die Darstellung ist eine Planlageverhältnisse von heute auszuweisen. Die Lageverhältnisse sind auf die Entstehungszeit des Bebauungsplans zurückzuführen. Die Darstellung ist eine Planlageverhältnisse von heute auszuweisen. Die Lageverhältnisse sind auf die Entstehungszeit des Bebauungsplans zurückzuführen.</p> <p>RZ Oberndorf Späße: [Name] Beauftragter: Dominik Petersen Stand: [Datum] Blattnummer: 1 von 1 Maststab: 1:1.500 Druckdatum: 06.08.2019</p>	

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
30.	Vodafone Deutschland GmbH Schreiben vom 11.06.2025	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Der Hinweis, dass gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend gemacht werden und sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen von Vodafone befinden und bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben werden, wird zur Kenntnis genommen.
			Eine Beschlussfassung erübrigt sich.
31.	Landkreis Diepholz Schreiben vom 16.06.2025	Fachdienst Kreisentwicklung - Naturschutz	
		<u>Eingriffsregelung gem. 1a BauGB</u> Im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes der Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB ist anzustreben, vorhandenen Grünstrukturen so weit wie möglich zu erhalten/zu integrieren. Eine vollumfängliche Stellungnahme ist zum Vorentwurf noch nicht möglich, da Angaben zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft fehlen noch in den Unterlagen.	Der Hinweis, dass eine vollumfängliche Stellungnahme zum Vorentwurf noch nicht möglich ist, da Angaben zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft noch in den Unterlagen fehlen, wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Artenschutzrecht gem. §§ 39 und 44 BNatSchG</u> Es fehlt die in Kapitel 5.3 des Umweltberichtes angesprochene speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP)/Bestandsaufnahme. Neben den in Kapitel 10.4 des Vorentwurf-Umweltberichtes aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung/Vermeidung/Vermeidung von Beeinträchtigung auf	Der Hinweis, dass die in Kapitel 5.3 des Umweltberichtes angesprochene speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP)/Bestandsaufnahme fehlt, wird zur Kenntnis genommen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Bestandsaufnahme sind jedoch bereits in der Begründung unter Kapitel 5.3 enthalten. Der Anregung neben den aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung/Vermeidung/Vermeidung von Beeinträchtigung auf Vögel vorsorglich auch

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Vögel erscheint es geboten, vorsorglich auch Vermeidungsmaßnahmen für potenziell mögliche Fledermausvorkommen anzugeben. Deren Beeinträchtigung kann im Hinblick auf zukünftige Dachstuhlarbeiten aus Sicht der UNB nach derzeitigem Informationsstand nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Es erscheint neben den im B-Plan unter „Hinweise“ aufgeführten Anforderungen zum allgemeinen Artenschutz geboten, auch auf die Anforderungen des speziellen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung/ Verringerung von Umweltwirkungen hinzuweisen.</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen für potenziell mögliche Fledermausvorkommen anzugeben, da deren Beeinträchtigung im Hinblick auf zukünftige Dachstuhlarbeiten aus Sicht der UNB nach derzeitigem Informationsstand nicht ausgeschlossen werden kann, wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung neben den im B-Plan unter „Hinweise“ aufgeführten Anforderungen zum allgemeinen Artenschutz, auch auf die Anforderungen des speziellen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung/ Verringerung von Umweltwirkungen hinzuweisen, wird gefolgt. Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.</p>
		<p>Fachdienst Kreisentwicklung - Raumordnung</p>	
		<p>Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist beabsichtigt, den Bereich östlich der Bahnanlage entlang der Straße „Am Stellwerk“ planungsrechtlich für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels vorzubereiten.</p> <p>Für den Bereich ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.750 qm geplant, wovon der Großteil dem periodischen Bedarf zuzuordnen ist.</p> <p>Bei der Stadt Sulingen handelt es sich um ein Mittelzentrum, welches über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2020.</p> <p>Die geplante zulässige Verkaufsfläche überschreitet mit 800 qm die Schwelle der Großflächigkeit, sodass es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben nach Abschnitt 2.3 Ziff. 02 Satz 2 Landesraumordnungs-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit der 3. Änderung der des Flächennutzungsplanes wird das Planungsziel verfolgt, die im Einzelhandelsentwicklungskonzept benannte Potenzialfläche für den zentralen Versorgungsbereich planungsrechtlich zu sichern. Derzeit besteht ein Ansiedlungsinteresse eines Lebensmittelmarktes. Die Nutzungen der Potenzialfläche sollen jedoch auch weiteren Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, die in einem zentralen Versorgungsbereich und entsprechend dem Gebietscharakter zur Stärkung der Innenstadt dienlich sind.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		programm (LROP) handelt. Die Anforderungen nach Abschnitt 2.3 Ziff. 03 bis 10 sind entsprechend einzuhalten.	
		<p><u>Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Satz 2 LROP (Kongruenzgebot)</u> Das Kongruenzgebot besagt, dass das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in einem Mittelzentrum den grundzentralen Verflechtungsbereich gem. Abschnitt 2.2 Ziff. 03 Sätze 8 und 9 LROP nicht wesentlich überschreiten darf. Es handelt sich hierbei also um das Stadtgebiet selbst. Zur Definition von „wesentlich“ wird im LROP festgelegt, dass „eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 gegeben ist, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde“ (Abschnitt 2.3 03 Satz 5).</p>	Der Hinweis, dass das Kongruenzgebot besagt, dass das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in einem Mittelzentrum den grundzentralen Verflechtungsbereich gem. Abschnitt 2.2 Ziff. 03 Sätze 8 und 9 LROP nicht wesentlich überschreiten darf sowie die Definition von „wesentlich“ wird zur Kenntnis genommen. Dem Kongruenzgebot wird gefolgt, da sich lediglich 28 % des Vorhabenumsatzes aus der Kaufkraft von außerhalb (Nahes Umland: 8,5 %; Fernbereich: 17,5 %; Streuumsätze: 2 %) ergeben.
		<p>Zum vorliegenden Verträglichkeitsgutachten werden die folgenden Hinweise gegeben: — Die Herleitung des Einzugsgebietes erfolgt in Kapitel 4.3. Hier ist nicht nachvollziehbar dargelegt, weshalb die im Südosten liegenden Gemeinden Kirchdorf und Bahrenborstel, nicht Teil des Einzugsgebietes bewertet werden. In der Gemeinde Kirchdorf befindet sich zwar bereits ein Combi-Markt, jedoch ist dies in der Gemeinde Borstel, die als Einzugsgebiet bewertet wird, mit identischer Entfernung zum Vorhabenstandort ebenfalls gegeben. Entsprechend ist detaillierter die Abgrenzung des Einzugsgebietes auszuformulieren und darzulegen.</p>	<p>Der Hinweis, dass nicht nachvollziehbar dargelegt ist, weshalb die im Südosten liegenden Gemeinden Kirchdorf und Bahrenborstel, nicht Teil des Einzugsgebietes bewertet werden, wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird wie folgt erläutert.</p> <p>Die Abgrenzung des Einzugsgebiets erfolgt auf Basis verschiedener Kriterien (vgl. Ausführungen im Gutachten). Einerseits ist die Erreichbarkeit maßgeblich. Darüber hinaus wurde insbesondere das Standortnetz des Lebensmitteleinzelhandels (Combi-Märkte sowie typgleiche und typähnliche Wettbewerber) berücksichtigt. Dabei unterscheiden sich die Combi-Märkte im Umland deutlich: Während der Combi-Markt in Kirchdorf über ca. 1.400 m² Verkaufsfläche (VKF) verfügt (die weiteren Combi-Märkte in der Region – u. a. in Wagenfeld – sogar über ca. 1.800 m² VKF), wird der</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>Combi-Markt in Borstel lediglich mit weniger als 900 m² VKF betrieben. Eine Erweiterung des Marktes ist laut Auskunft der Firma Bünting derzeit nicht geplant. Der Standort in Borstel kann daher nicht die Sortimentsvielfalt des deutlich größer aufgestellten Planvorhabens bieten, so dass das Combi Vorhaben in das östliche Umland tendenziell weiter ausstrahlen kann.</p> <p>Zudem wurde berücksichtigt, dass das leistungsfähige und langjährig etablierte E-Center im westlichen Teil des ZVB Innenstadt Sulingen aus südwestlicher Richtung für die Einwohner ebenfalls sehr gut erreichbar ist. Daher ist davon auszugehen, dass die Orientierung auf das Vorhaben aus diesen Bereichen deutlich geringer ausfällt. Zumal mit zunehmender Entfernung für die Einwohner von Bahrenborstel und Kirchdorf (neben den eigenen Angeboten) die Nähe zu anderen typähnlichen Angebotsstrukturen zunimmt, sodass lediglich eine sporadische Orientierung (Streuumsatz) auf den geplanten Combi in Sulingen zu erwarten ist.</p> <p>Im Gutachten wurde auf eine „Überdehnung“ des Untersuchungsraums verzichtet (so liegt der Marktanteilszuwachs in Zone 3 lediglich bei 3 %-Pkt. im Hauptsortiment). Dadurch wären die Umsatzumverteilungswirkungen künstlich abgeschwächt worden (da geringerer Marktanteilszuwachs i.V.m. höheren Bestandsumsatz = niedrigere Quote). Die potenzielle Betroffenheit des Lebensmitteleinzelhandels unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets (z. B. in Kirchdorf) wurde im Gutachten dennoch erfasst.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>— In Kapitel 7.2 wird die Einhaltung des Kongruenzgebotes geprüft. Nach den dortigen Ausführungen setzt sich die Umsatzherkunftsstruktur wie folgt zusammen (S. 33f.):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sulingen (Zone 1): 72 % • Nahes Umland (Zone 2): 8,5 % • Fernbereich (Zone 3): 17,5 % • Streuumsätze: 2 % <p>Weiter heißt es: „Demnach speist sich der Vorhabenumsatz zu rd. 72 % mit Verbrauchern aus der Stadt Sulingen selbst. Weitere rd. 32 % des Vorhabenumsatzes ergeben sich aus der Kaufkraft der Zone 2 und 3 sowie weiteren Streuumsätzen u.a. aus dem sonstigen Umland und Zufallskunden. Damit entspricht das Vorhaben dem Kongruenzgebot.“ (S. 34).</p> <p>Zunächst ist nicht eindeutig nachvollziehbar, woraus der Vorhabenumsatz außerhalb des Stadtgebiet Sulingens von 32 % resultiert. Eine Addition der vormals genannten prozentualen Umsatzherkünfte der Zonen 2 und 3 sowie den Streuumsätzen führt zu einer Umsatzherkunft von insgesamt 28 %.</p> <p>Zudem wird beschrieben, dass das Vorhaben dem Kongruenzgebot gerecht wird. Dies ist unter Heranziehung der obigen Ausführungen nicht nachvollziehbar.</p> <p>Das Vorhaben wäre danach nicht mit der Ausnahmeregelung nach Abschnitt 2.3 Ziff. 03 konform, wonach lediglich max. 30 % des Vorhabenumsatzes außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt werden dürfen. In Bezug auf den periodischen Bedarf handelt es sich hierbei um den grundzentralen Kongruenzraum, welcher identisch mit dem Stadtgebiet ist.</p>	<p>Die Ausführungen hinsichtlich der Einhaltung des Kongruenzgebotes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken, dass nicht eindeutig nachvollziehbar ist, woraus der Vorhabenumsatz außerhalb des Stadtgebiet Sulingens von 32 % resultiert, da eine Addition der vormals genannten prozentualen Umsatzherkünfte der Zonen 2 und 3 sowie den Streuumsätzen zu einer Umsatzherkunft von insgesamt 28 % führt, werden geteilt. Es findet eine redaktionelle Anpassung statt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Bei Addition der obigen Umsatzherkunftsstruktur wäre eine Einhaltung der Ausnahmeregelung jedoch gegeben.</p> <p>Das Verträglichkeitsgutachten ist um eine entsprechende Klarstellung im Hinblick auf die Umsatzherkünfte und die Auseinandersetzung mit dem Kongruenzgebot sowie der Ausnahmeregelung zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis, dass bei Addition der obigen Umsatzherkunftsstruktur eine Einhaltung der Ausnahmeregelung jedoch gegeben wäre, wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, dass das Verträglichkeitsgutachten um eine entsprechende Klarstellung im Hinblick auf die Umsatzherkünfte und die Auseinandersetzung mit dem Kongruenzgebot sowie der Ausnahmeregelung zu ergänzen ist, wird gefolgt.</p>
		<p><u>Abschnitt 2.3 Ziff. 04 Satz 1 LROP (Konzentrationsgebot)</u> Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Sulingen. Somit sind die Vorgaben der Landesplanung erfüllt.</p>	<p>Der Hinweis, dass das geplante Vorhaben innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Sulingen liegt und somit die Vorgaben der Landesplanung erfüllt sind, wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p><u>Abschnitt 2.3 Ziff. 05 Satz 1 LROP (Integrationsgebot)</u> Das Integrationsgebot gem. Abschnitt 2.3 Ziff. 05 Satz 1 legt fest, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig sind. Die städtebaulich integrierte Lage definiert sich gem. LROP über einen räumlich und funktionalen Zusammenhang zum zentralen Versorgungsbereich. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Sulingen wird durch ein Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (ZVB) definiert. Im Rahmen des ZVB werden zudem Potentialflächen für Vorhaben definiert. Das geplante Vorhaben wird auf einer dieser Potentialflächen umgesetzt, weshalb die Vorgaben der Landesplanung als erfüllt zu bewerten sind.</p>	<p>Die Ausführungen zum Integrationsgebot gem. Abschnitt 2.3 Ziff. 05 Satz 1 werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass im Einzelhandelskonzept der Stadt Sulingen ein Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (ZVB) definiert wird und im Rahmen des ZVB zudem Potentialflächen für Vorhaben definiert werden, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass das geplante Vorhaben auf einer dieser Potentialflächen umgesetzt wird, weshalb die Vorgaben der Landesplanung als erfüllt zu bewerten sind, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p><u>Abschnitt 2.3 Ziff. 07 Satz 1 LROP (Abstimmungsgebot)</u> Die Stadt Sulingen hat das Abstimmungsgebot im Rahmen des Beteiligungsverfahrens für das Bauleitplanverfahren hinreichend beachtet.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Stadt Sulingen das Abstimmungsgebot im Rahmen des Beteiligungsverfahrens für das Bauleitplanverfahren hinreichend beachtet hat, wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p><u>Abschnitt 2.3 Ziff. 08 LROP (Beeinträchtungsverbot).</u> Mit dem Beeinträchtungsverbot wird das Ziel verfolgt, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte, die integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung für die Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Nach dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten liegen die Umsatzumverteilungseffekte bei ca. 8 % im Mittel. Damit liegen sie unterhalb der 10%-Schwelle, die regelmäßig als Abwägungsschwellenwert zur Bewertung der Wesentlichkeit von Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel herangezogen werden.</p>	<p>Die Ausführungen zu dem Ziel des Beeinträchtungsverbotes werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass nach dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten die Umsatzumverteilungseffekte bei ca. 8 % im Mittel liegen und sie damit unterhalb der 10%-Schwelle liegen, die regelmäßig als Abwägungsschwellenwert zur Bewertung der Wesentlichkeit von Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel herangezogen werden, wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Fachdienst Umwelt und Straße – Abfall- und Bodenschutz</p>	
		<p>Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (06/2025) keine erfassten Altablagerungen (ehemalige Deponien). Im Plangebiet befinden sich allerdings insgesamt 12 Verdachtsflächen und Altstandorte. Diese Verdachtsflächen werden unter den folgenden Nummern im Kataster der Verdachtsflächen und Altstandorte geführt: — 251.040.5.000.0002</p>	<p>Der Hinweis, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes zum gegenwärtigen Kenntnisstand (06/2025) keine erfassten Altablagerungen (ehemalige Deponien), allerdings insgesamt 12 Verdachtsflächen und Altstandorte befinden, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>— 251.040.5.000.0003 — 251.040.5.000.0521 — 251.040.5.000.0063 — 251.040.5.000.0202 — 251.040.5.000.0205 — 251.040.5.000.0132 — 251.040.5.000.0059 — 251.040.5.000.0006 — 251.040.5.000.0137 — 251.040.5.000.0409 — 251.040.5.000.0056</p> <p>Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde empfiehlt, dass der Planungs- bzw. Vorhabenträger für die o.g. Verdachtsflächen im Plangebiet die aktuellen konkreten Verdachtssituationen betr. Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) auf Grundlage von historischen Recherchen und Untersuchungen beurteilen lässt bzw. aufklärt.</p> <p>Nähere Informationen zu den o.g. Verdachtsflächen und Altstandorten können bei der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz eingeholt werden.</p>	<p>Der Anregung, dass die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde empfiehlt, dass der Planungs- bzw. Vorhabenträger für die o.g. Verdachtsflächen im Plangebiet die aktuellen konkreten Verdachtssituationen betr. Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) auf Grundlage von historischen Recherchen und Untersuchungen beurteilen lässt bzw. aufklärt, wird zur Kenntnis genommen. Eine orientierende Baugrund- und Altlastenuntersuchung wurde bereits für die Brachfläche östlich der Bahn erstellt.</p> <p>Der Hinweis, dass nähere Informationen zu den o.g. Verdachtsflächen und Altstandorten bei der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz eingeholt werden können, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Weiterhin sind die Aussagen zu Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen insbesondere zu dem Standort Nr. 251.040.5.000.0006 in den Planunterlagen (im Kapitel 8.1 „Altlasten und Kampfmittelvorkommen“ der Begründung sowie in der Anlage „Baugrunduntersuchung“- Geotechnischer Bericht von Böker und Partner vom 06.01.2023) im weiteren Verfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Die hier genannten Maßnahmen und Empfehlungen betr. Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Bodenschutz sind im weiteren Verfahren entsprechend umzusetzen.</p>	<p>Der Anregung, dass weiterhin die Aussagen zu Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen insbesondere zu dem Standort Nr. 251.040.5.000.0006 in den Planunterlagen (im Kapitel 8.1 „Altlasten und Kampfmittelvorkommen“ der Begründung sowie in der Anlage „Baugrunduntersuchung“- Geotechnischer Bericht von Böker und Partner vom 06.01.2023) im weiteren Verfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind und die hier genannten Maßnahmen und Empfehlungen betr. Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Bodenschutz im weiteren Verfahren entsprechend umzusetzen sind, wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Beachtung dieser Punkte erfolgt in der konkreten Umsetzung.</p>
		<p>Fachdienst Umwelt und Straße - Wasserwirtschaft</p>	
		<p>Zum Sachverhalt „Oberflächenentwässerung“ ist seitens der UWB anzumerken, dass für die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet desjenigen Teiles der zentralen Regenwasserkanalisation in die Gewässervorflut, an dem der östlich der Bahngleise liegenden Teilbereich des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 118 angeschlossen ist, nach hiesiger Kenntnis bislang nicht die notwendige Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der UWB beantragt worden ist!</p> <p>Nach hiesiger Kenntnis liegt der UWB bislang auch keine wasserrechtliche Antragsplanung, welche das beschriebene „Regenrückhaltebecken Am Bürgerpark“ mit beinhaltet, vor. Entsprechendes gilt auch für die Siedlungsflächen im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung, welche</p>	<p>Der Hinweis, dass für die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet desjenigen Teiles der zentralen Regenwasserkanalisation in die Gewässervorflut, an dem der östlich der Bahngleise liegenden Teilbereich des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 118 angeschlossen ist, nach hiesiger Kenntnis bislang nicht die notwendige Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der UWB beantragt worden ist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die wasserrechtliche Erlaubnis für den östlich der Bahngleise liegenden Teilbereich wird im Baugenehmungsverfahren beantragt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>westlich der Bahngleise und südlich der „Lange Straße“ liegen.</p> <p>Da die Einleitung von Niederschlagswasser aus Siedlungsgebieten in ein Gewässer ohne Vorliegen der notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis formal ordnungswidrig ist, ist es geboten, dass kurzfristig eine bearbeitungsfähige Antragsplanung bei der UWB eingereicht wird. Für Auskünfte hierzu steht die UWB (Herr Röscher/ Herr Kellermann) gern zur Verfügung.</p> <p>Die Bereiche des Geltungsbereichs, die sich westlich der Bahngleise und nördlich der „Lange Straße“ befinden, sind hinsichtlich der Oberflächenentwässerung Gegenstand einer wasserrechtlichen Antragsplanung und der hierauf der Stadt Sulingen am 27.07.1992 erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis, Az: 66(DH)653-42 Nr. 62, Kontroll-Nr. 6907.</p> <p>Für den Bau und den Betrieb des zeichnerisch festgesetzten RRB ist dem Grundstückseigentümer mit Datum vom 30.11.2006 unter dem Az: 66.35.31-3 (1006/2006) die erforderliche Genehmigung nach §154 NWG erteilt worden. Das RRB ist notwendig gewesen, damit trotz der Erhöhung des Versiegelungsgrades auf diesem Grundstück die anteilige Regenwasserableitungsmenge vom Grundstück weiterhin den Regelungen der v.g. Erlaubnis Kontroll-Nr. 6907 entspricht.</p> <p>Für die übrigen Flächen westlich der Bahngleise ist im Zuge dieser verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu prüfen, ob die vorgesehenen Grundflächenzahlen und resultierenden maximal zulässigen Versiegelungsgrade mit den Regelungsinhalten der Erlaubnis</p>	<p>Der Generalentwässerungsplan der Stadt Sulingen wird derzeit überarbeitet. Sobald dieser vorliegt, werden erforderliche Maßnahmen ergriffen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Kontroll-Nr. 6907 vereinbar sind oder ob auch hier (grundstücksbezogene) Anlagen zur Rückhaltung/Drosselung notwendig werden.	
		Fachdienst Bauordnung und Städtebau - Denkmalschutz	
		<p>Aus dem Geltungsbereich der Planung sind weder Bodendenkmale noch archäologische Funde bekannt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und des hohen Versiegelungsgrades der Flächen ist davon auszugehen, dass möglicherweise ehemals vorhandene archäologische Befunde und Funde weitgehend zerstört sein dürften. Dies gilt insbesondere für den Bereich der ehemaligen Diskothek (Lokschuppen), auf dem die Ansiedlung eines Vollsortimenters geplant ist. Auf die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. §14 NDSchG), wird bereits im Plan als auch der Begründung hingewiesen. Die Belange der Bodendenkmalpflege werden aus unserer Sicht somit ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Anzumerken ist noch, dass in der Begründung unter Punkt 8.2 auf Seite 35 fälschlicherweise auf das Nieders. Landesverwaltungsamt — Institut für Denkmalpflege — als Meldestelle hingewiesen wird. Dieser Hinweis auf eine nicht mehr existente Behörde ist falsch und dieser Teil kann ersatzlos gestrichen werden, zumal im folgenden Text bereits korrekterweise auf das</p>	<p>Der Hinweis, dass die Belange der Bodendenkmalpflege aus Sicht des Denkmalschutzes somit ausreichend berücksichtigt werden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass in der Begründung unter Punkt 8.2 auf Seite 35 fälschlicherweise auf das Nieders. Landesverwaltungsamt — Institut für Denkmalpflege — als Meldestelle hingewiesen wird, wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie — hingewiesen wird.	
		Fachdienst Bauordnung und Städtebau - Brandschutz	
		<p>Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung keine Bedenken, sofern — die Grundversorgung mit Löschwasser entsprechend § 2 NBrandSchG durch die Stadt Sulingen gewährleistet wird.</p> <p>Gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 ist für Kerngebiete (MK) eine Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m bereitzustellen.</p> <p>Richtwerte für den Löschwasserbedarf urbaner Gebiete (MU) sind jedoch im DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. noch nicht berücksichtigt.</p> <p>Urbane Gebiete (MU) können jedoch einem Kerngebiet (MK) gleichgestellt werden. Für diese Gebiete ist ebenfalls eine Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m bereitzustellen.</p> <p>— die Straßenverkehrsflächen, einschließlich erforderlicher Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vorhanden sind bzw. angelegt werden.</p>	<p>Der Hinweis, dass aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gegen die o.g. Bauleitplanung keine Bedenken bestehen, sofern die Grundversorgung mit Löschwasser entsprechend § 2 NBrandSchG durch die Stadt Sulingen gewährleistet wird, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
		Fachdienst Bauordnung und Städtebau - Städtebau	

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Von hiesiger Stelle wird empfohlen die genutzte Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung Nr. 1.2.6. zu nennen und zu prüfen, ob möglicherweise besondere städtebauliche Gründe zur Rechtfertigung für diese Festsetzung notwendig sind.</p> <p>Es wird empfohlen die rechtliche Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 zu prüfen. Grundsätzlich steht Bundesrecht vor oder über dem Landesrecht, jedoch wird mit Blick auf genannte Rechtsgrundlage (§ 12 Abs. 6 BauNVO) angezweifelt, ob diese Grundlage geeignet ist, tangiertes Landesrecht (§ 32a Abs. 3 NBau0) „zu brechen“.</p> <p>Bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 5.4 wird empfohlen diese inhaltlich weitergehend zu definieren, damit sich der von der Stadt gewünschte Effekt gesichert einstellt.</p> <p>In der Praxis kommt es nämlich häufiger vor, dass versickerungsfähiges Pflaster nach ein paar Jahren nicht mehr versickerungsfähig ist. Möglicherweise sind bspw. breitere Fugen oder eine Form von</p>	<p>Der Anregung die genutzte Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung Nr. 1.2.6. zu nennen, wird gefolgt. Die Formulierung der Festsetzung wird wie folgt ergänzt: „In den mit MU 2 und MU 3 gekennzeichneten Urbanen Gebieten wird festgesetzt, dass Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite gem. § 6a (4) Nr. 1 BauNVO unzulässig sind.“ Ziel ist es, die Erdgeschossflächen im zentralen Versorgungsbereich für innenstadtrelevante, gemischte Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen vorzuhalten. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt in der Begründung.</p> <p>Der Anregung die rechtliche Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 zu prüfen, wird gefolgt. Die genannte Rechtsgrundlage (§ 12 Abs. 6 BauNVO) wird gestrichen.</p> <p>Der Anregung, dass bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 5.4 diese inhaltlich weitergehend zu definieren, damit sich der von der Stadt gewünschte Effekt gesichert einstellt, wird gefolgt. Eine entsprechende Ergänzung (z.B. <i>Porenpflaster, offenfugige Plasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.</i>) wird in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis, dass es in der Praxis häufiger vorkommt, dass versickerungsfähiges Pflaster nach ein paar Jahren nicht mehr versickerungsfähig ist und möglicherweise bspw. breitere Fugen oder</p>

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Rasengitterstein zielführender um „die Minderung von Aufheizungseffekten“ nachhaltig zu erreichen.</p> <p>Die Geschossigkeitsfestsetzung mit einem Mindest- und Höchstmaß sollte in der Planzeichenerklärung aufgenommen werden. Aktuell ist dort nur das Höchstmaß erklärt.</p>	<p>eine Form von Rasengitterstein zielführender sind, um „die Minderung von Aufheizungseffekten“ nachhaltig zu erreichen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung, dass die Geschossigkeitsfestsetzung mit einem Mindest- und Höchstmaß in der Planzeichenerklärung aufgenommen werden sollte, wird gefolgt.</p>
		<p>Fachdienst Bauordnung und Städtebau - Immissionsschutz</p>	
		<p>Es wird davon ausgegangen, dass bei der Festlegung der Vorbelastung des B-Planes Nr. 12 in der beigefügten Schallimmissionsprognose Projekt Nr. 20240006 vom 27.02.2025 der Fa. ted GmbH eine detaillierte Aufnahme der genehmigten Vorbelastung vorgenommen wurde, da ansonsten eine Unterschätzung der Kontingente vorliegen kann, die möglicherweise die bestehenden Betriebe in ihren Rechten einschränken kann.</p>	<p>Der Hinweis, wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 90, ted GmbH Projekt Nr. 16.105-5 vom 21.09.2017, wurde die Nutzungsstruktur der Betriebe im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 12 erfasst und daraus charakteristische flächenbezogene Schallleistungspegel abgeleitet. Da sich die Nutzungsstruktur seither nicht wesentlich verändert hat, wurden für die Prognose zum B-Plan Nr. 118, Projekt Nr. 20240006 vom 27.02.2025, analoge Emissionsansätze wie im bestehenden Gutachten verwendet. Diese Vorgehensweise entspricht dem Maßstab der städtebaulichen Planung.</p>

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden in ihren Schreiben keine Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- Bundeswehr (BAIUDB, Abteilung Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen), Schreiben vom 09.05.2025
- Bistum Osnabrück, Bischöfliches Generalvikariat, Schreiben vom 15.05.2025
- Samtgemeinde Kirchdorf, Schreiben vom 21.05.2025
- Samtgemeinde Siedenburg, Schreiben vom 30.05.2025

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sulingen
Coesfeld, im August 2025

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld