

**STADT SULINGEN:
BEBAUUNGSPLAN 90 "SANIERUNGSGEBIET SULINGEN-NORD AM HASSELER WEG"**

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) 15. Mai 2018

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 90

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

In diesem Zusammenhang werden insbesondere Gewerbegebietsflächen im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt, ein Mischgebiet im Nordwesten, Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Veranstaltungs- und Ausstellungsgelände“ bzw. „Baustoffhandel“ im zentralen Teil und ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Osten.

Weiterhin ist im zentralen westlichen Bereich eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

Planungsalternativen

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

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

Maßgebliche Umweltbelange

Gesetzliche Grundlagen - Planungsvorhaben

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

Planerische Vorgaben

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

Schutzgut Flora und Fauna

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

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

Schutzgut Boden

Das Gebiet wird bereits großflächig für Gewerbe und Einzelhandel genutzt. Für diese Bereiche liegen hochgradige Versiegelungen vor. Die in diesen Bereich natürlicherweise anstehenden Bodentypen sind daher stark überformt.

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

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine natürliche Versickerung der Niederschläge ist aufgrund der vorherrschenden Bebauung überwiegend nicht möglich. Im mittleren Teil des Plangebietes befindet sich eine Anlage zur Regenwasser-Rückhaltung.

Schutzgut Klima und Luft

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

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Sulingen und ist überwiegend geprägt von gewerblicher Nutzung. Angrenzend befinden sich Gewerbe- und Mischgebiete, östlich des Plangebietes auch Wohngebiete.

Schutzgut Mensch

Mit der Wohnbebauung sind östlich des Plangebietes schützenswerte Nutzungen vorhanden.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

Eine Ausnahme stellt hier nach Aussage des Landkreises Diepholz lediglich der nordöstliche Bereich der Grünfläche mit der Festsetzung Regenwasserrückhaltebecken sowie der westliche und nordwestliche Bereich der Festsetzung „Veranstaltungs- und Ausstellungsgelände“ dar. Aufgrund der Nähe (370-500 m) zum Fundort einer wohl ehemals überflügelt Bestattung der Einzelgrabkultur (Ende Jungsteinzeit/Anfang Bronzezeit)

könnten sich hier durchaus noch Reste von weiteren Bestattungen oder einer vorgeschichtlichen Besiedlung im Boden finden.

Im restlichen Plangebiet ist durch die massive Überprägung nach Ansicht des Nieders. Landesamtes für Denkmalpflege nicht mehr mit auswertbaren Spuren der Ur- und Frühgeschichte zu rechnen.

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

Zentrale Abwägungsentscheidung

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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

Weiterhin sollte die textliche Festsetzung zum Sondergebiet 1 „Veranstaltungs- und Ausstellungsgelände“ konkretisiert werden. Der Anregung wurde nicht gefolgt, weil die mögliche Art von Veranstaltungen nicht vollständig und abschließend absehbar ist.

Der Unterhaltungsverband- und Landschaftspflegeverband Große Aue, der Wasserversorgungsverband und der Landkreis Diepholz wiesen auf noch nicht umgesetzte Maßnahmen zur Regenrückhaltung hin. Die Stadt Sulingen ist jedoch weiterhin bestrebt, am Nordsulinger Graben ein Regenrückhaltebecken zu bauen und steht zum Zwecke des Grundstücksankaufs mit den Eigentümern der Flächen im Gespräch.

Von der Abfallentsorgungsgesellschaft mbH wurde auf Rahmenbedingungen für die Straßenentwürfe hingewiesen. Die Straßen sind jedoch schon gebaut, im Übrigen werden nahezu alle Vorgaben eingehalten.

Die IHK Hannover regte eine Festsetzung zur Zulässigkeit vom Verkauf oder Vertrieb von Gütern an der Stätte der Leistung innerhalb der Misch- und (eingeschränkten) Gewerbegebietsflächen an, sofern diese Nutzung der Hauptnutzung untergeordnet ist. Der Anregung wurde gefolgt, die textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt.

Weiterhin ergingen Hinweise auf Leitungen und zur Erschließungsplanung, die auf nachfolgender Planungsebene zu berücksichtigen sind.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Vom Landkreis Diepholz wurde eine Überprüfung der Rahmenbedingungen der Ermittlung der Größe des RRB-Ost aus der Entwässerungsplanung von 2010 angeregt. Dies kann im Weiteren erfolgen, eine Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens ist planungsrechtlich jedoch auch schon gesichert. Hinterfragt wurde vom Landkreis Diepholz, ob im Rahmen des vorliegenden Lärmschutzgutachtens auch die Möglichkeit der Umsetzung von Wohnbebauung im Mischgebiet im Nordwesten des Plangebietes geprüft wurde. Hierzu

verwies zudem die Handwerkskammer Hannover auf die Belange des Metallbaubetriebes östlich dieses Mischgebietes.

Die zulässigen Nutzungen im Mischgebiet genießen einen Schutzanspruch vor Gewerbe von 60/45 dB(A). Über diesen Schutzanspruch verfügt demzufolge auch eine denkbare Wohnnutzung innerhalb dieses Baugebietes wie z. B. auch die angrenzenden Außenbereichswohnnutzungen nördlich des Hasseler Feldweges. Die bestehenden Gewerbebetriebe entlang des Hasseler Weges genießen Bestandsschutz, sie müssten erst im Fall einer immissionsschutzrechtlich relevanten Erweiterung die Verträglichkeit mit umgebenden Nutzungen nachweisen.

Die Emissionskontingentierung hat das Mischgebiet mit aufgenommen

Abschließend ergingen Hinweise auf Leitungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Hier ist im Rahmen der Bauleitplanung kein weiterer Schutzbedarf erforderlich. Weitere Hinweise für die Erschließungs- oder konkrete Objektplanung sind auf nachgeordneter Planungsebene zu berücksichtigen

Verfahrensablauf

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

- 09.03.2017 Beschluss des Rates der Stadt Sulingen nach § 2 [1]
 BauGB (Aufstellungsbeschluss)
- 04.10.2017 – Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
- 06.11.2017
- 21.12.2017 Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Sulingen

Der Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Sulingen wurde daraufhin am 02.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich.