



## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 92 der Stadt Sulingen „Mühlenkamps Feld II“ befindet sich mittig des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 92 der Stadt Sulingen „Mühlenkamps Feld II“. Das Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 92 wird nördlich durch planfestgestellte Gleisanlagen der DB Netz AG begrenzt. Im Osten verläuft die Landesstraße L 202 „Barenburger Straße“. Der westliche Rand wird durch die Gemeindestraße „Hinter der Trahe“ begrenzt. Südlich befindet sich die Gemeindestraße „Robert-Bosch-Straße“, von der die Gemeindestraße „Werner-von-Siemens-Straße“ in nördlicher Richtung abzweigt und deren Abschluss ein Wendehammer bildet.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich auf dem Flurstück 78/8 der Flur 18, Gemarkung Sulingen. Der Geltungsbereich schließt westlich unmittelbar an den Wendehammer der Gemeindestraße „Werner-von-Siemens-Straße“ an und verläuft zunächst parallel zur Flurstücksgrenze; im weiteren Anschluss verläuft der Geltungsbereich in nördlicher Richtung. Die genaue Lage ist im nachfolgenden Planausschnitt umgrenzt.



## 1.2 Aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unbebaute Fläche mit Grünland dar.

## 2. Planungsziele und Vorgaben

### 2.1. Planungsanlass und Erfordernis

Das Flurstück 78/8 der Flur 18, Gemarkung Sulingen, hat eine Größe von 19.836 qm und befindet sich im Eigentum der Stadt Sulingen. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 92 setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO fest. Die Vermarktung dieses großen Gewerbegrundstücks als einzelne Fläche konnte in den vergangenen Jahren nicht zielführend erreicht werden.

Da zwischenzeitlich weitere gewerbliche Bauflächen erfolgreich an Gewerbebetriebe zur Betriebserweiterung bzw. zur Neuansiedlung veräußert wurden, gibt es kaum noch freie Grundstücke. Ein in Sulingen ansässiger Gewerbebetrieb hat zum Zweck der Betriebsverlagerung und Erweiterung Interesse an dem Erwerb einer Teilfläche des

genannten Grundstücks geäußert. Zudem liegt eine Interessenbekundung eines weiteren Anliegers zum Erwerb einer anderen Teilfläche vor.

Ziel und Zweck der Planung ist die sinnvolle Parzellierung des Flurstücks in kleinere Baugrundstücke und die Sicherstellung der Erschließung dieser kleineren Baugrundstücke. Um die künftige Verkehrsfläche an die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche der Gemeindestraße „Rudolf-Diesel-Straße“, in der sich die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden, anschließen zu können, bedarf es der 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 92.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das städtebauliche Erfordernis wird durch den oben dargelegten Sachverhalt begründet. Nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 entspricht die Stadt der Forderung, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

## 2.2 Übersicht berührter Belange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nachfolgend die tabellarische Übersicht berührter Belange:

Baurecht	Begriff des Baurecht	Ergebnis
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	x
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	x
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	x
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	x
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	x
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	x
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	x
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	Nicht berührt

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde für den Bebauungsplan Nr. 92 „Mühlenkamps Feld“ innerhalb des Umweltberichtes (Stand April 2009) nach dem Osnabrücker Modell bilanziert. Die Kompensation erfolgt auf stadteigenen Flächen und wurde auf der Fläche Nr.

10 des Ökopools der Stadt Sulingen (Flurstück 32 der Flur 21, Gemarkung Sulingen) umgesetzt.

### 2.3 Vereinfachtes Verfahren

Werden die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde nach § 13 a BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird eine Neuordnung der Grundstücksparzellierung angestrebt. Hierzu wird die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für die neu zu erstellende Straße erfolgen sowie für die angrenzenden privaten Grundstücksbereiche parallel zur Straßenbegrenzungslinie eine überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenze festgesetzt.

Die Grundzüge der Planung bilden nach der Kommentierung zum BauGB die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Befreiungen dürfen daher nicht in einer Weise von den Festsetzungen abweichen, dass dadurch die Grundzüge der Planung berührt werden. Es scheidet daher im Allgemeinen Abweichungen von Festsetzungen aus, die die Grundkonzeption des Bebauungsplans berühren, also vor allem der Gebietscharakter nach der Art der baulichen Nutzung und – in bestimmter Weise – auch nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zur Baudichte (Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche). Mittels der 2. Änderung werden aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen die grundsätzliche planerische Konzeption des Gebietes die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Gebietsfestsetzung bleibt gleich.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet, da lediglich Festsetzungen bezüglich der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche mittels einer Baugrenze beabsichtigt sind.

Das Plangebiet ist gleichfalls nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000-Gebiet) oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht. Das nächstgelegene EU-Vogelschutz-Gebiet im Wietingsmoor ist ca. 8.700 m entfernt.

Anhaltspunkte für schwere Unfälle eines Störfallbetriebes, der Auswirkungen haben könnte, liegen gleichfalls nicht vor. Der einzige Störfallbetrieb in Sulingen befindet sich östlich in einer Entfernung von 2.500 m.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind für die vorliegende Planänderung damit gegeben. Es wird somit von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im vereinfachten Verfahren kann:

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden

2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben werden oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt.

Die Grundzüge der Planung werden aufgrund des oben dargelegten Sachverhaltes durch die 2. Änderung nicht berührt. Es wird daher von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurde vom 15.10.2019 bis einschließlich 18.11.2019 im Rathaus der Stadt Sulingen während der Öffnungszeiten für jedermann zugänglich durchgeführt. Die Unterlagen wurden zudem digital im Internet auf der Homepage der Stadt Sulingen mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme eingestellt und auf dem Nds. UVP-Portal.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde vom 11.10.2019 bis einschließlich 18.11.2019 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle dargelegt und die darauf gewonnenen Erkenntnisse sind, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## **2.4 Raumordnerische Vorgaben**

Gemäß Abschnitt 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ Ziff. 06 des Landesraumordnungsprogramms für das Land Niedersachsen (LROP 2017) sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen. Nach Abschnitt 2.2 „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte“, Ziff. 03 Satz 4 LROP sind Zentrale Orte Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. Für die Stadt Sulingen erfolgt gemäß Ziff. 07 des genannten Abschnitts die Festlegung als Mittelzentrum.

Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms Landkreis Diepholz soll nach Abschnitt 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“, Ziff. 04, der Flächenverbrauch für die Siedlungsentwicklung verringert werden. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die als Zentralen Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte im Innenbereich gelenkt werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Sulingen. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird den Vorgaben der Landesraumordnung als auch des regionalen Raumordnungsprogramms entsprochen.

## **2.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Stadt Sulingen hat seit dem 01.03.2016 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan für das Plangebiet gewerbliche Flächen dar. Einer Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bedarf es daher nicht.

## **2.6 Weitere Planungskonzepte**

Die Stadt Sulingen verfügt über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) in der Fassung von 2009 nebst Fortschreibung 2013<sup>1</sup>. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept formuliert Ziele für eine Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen für den zentralen Versorgungsbereich und ergänzende Standorte. Zudem werden die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ebenso wie die nicht zentrenrelevanten Sortimente definiert („Sulinger Liste“). Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes formuliert.

Zudem hat die Stadt Sulingen seit 2018 ein Vergnügungsstättenkonzept<sup>2</sup>, mittels dessen die Steuerung von Vergnügungsstätten der Unterarten Spiel( z. B. Spielhallen, Wettbüro) und Erotik (z. B. Sexshops, Peep-Shows) auf städtebaulich konfliktfreie Standorte steuert. Das Vergnügungsstättenkonzept stellt als Fachbeitrag die Planungsgrundlage für die Ausarbeitung von Bauleitplänen dar und übt selbstbindende Wirkung aus. Den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzeptes werden mittels Einschränkungen zur Art der baulichen Nutzung entsprochen.

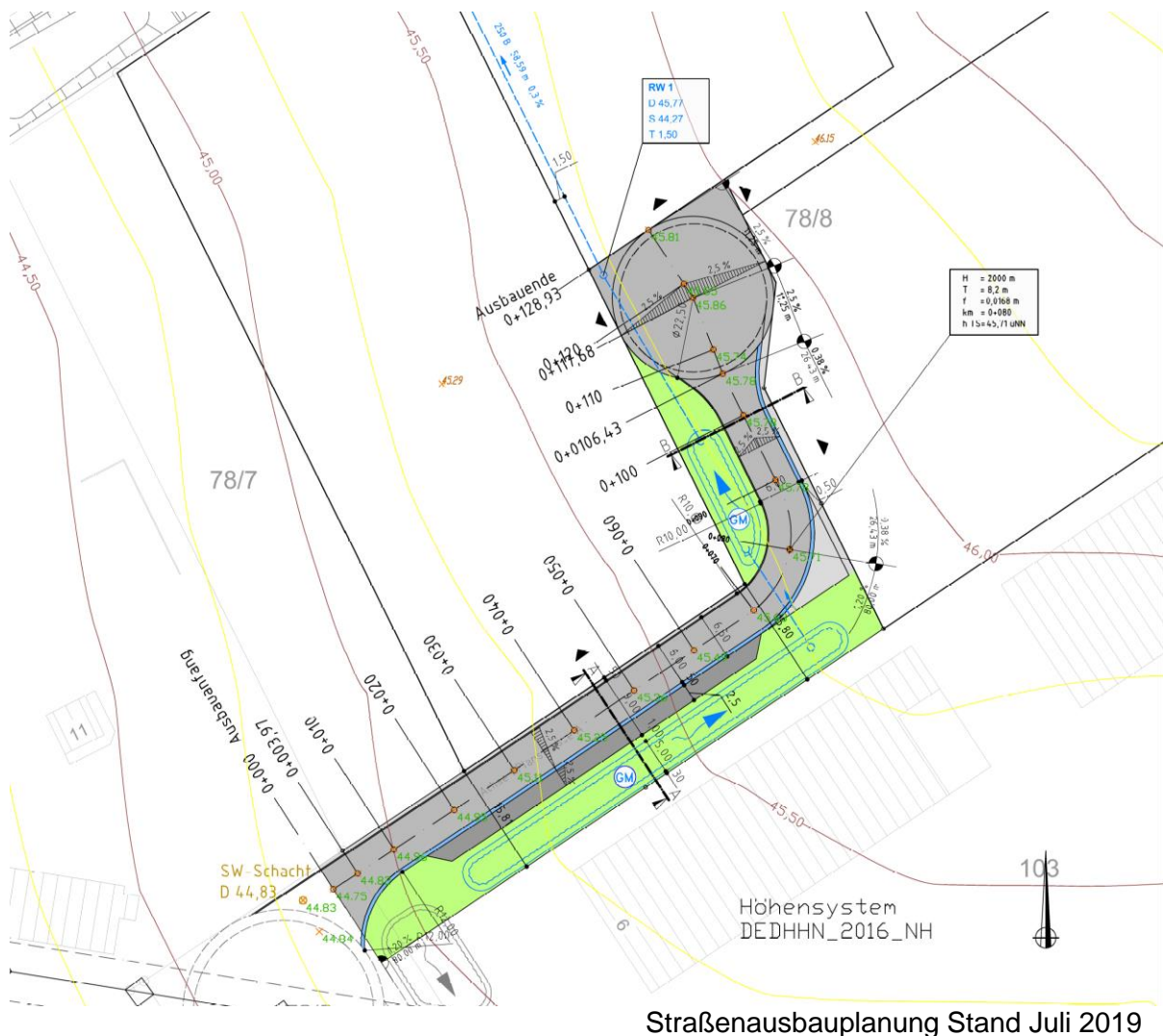
---

<sup>1</sup> Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) –Endbericht März 2009 – verfasst durch Stadt + Handel, Dortmund, und Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) – Endbericht 07. November 2013 – verfasst durch Stadt + Handel, Dortmund,

<sup>2</sup> Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Sulingen – 09/2018 – verfasst durch Stadt + Handel, Dortmund

## 2.7 Erschließung

Die Erschließungsanlage im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplangebietes Nr. 92 der Stadt Sulingen „Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld II“ soll kurzfristig erfolgen. Das künftige Straßengrundstück ist bereits vermessen worden und befindet sich im Eigentum der Stadt Sulingen.



Entsprechend der vorhandenen Systematik der Erschließungsanlagen im Gewerbegebiet werden entlang der Straße mit einer Breite von 6,50 m Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sowie Grünmulden zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Die Erschließungsanlagen münden in einem Wendekreis mit einem Durchmesser von 22,50 m.

Zukünftige Erdarbeiten im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 der Stadt Sulingen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 Nieders. Denkmalschutzgesetz i. V. m. § 13 Nieders. Denkmalschutzgesetz der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese kann verweigert oder mit Auflagen erteilt werden. Mit folgenden Auflagen ist zu rechnen:

1. Der geplante Beginn der Erdarbeiten ist mindestens 4 Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und beim Nieders. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover, anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten durch archäologisches Fachpersonal stattfinden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf eventuelle

Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.

2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit Zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel zu erfolgen. Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
3. Ungeachtet der vorstehenden Nebenbestimmungen gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des Nieders. Denkmalschutzgesetzes hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Im Interesse der Planungssicherheit wird seitens des Nieders. Landesamtes für Denkmalpflege dringend empfohlen, im Vorfeld der Baumaßnahmen ein Suchschnitttraster mit einem Hydraulikbagger mit Zahnlosem schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben der archäologischen Denkmalpflege über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welcher Form archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Diese dürfen nur unter Anleitung des Nieders. Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt werden oder durch von der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde benanntes Fachpersonal.

Diese Planungshinweise des Nieders. Landesamtes für Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die geplanten Erdarbeiten werden der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und beim Nieders. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover, zur Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 Nieders. Denkmalschutzgesetz i. V. m. § 13 Nieders. Denkmalschutzgesetz angezeigt.

## **2.8 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser**

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen der Leitungsbetreiber (Trink- und Schmutzwasser, Strom, Gas) werden vom bestehenden Wendehammer der Gemeindestraße „Rudolf-Diesel-Straße“ in das Plangebiet in der öffentlichen Verkehrsfläche fortgeführt.

### Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann durch die Wasserversorgung Sulinger Land (WV-SL) gewährleistet werden.

### Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) erstellt.

Gemäß des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) über 2 Stunden als Grundsatz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge wird über die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m vorhanden bzw. anzulegen.

### Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über das Leitungssystem der WV-SL zentral abgeleitet und dem zentralen Klärwerk zugeführt.

## Niederschlagswasser

Für den Bebauungsplan Nr. 92 „Mühlenkamps Feld II“ wurde am 17.02.2014, Az. 66.31.03-3 Vg. 2428, sowie am 29.05.2015 die wasserrechtliche Erlaubnis für die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswasser erteilt.

Die veränderte Niederschlagswasserplanung für das anfallende Oberflächenwasser wird derzeit durch das Büro IWA, Bad Oeynhausen, an die veränderte Planung angepasst und erstellt. Die Entwässerungsplanung wird mit dem Landkreis Diepholz, FD Umwelt und Straße, unterer Wasserbehörde, abgestimmt und im Anschluss zur Bewilligung vorgelegt.

Die textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2 des Bebauungsplans beziehen sich auf das mit den o.a. wasserrechtlichen Erlaubnissen erteilte Grünmuldensystem.

## Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die AWG Bassum. Der Wendehammer der geplanten Stichstraße ist mit einem Radius von 22,50 m so dimensioniert, dass Fahrzeuge der AWG Bassum problemlos wenden können.

## Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

### **3. Geplante Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Planungsgebiet werden als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Bestimmte allgemein zulässige Nutzungen bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden in Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sowie des Vergnügungsstättenkonzeptes ausgeschlossen bzw. beschränkt. Damit wird sichergestellt, dass die positiven städtebaulichen Konzeptionen der vergangenen Jahre sinngerecht umgesetzt werden und eine nachhaltige gewerbliche Entwicklung zielgerecht unterstützt wird. Zudem wird betriebsbezogenes Wohnen ausgeschlossen, um die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe nicht zu beschränken.

##### **3.1.1 allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO)**

In den Gewerbegebieten GEe 7, GE 8 und 9 sind nach Maßgabe des § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

In den Gewerbegebieten GEe7, GE 8 und 9 sind gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Ziff. 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

##### **3.1.2 Vergnügungsstätten, Gewerbebetriebe der Unterart Erotik (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO)**

In den Gewerbegebieten GEe 7, GE 8 und 9 sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe die Unterarten Bordelle unzulässig.

In den Gewerbegebieten GEE7, GE 8 und GE 9 sind gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten die Unterarten Spielhallen, Casinos und Wettbüros zulässig.

### **3.1.3 Betriebsbezogenes Wohnen (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**

In den Gewerbegebieten GEE7, GE 8 und 9 sind gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, unzulässig.

### **3.1.4 Einzelhandelsnutzungen**

In den GE 8, 9 und GEE 7 sind Einzelhandelsnutzungen gemäß den Aussagen und Reglementierungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHEK) ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang wird die Sulinger Sortimentsliste Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Gemäß dem Ansiedlungsleitsatz V des EHEK sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben nur ausnahmsweise zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb, die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang und wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist.

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten (gem. "Sulinger Sortimentsliste") sind zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) in Sulingen sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels nicht zulässig.

- Augenoptik
- Bekleidung
- Blumen
- Bücher
- Computer (PC-Hardware und -Software)
- Drogerie/Kosmetik/Parfümerie
- Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte)
- Elektrohaushaltsgeräte (Großgeräte)
- Fahrräder und Zubehör
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett- /Tischwäsche
- Heimtextilien/Gardinen
- Hausrat/Haushaltswaren
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Kinderwagen
- Med. und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier/ Büroartikel/Schreibwaren, Künstler- und Bastelbedarf
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Telekommunikationsartikel
- Uhren/Schmuck
- Unterhaltungselektronik
- Waffen/Jagdbedarf/Angeln

- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände
- Zeitungen/Zeitschriften)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erkennbar sind.

### **3.1.5 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE 7)**

Durch das schalltechnische Gutachten<sup>3</sup> ergibt sich eine Trennung in verschiedene, immissionsschutzrechtlich unterschiedlich begrenzte Teilbereiche. In dem zum nördlich gelegenen Bahndamm gerichteten Teilbereich (GEE 7) wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In dem Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber 55 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts 40 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 bis 06:00 Uhr).

Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass hierdurch keine Verschlechterung der Immissionssituation auftritt.

Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L<sub>r</sub> der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten die anteiligen Immissionsrichtwerte einhält.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 92 werden übernommen, um eine gebietsverträgliche Bebauung, die im Einklang mit den bestehenden Gebäuden steht, sicherzustellen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt. Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zum maximalen Maß für Gewerbegebiete von 0,8 (gem. § 17 BauNVO) zugelassen. Dies erlaubt eine effiziente Flächenausnutzung.

Die Festsetzung der Baumassenzahl mit 5,0 unterbindet eine untypische, nicht gebietsverträgliche und ortstypische Außenwirkung der Gebäudekomplexe. In sämtlichen Bereichen des Bebauungsplanes wird die Firsthöhe auf maximal 17 m (über dem Mittel der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) begrenzt.

Es sollen mit diesen Festsetzungen die Höhe der baulichen Anlage auf ein ortstypisches Maß beschränkt werden.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes ausgewiesenen Baugrenzen dürfen durch Gebäude nicht überschritten werden. Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche in einer Tiefe von 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie gelten i. S. d. § 23 (5) BauNVO als nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf diesen Flächen sind jedoch Stellplätze gem. § 12 BauNVO oder vergleichbare Ausstellungs- und Lagerflächen gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO zulässig, soweit nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

<sup>3</sup> Schalltechnisches Gutachten zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Mühlenkamps Feld) und zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 70 " Sondergebiet Mühlenkamps Feld" der Stadt Sulingen vom 02.Februar 2007, verfasst durch TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Az.: 8000 615 570\_1 / Jo

### 3.4 öffentliche Verkehrsfläche

Die öffentliche Verkehrsfläche einschließlich des Wendehammers wird in gesamter Breite festgesetzt. Die Anordnung von Sickermulden zur Niederschlagsentwässerung wird dadurch gesichert, ebenso die Anordnung von begleitenden Parkplatzflächen.

### 4. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieser Bebauungsplanänderung werden entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 der Stadt Sulingen „Gewerbegebiet Mühlenkamps Feld II“ aufgehoben.

### 5. Städtebauliche Werte

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Gesamtfläche	0,3207 ha	100 %
Änderungsbereich		
davon		
Verkehrsfläche	0,2153 ha	67,13%
Gewerbegebiet	0,1054 ha	32,87 %

### 6. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen ausgearbeitet:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert

### 7. Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 92 „Mühlenkamps Feld II“, 2. Änderung wurde vom Fachbereich III – Bauen, Ordnung und Verkehr - der Stadt Sulingen ausgearbeitet.

Sulingen, den 03.04.2020

Gez. Blohm  
(Dipl.- Ing. (FH) Architektur)

<b>Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB</b>	
Fachausschuss für Bau, Ordnung und Verkehr	14.05.2019
Verwaltungsausschuss	23.05.2019
Rat der Stadt Sulingen	06.06.2019
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB</b>	
	15.10.2019-18.11.2019
Fachausschuss für Bau, Ordnung und Verkehr	17.09.2019
Verwaltungsausschuss	26.09.2019
Rat der Stadt Sulingen	01.0.2019
<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger nach § Abs. 2 BauGB</b>	
	11.10.2019-18.11.2019
Fachausschuss für Bau, Ordnung und Verkehr	17.09.2019
Verwaltungsausschuss	26.09.2019
Rat der Stadt Sulingen	01.10.2019

<b>Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB</b>	
Fachausschuss für Bau, Ordnung und Verkehr	19.05.2020
Verwaltungsausschuss	20.05.2020
Rat der Stadt Sulingen	28.05.2020