



Stadt *Sulingen*

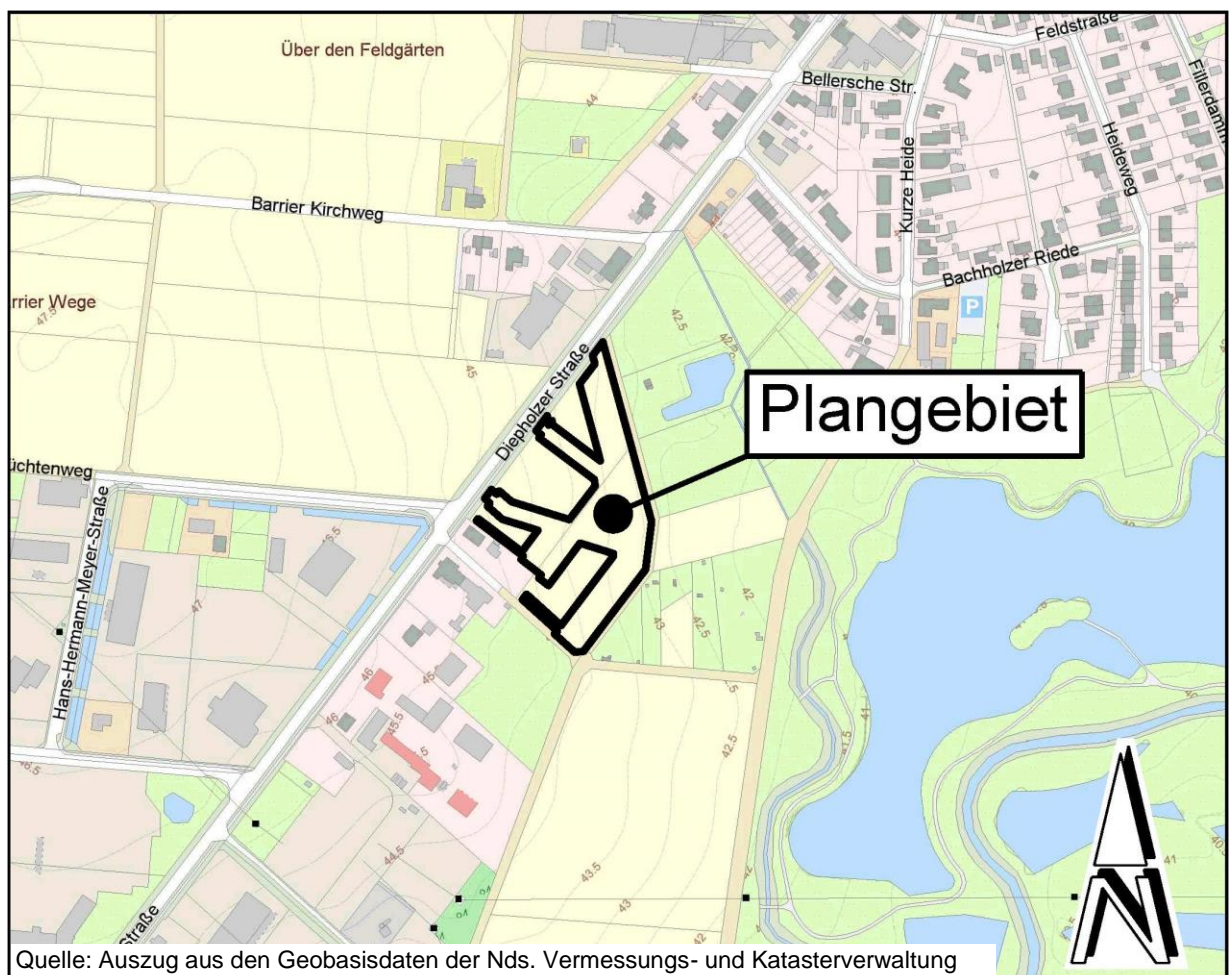
Der Bürgermeister

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 53
„Gewerbegebiet Diepholzer Straße“

2. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.4 EINZELHANDELSKONZEPT	5
2.5 VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT	6
2.6 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	7
2.7 IMMISSIONSSITUATION	8
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	9
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	12
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	13
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	13
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	14
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN/IMMISSIONSSCHUTZ.....	15
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	15
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	17
5.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG	17
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	18
6 HINWEISE	19
7 STÄDTEBAULICHE DATEN	21
8 VERFAHREN	21
ANLAGEN	22

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet Diepholzer Straße“ befindet sich im südwestlichen Bereich von Sulingen. Den nordwestlichen Rand bildet die „Diepholzer Straße“. Im Osten wird das Gebiet durch einen landwirtschaftlichen Weg und im Süden durch eine Ortsstraße begrenzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst mit dem Flurstück Nr. 62/4 und Teilen der Flurstücke Nr. 62/5 und 62/6 der Flur 15, Gemarkung Sulingen, Teilflächen im nördlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Änderungsgebiet grenzt im Nordwesten an die Diepholzer Straße an. Den südöstlichen Rand bildet eine Ortsstraße. Im Osten und Nordosten wird das Gebiet durch einen Landwirtschaftsweg begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet Diepholzer Straße“, rechtsverbindlich seit dem 23.11.1994, in dessen Rahmen der nördliche Teilbereich als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet und der südliche Teilbereich aufgrund der vorhandenen Nutzung (Umspannwerk) als Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ festgesetzt wurde (s. Anlage 1).

Aufgrund der seinerzeit im Gebiet vorhandenen Wohnnutzungen wurden die Gewerbeflächen im Ursprungsplan bzw. der 1. Änderung durch gestaffelt festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel gegliedert und die Zulässigkeit möglicher Nutzungen auf den gesamten ausgewiesenen Gewerbeflächen hinsichtlich der Lärmemissionen auf den Störgrad eines Mischgebietes (GE-Flächen) bzw. eines allgemeinen Wohngebietes (GE_E-Flächen) reduziert.

Die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen gestaltete sich jedoch schwierig und konnte im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 bislang nicht umgesetzt werden.

Mit der 2. Änderung war daher zunächst die Umwandlung einer bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche in ein allgemeines Wohngebiet bzw. teilweise auch in ein Mischgebiet vorgesehen.

Sowohl der Geltungsbereich der 2. Änderung als auch die Planungsziele haben sich nach der ersten öffentlichen Auslegung inzwischen jedoch geändert. Für das Gebiet soll nun die Festsetzung eines Gewerbegebietes bzw. eingeschränkten Gewerbegebietes im Grundsatz bestehen bleiben. Die Erschließung und die Grundstücksaufteilung sollen jedoch neu gestaltet und das Gebiet damit auch für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe attraktiver und besser nutzbar gemacht werden. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird daher auf die hierdurch betroffenen Teilflächen reduziert.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufstellen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von:
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m² , wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Flächen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst einen Teilbereich von ca. 10.000 qm der im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 53 als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen. Mit der Planänderung sollen die Gewerbeflächen zu Gunsten einer neuen Erschließungsstraße und öffentlicher Grünflächen (Schutzstreifen Erdgasleitung, Regenwasserrückhaltung) zurückgenommen werden.

Wenngleich im Plangebiet eine Bebauung bislang nicht realisiert wurde, wurde die Planung im übrigen Bereich des Bebauungsplanes bereits im Wesentlichen umgesetzt. Für Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes ist zudem davon auszugehen, dass durch die kommunale Planung eine Zuordnung zum Siedlungsbereich vorgenommen worden ist. Damit ist für das Plangebiet von einer Innenentwicklung auszugehen (siehe: Ernst-Zinkahn-Bielenberg „Kommentar zum BauGB“, Lfg. 132, Februar 2019, § 13 a, Rn 35).

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 2 ha) wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 und einer zulässigen Grundfläche von insgesamt ca. 2.410 qm erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung 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.

Für die vorliegende Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

(Anlage 2)

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen stellt das Plangebiet, wie auch die südlich angrenzenden Flächen, als gewerbliche Baufläche dar. Das Plangebiet wird zudem in Ost-West-Richtung von einer Ferngasleitung durchquert.

Mit der Planung soll die Festsetzung der Flächen als Gewerbegebiet grundsätzlich weiter Bestand haben. Teilflächen sollen jedoch für die Erschließung herangezogen werden. Weitere Flächen für die Ver- und Entsorgung (Erdgasleitung, Regenwasserrückhaltung) sollen als Grünflächen festgesetzt werden und in öffentlicher Hand verbleiben.

Zu einem Baugebiet gehören auch die zur Erschließung erforderlichen Straßen und Wege sowie kleinere Grünflächen, wie im vorliegenden Fall z.B. die Erdgasleitungstrasse mit ihrem Schutzstreifen.

Für das geplante Regenwasserrückhaltebecken kann der Flächennutzungsplan, da es sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren handelt (s. Kap. 2.2), im Wege der Berichtigung durch Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung angepasst werden (Anlage 2).

2.4 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Sulingen hat bereits im Jahr 2009 durch das Büro Stadt+Handel ein Einzelhandelskonzept (EHK) erstellen lassen, für das 2013 eine Teilfortschreibung erfolgte.

Für Sulingen wurden darin die folgenden übergeordneten Ziele für eine Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur formuliert:

1. Zentrenstärkung: Erhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches (also des Innenstadtzentrums entlang der Langen Straße),
2. Nahversorgung: die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung des Zentrums zu beeinträchtigen,
3. Sonderstandorte: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung des Zentrums oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Aufgrund veränderter sozioökonomischer und rechtlicher Rahmenbedingungen (u.a. Fortschreibung des Landesraumordnungsprogrammes), einer verschärften regionalen Wettbewerbssituation sowie allgemeiner Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite wurde das Einzelhandelskonzept durch die „Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH“, Hamburg, im Jahr 2020 fortgeschrieben und weiterentwickelt.

Das EHK 2020 zeigt für Sulingen weiterhin ein gutes Ausstattungsniveau und einen hohen Zentralitätswert von rd. 153% auf. Die Stadt nimmt somit als Mittelzentrum auch eine Versorgungsfunktion für umliegende Gemeinden wahr.

Die bisher formulierte „Ziel-Trias“ soll auch nach den Aussagen des EHK 2020 im Grundsatz beibehalten und die zentralörtliche Position der Stadt im Hinblick auf die Versorgungsfunktion (aperiodischer Bedarf) für das Umland weiter gestärkt werden. Der Fokus sollte dabei neben der allgemeinen quantitativen Verbesserung in erster Linie auf eine qualitative Verbesserung der bestehenden Standorte gelegt und weiterhin eine „Strategie der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung“ verfolgt werden:

- Sicherung und Optimierung der Standortrahmenbedingungen der Innenstadt als multifunktionaler Einzelhandelsstandort für Fachgeschäfte,
- privilegierte Nahversorgungsstandorte als ergänzende Wohngebietsversorgung (Nahversorgung) und
- Gewerbegebiete teilweise sinnvoll als fachmarktorientierte Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante Sortimente. Die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel sollte jedoch restriktiv gehandhabt werden.

(EHK 2020, S. 63 ff).

Das Einzelhandelskonzept 2020 wurde am 10.6.2021 vom Rat der Stadt Sulingen beschlossen.

2.5 Vergnügungsstättenkonzept

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen, die sich unter Ansprache bzw. Ausnutzung des Sexual- (z.B. Amüsierbetrieb, Swinger-Club), Spiel- (z.B. Spielhalle, Wettbüro) und/oder Geselligkeitstriebes (z.B. Diskothek) einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen (Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl., § 4a Rn 22).

Vergnügungsstätten sind daher Gewerbebetriebe besonderer Art, welche aufgrund ihres Besucherkreises, ihres oftmals großen Einzugsbereichs und ihrer i.d.R. nächtlichen Nutzungszeiten mit den damit verbundenen Belästigungen (insb. Lärm) von besonderer städtebaulicher Relevanz sind, da sie Störungen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung auslösen können.

Die Stadt Sulingen hat deshalb im Jahr 2018 vom Büro „Stadt+Handel“ ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeiten lassen, um eine gesamtstädtische Leitlinie für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu erhalten und um mögliche Störpotenziale und Konflikte mit anderen Nutzungen zukünftig zu vermeiden.

Das Konzept klassifiziert als Unterarten üblicher Vergnügungsstätten die drei Bereiche „Spiel“, „Freizeit“ und „Erotik“. Bei der Unterart „Erotik“ wurden auch Sexshops (ohne Videokabinen) sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe mit betrachtet. Wenngleich solche Betriebe gemeinhin als Vergnügungsstätten

aufgefasst werden, sind sie bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe „Sui generis“ einzuordnen (weitere Ausführungen hierzu s. Kap. 3.1). Das Konzept ermittelt für das Stadtgebiet die Bereiche, in denen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten empfohlen werden kann. Das Konzept legt dabei einen besonderen Fokus auf die Unterarten „Spiel“ und „Erotik“. Für diese Nutzungsarten werden klar abgegrenzte Positivstandorte für eine mögliche Ansiedlung definiert. Für die übrigen Bereiche sollte folglich ein konsequenter Ausschluss erfolgen.

Im Ergebnis wird für das Stadtzentrum von Sulingen ein weitgehender Ausschluss von Vergnügungsstätten dieser Unterarten empfohlen. Der Bereich soll vorrangig der Sicherung und Stärkung des Einzelhandels dienen. Lediglich für den nordöstlichen Teilbereich des zentralen Versorgungsbereichs wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ positiv beurteilt.

Des Weiteren wurden Positivbereiche für den südlichen Teil des Gewerbegebietes „Diepholzer Straße“ (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 84) und für weitere Teilbereiche an den Gewerbestandorten „Mühlenkamps Feld“ und „Ost“ definiert.

Für Vergnügungsstätten der Unterart „Erotik“ (einschließlich Sexshops und Bordelle) wurden Positivbereiche ebenfalls für den südlichen Teil des Gewerbegebietes „Diepholzer Straße“ und für Teile des Gewerbestandes „Ost“ begrenzt, da in diesen Bereichen bei einer Ansiedlung vergleichsweise geringe negative städtebauliche Folgen erwartet werden.

Hinsichtlich der Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“ wurde eine flexible Einzelfallsteuerung empfohlen, die das überwiegend geringe Störpotenzial sowie die zahlenmäßig geringe Verbreitung dieser Nutzungen berücksichtigt.

Das Vergnügungsstättenkonzept wurde durch den Rat der Stadt Sulingen beschlossen und ist Grundlage des Bebauungsplans Nr. 119 „Vergnügungsstätten“, welcher am 2.1.2020 rechtskräftig wurde.

2.6 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlage 1)

Wie beschrieben, umfasst das Plangebiet Teile der im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Flächen. Die Planung konnte im vorliegenden Teilbereich bislang nicht umgesetzt werden. Die Flächen werden derzeit daher überwiegend noch landwirtschaftlich genutzt.

Unmittelbar südlich verläuft eine Wegefläche. Südwestlich des Plangebietes befinden sich, außerhalb des Geltungsbereiches, einzelne Wohnnutzungen. Diese wurden seinerzeit überplant und, wie auch die weiteren Flächen im südlichen Anschluss, im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 53 ebenfalls als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Ein südlich davon gelegenes Umspannwerk wurde als Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden hiervon Teilflächen für den städtischen Bauhof und das Technische Hilfswerk (THW) als Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungseinrichtungen vorgesehen. Diese Planung ist bereits umgesetzt.

Nordwestlich verläuft die Diepholzer Straße. Westlich der Straße setzt sich der Gewerbestandort im Südwesten von Sulingen fort. Auch diese Flächen sind inzwischen größtenteils mit gewerblichen Nutzungen bebaut.

Im Osten und Nordosten wird das Plangebiet durch einen Landwirtschaftsweg begrenzt, an den sich östlich eine Schrebergartensiedlung und in ca. 120 m Entfernung der Erholungsbereich am Stadtsee anschließen. Nordöstlich schließen sich landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen sowie eine teilweise von Grünstrukturen umgebene Teichanlage an.

Nördlich des Plangebietes findet sich entlang der Diepholzer Straße eine aufgelockerte gemischte Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen (z.B. Reifenwerkstatt), an die sich in ca. 120 m Entfernung mit den Wohngebieten an der Straße „Bachholzer Riede“ die geschlossene Ortslage von Sulingen anschließt.

2.7 Immissionssituation

Gewerbliche Immissionen

Der Bebauungsplan Nr. 53 weist die Flächen im Plangebiet und unmittelbar angrenzend als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Weitere Flächen im Süden des Geltungsbereiches wurden als öffentliche Flächen für Versorgungsanlagen oder im Rahmen der 1. Änderung als Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungen festgesetzt. Mit dem Ursprungsplan wurden entlang der Diepholzer Straße z.T. auch vorhandene Wohnnutzungen als Gewerbegebiet überplant.

Jedoch wurde deren Schutzanspruch durch eine entsprechend gestaffelte Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die ausgewiesenen Gewerbeflächen von 55 - 60 dB (A)/qm tags und 45 - 50 dB (A)/qm nachts berücksichtigt. Die Zulässigkeit möglicher Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 wurde somit hinsichtlich der Lärmemissionen auf den Störgrad eines Mischgebietes (GE-Flächen) bzw. eines Wohngebietes (GE_E-Flächen) reduziert.

Mit dem ersten Planentwurf der 2. Änderung sollten zunächst Teile der Gewerbeflächen in ein allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet umgewandelt werden. Hiervon wird nun abgesehen. Die Flächen sollen im Grundsatz Teil des festgesetzten Gewerbegebietes bzw. eingeschränkten Gewerbegebietes bleiben. Jedoch erfolgt eine teilweise Überplanung bzw. Umverteilung der im Ursprungsplan getroffenen Flächenfestsetzungen und insgesamt eine Reduzierung der Gewerbeflächen zu Gunsten öffentlicher Grün- und Straßenverkehrsflächen (zu den Auswirkungen s. Kap. 4.1).

Verkehrslärmimmissionen

Die Stadt Sulingen hat einen Lärmaktionsplan gem. § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz erstellt, welcher am 28.03.2019 durch den Rat der Stadt Sulingen beschlossen und am 01.04.2019 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz öffentlich bekannt gemacht wurde. Danach ist die Diepholzer Straße nicht als vorbelasteter Bereich gekennzeichnet.

Als Hauptlärmquellen werden im Lärmaktionsplan die Bundesstraßen 61 und 214 und die Landesstraße 202 genannt. Mit der Bundesstraße 61 verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in ca. 400 m Entfernung südlich bzw. ca. 500 m westlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Abstände sind unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch Verkehrslärm im Plangebiet nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Emittierende landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im Umfeld des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde das Plangebiet, wie auch die südlich anschließenden Flächen, als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt (s. Anlage 1). Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Wie beschrieben, wurde das Gewerbegebiet jedoch weitergehend gegliedert (GE und GE_E) und die Zulässigkeit möglicher Nutzungen hinsichtlich der Lärmemissionen auf den Störgrad eines Mischgebietes bzw. eines Wohngebietes reduziert.

Entgegen der zunächst mit der 2. Änderung vorgesehenen Überplanung der Gewerbegebietsflächen als Misch- oder allgemeines Wohngebiet, sollen diese Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung grundsätzlich bestehen bleiben. Die Erschließung und die Grundstücksaufteilung sollen jedoch der neuen Zielsetzung angepasst werden. Eine östliche Teilfläche soll für die Oberflächenentwässerung herangezogen werden. Für die verbleibenden Gewerbeflächen ist zum Teil eine Anpassung der Baugrenzen erforderlich. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wurde daher auf die von diesen Änderungen tatsächlich konkret betroffenen Teilflächen reduziert.

Wie in Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung“ ausgeführt gilt, wenn für räumliche oder sachliche Teile eines Bebauungsplanes Änderungen erfolgen, für die *nicht geänderten* räumlichen und sachlichen Teile das bisher gültige Recht fort. Beispielsweise ist es zulässig, nur die Grundflächenzahl oder die Geschossflächenzahl als Maß, nicht dagegen die Art der baulichen Nutzung und damit den Katalog der im Baugebiet zulässigen oder ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen eines Baugebietes zu ändern (Fickert/Fieseler: BauNVO, 13. Auflage, § 25, Rn 2.1).

Mit der vorliegenden Planung werden die Gewerbeflächen zu Gunsten öffentlicher Straßenverkehrs- bzw. Grünflächen reduziert. Für Teile des Gewerbegebietes bzw. des eingeschränkten Gewerbegebietes sollen vorrangig nur die Baugrenzen an die geänderten Flächenfestsetzungen angepasst werden. Die im ursprünglichen Bebauungsplan auf Grundlage der zum damaligen Zeitpunkt geltenden BauNVO 1990 getroffenen Festsetzungen werden fast vollständig übernommen und sollen für die verbleibenden Gewerbeflächen weiterhin Bestand haben, um für die Gewerbegrundstücke insgesamt möglichst einheitliche Regelungen zu behalten (s. Anlage 1).

Damit ist für diese Gebiete in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung weiterhin die BauNVO 1990 maßgeblich. In die Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis auf die Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 53 gemäß BauNVO 1990 aufgenommen. Zusätzliche oder ersetzende Festsetzungen werden nur, soweit erforderlich, getroffen. Dies betrifft z.B. die Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt.

Gewerbelärm

Die Flächen bleiben als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) festgesetzt. Nach den Festsetzungen im Ursprungsplan dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die in dem „GE“-Gebiet einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60/45 dB(A) /m² tags/nachts und im „GE_E“-Gebiet von 55/40 dB(A) /m² tags/nachts nicht überschreiten. Das Gewerbegebiet wurde damit hinsichtlich der Eigenschaften der zulässigen Nutzungen gegliedert. Auch diese Festsetzungen werden unverändert übernommen.

Dem Tatbestandmerkmal des Gliederns wird jedoch nur Rechnung getragen, wenn das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Die Gliederung kann gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2

BauNVO dabei auch für mehrere Gewerbegebiete einer Stadt oder Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden. Jedoch muss es ein Teilgebiet geben, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen (BVerwG, Urteil vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 „Bergmann Kabelwerke Lackdraht Union“, rechtskräftig seit dem 28.07.1976, wurden im östlichen Bereich von Sulingen uneingeschränkte Gewerbegebietsflächen festgesetzt. Somit sind in der Stadt Gewerbeflächen vorhanden, auf denen nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe „aller Art“, wie sie in einem Gewerbegebiet zulässig sind, möglich sind.

Die Gliederung des vorliegend festgesetzten Gewerbegebietes bzw. eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt daher im Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 12.

Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 8 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Hierbei ist nicht entscheidend, ob in einem solchen Gebiet wirklich derartige Betriebe vorhanden sind oder sich voraussichtlich ansiedeln werden. Maßgebend ist, dass sich solche Betriebe dort ansiedeln können. Damit sind grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht gemäß § 11 (3) BauNVO in ein entsprechendes Sondergebiet gehören.

Um städtebauliche Missstände zu vermeiden, wurden daher bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 53 Lebensmitteleinzelhandelnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen. Der Verkauf an Endverbraucher sollte nur in Ausnahmefällen zugelassen werden können, wenn er nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Service-Leistungen der Betriebsstätte steht. Diese Regelung bleibt für die vorliegend überplanten Teilflächen des Gewerbegebietes (GE und GE_E) unverändert bestehen.

Vergnügungsstätten

In einem Gewerbegebiet sind gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 53 wurden zu Vergnügungsstätten keine Festsetzungen getroffen.

Die Stadt hat jedoch zwischenzeitlich ein Vergnügungsstättenkonzept erstellt (s. Kap. 2.5). Darin wurde das vorliegende Plangebiet nicht als Positivbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterarten „Spiel“ und „Erotik“ definiert.

Besondere Schwierigkeiten bei der Einstufung in die Definition „Vergnügungsstätten“ bereiten Sexshops (ohne Videokabinen) sowie Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig geführte Massageclubs und vergleichbare Einrichtungen.

Nach einem Urteil des BVerwG vom 25.11.1983 entsprechen solche Betriebe nicht dem typischen - üblicherweise auf eine kommerzielle und stets passiv erlebte „Unterhaltung“ der Kunden ausgerichteten - Erscheinungsbild der Ver-

gnügungsstätten i.S. der BauNVO. Sie sind daher bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe „Sui generis“ einzuordnen und gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Diese Auffassung wurde vom BVerwG in seinem Beschluss vom 2.11.2015 (4B 32/15) nochmals ausdrücklich bestätigt (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl., § 4a Rn 23.7).

Nach Auffassung der Stadt ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten bei gleichzeitiger Zulässigkeit derartiger wesensähnlicher Betriebe auf Grundlage des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zielführend. Auch im Vergnügungsstättenkonzept wurden deshalb neben Vergnügungsstätten auch Sexshops mit und ohne Videokabinen differenziert betrachtet sowie Bordelle und bordellartige Betriebe berücksichtigt und bei den Ansiedlungsempfehlungen der Unterart „Erotik“ gesondert mit aufgeführt.

Planungsrechtlich besteht für die Stadt die Möglichkeit einer Feinsteuerung nach § 1 (9) BauNVO, wonach einzelne Nutzungsarten, die der Gesetzgeber in einer Nummer der BauNVO zusammengefasst hat, einer besonderen Regelung zugeführt werden können. Die weiteren, unter die jeweilige Nummer fallenden Betriebsarten, bleiben dadurch weiter zulässig.

Basierend auf den im Vergnügungsstättenkonzept formulierten Zielsetzungen hat die Stadt eine solche Feinsteuerung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 119 „Vergnügungsstätten“ (Rechtskraft 2.1.2020) vorgenommen und für die Gewerbe- und Mischgebietsflächen im Stadtgebiet detaillierte Festsetzungen getroffen.

Aufgrund der zeitgleich in Aufstellung befindlichen 2. Änderung mit der bisherigen Zielsetzung einer Baugebietsumwandlung bezieht der Bebauungsplan Nr. 119 die Flächen des vorliegenden Plangebietes, nicht ein. Für die südlich des Plangebietes angrenzenden Gewerbeflächen wurden dagegen von den nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten die Unterarten Spielhallen, Casinos, Wettbüros sowie Stripteaselokale, Videoshows, Sexkinos und Swingerclubs ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird analog auch für das vorliegende Änderungsgebiet aufgenommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen für das Gewerbegebiet (GE) und das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE_E) unverändert bestehen bleiben. Damit bleibt für das GE eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für das GE_E eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H., maximal jedoch bis zur Kappungsgrenze von 0,8, durch notwendige Nebenanlagen, wie Fahrrad- und Geräteschuppen, Zugänge, Stellplätze etc., bleibt das Maß der zulässigen Versiegelung damit auf 60 % bzw. 80% der Grundstücksflächen beschränkt.

Auch die Geschosshöhe von max. einem Vollgeschoss und die maximale Firsthöhe (FH) von 15 m werden für die Gewerbegebietsflächen übernommen. Konkretisierend wird jedoch die Oberkante der Fahrbahnachse der nächstge-

legen der Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper als unterer Bezugspunkt definiert.

Untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Lüfter- und Fahrstuhlschächte, Masten und technische Anlagenteile der Energieversorgung usw. können jedoch, wie bisher, die gemäß § 16 (3) BauNVO festgesetzte maximale Bauhöhe überschreiten.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

In den bisher festgesetzten Gewerbegebieten war eine Bauweise bislang nicht festgesetzt, da sich die Baukörper nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten und Gebäudelängen nicht eingeschränkt werden sollten. Dies bedeutet, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Diese Regelung soll weiter Bestand haben.

Entlang der Diepholzer Straße wurden im Ursprungsplan nicht überbaubare Grundstücksflächen von 5 m Tiefe festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt für die Änderungsbereiche unverändert bestehen.

Entlang der inneren Erschließungsstraße und den übrigen angrenzenden Verkehrsflächen werden dagegen nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Tiefe für ausreichend erachtet, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur.

Die das Gebiet querende Erdgasleitung wurde im Ursprungsplan einschließlich eines Schutzstreifens von beidseitig 4 m als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Auch ein am Ostrand geplanter Retentionsraum für die Oberflächenentwässerung war bislang Teil der nicht überbaubaren Gewerbeflächen. Diese Bereiche werden mit der Planänderung als öffentliche Grünfläche festgesetzt, wobei die Flächen für geplante Sickermulden teilweise überplant und stattdessen eine zentral gelegene Grünfläche zur Schaffung eines Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen wird. Zu den öffentlichen Grünflächen werden jeweils nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Breite als Schutzabstand vorgesehen.

Die im Ursprungsplan getroffene Regelung, dass Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 (2) BauNVO in den nicht überbaubaren Bereichen nicht zulässig sind, bleibt ebenso bestehen wie die Festsetzung, dass Stellplätze gemäß § 12 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO sowie vergleichbare Ausstellungs- und Lagerplätze gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, soweit sonstige Festsetzungen nicht entgegenstehen.

3.4 Örtliche Bauvorschrift

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für die Baugebiete eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Werbeanlagen fest. Gestaltungsfestsetzungen ergehen als objektbezogene gestalterische Regelungen nicht nach den bun-

desgesetzlichen Festsetzungen des BauGB, sondern nach den Maßgaben im Landesrecht (Bauordnungsrecht). Bemächtigungsgrundlage war zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes der § 98 i.V.m. § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO in der bis zum 31.10.2012 geltenden Fassung).

Nach der getroffenen Festsetzung sind Werbeanlagen in den Gewerbegebieten so auszurichten, dass sie aus östlicher bzw. südöstlicher Richtung nicht wahrgenommen werden können. Diese Regelung soll für die vorliegend überplanten Teilbauflächen weiterhin Bestand haben und wird daher unverändert übernommen.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 53 wurde das Plangebiet insgesamt als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Für die Gewerbeflächen wurde ein Pflanzgebot festgesetzt. Danach sind je 6 Stellplätze und im Bereich der nicht überbaubaren sonstigen Grundstücksflächen für je 120 m² durch Gebäude bzw. Fahrbahn- und Ladebereiche sowie Lagerflächen versiegelte Flächen mindestens 1 hochkroniger landschafts- und standortheimischer Laubbaum, Kopfmaß 14/16, mit einer unbefestigten Fläche von wenigstens 4 qm zu pflanzen.

Kfz-Stellplatzflächen, auf denen keine grundwassergefährdenden Stoffe verladen wurden, sollten zudem wasserdurchlässig befestigt (z.B. wasserdurchlässiger Drainbetonstein, Rasengitterstein, Schotterrasen) und durch Fenster und Lichtbänder nicht durchbrochene Wandflächen > 100 m² sollten zu mind. 1/3 mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

Diese Regelungen bleiben für die vorliegend überplanten Teilflächen unverändert bestehen.

Der östliche Rand des Gewerbegebietes sollte zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung als Sickermulde bzw. Mulden-Rigolen ausgebildet und mit standortheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden. Eine solche Bepflanzung kann jedoch zu Problemen führen, wenn die Wurzeln von Sträuchern und Bäumen in die unterlagernden Rigolenkörper einwachsen.

Die Ausbildung einer Sickermulde bzw. Mulden-Rigole soll nur noch im südöstlichen Teilbereich erfolgen. Statt einer Bepflanzung mit Gehölzen wird für die verbleibende Fläche eine Begrünung mit einer widerstandsfähigen Rasenansaat vorgesehen. Die Fläche soll extensiv durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr gepflegt werden.

Im Übrigen ist für die Oberflächenentwässerung im Plangebiet die Schaffung einer zentralen Regenwasserrückhalteanlage vorgesehen. Auch diese soll extensiv gepflegt und eine Befestigung auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

Die Flächen zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung werden als öffentliche Grünflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Sickermulde“ bzw. „Regenwasserrückhalteanlage“ festgesetzt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen/Immissionsschutz

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 53 wurde am 23.11.1994 rechtskräftig. Er wurde im vorliegend überplanten Teilbereich bisher jedoch noch nicht umgesetzt und das Gebiet ist somit nach wie vor unbebaut. Damit sind Auswirkungen auf bestehende Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Mit der vorliegenden Planänderung erfolgt für Teilflächen eine Überplanung der im Ursprungsplan getroffenen Flächenfestsetzungen. Im östlichen Bereich wird nun ein zentrales Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Weitere, bislang als Gewerbegebiet festgesetzte Teilflächen werden ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der angestrebten kleinteiligeren Grundstücksaufteilung und als Zufahrt für das geplante Regenwasserrückhaltebecken wird eine neue innere Erschließungsstraße mit Wendekreis für Lkw und Müllfahrzeuge geschaffen.

Für die Gewerbeflächen bleiben die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Schallleistungspegel (FBS) und die hinsichtlich der Lärmemissionen bestehende Beschränkung auf den Störgrad eines Mischgebietes (GE-Flächen) bzw. eines Wohngebietes (GE_E-Flächen), unverändert bestehen. Insgesamt wird das Gewerbegebiet durch die Planung jedoch um fast 5.500 qm verkleinert. Für die umliegenden Wohnnutzungen ist daher im Vergleich zum bisher zulässigen Maß von keiner Erhöhung der gewerblichen Geräuschemissionen auszugehen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für die verbleibenden Gewerbeflächen unverändert übernommen. Damit bleibt u.a. die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet auf 15 m beschränkt. Diese Höhe darf, wie bisher, nur durch untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Lüfter- und Fahrstuhlschächte u.ä. überschritten werden.

Nach Auffassung der Stadt ergeben sich aus der Planung daher für die umliegenden Nutzungen insgesamt keine wesentlichen negativen Änderungen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vorliegende Planung kann, wie in Kap. 2.2 dargelegt, im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5

BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 bzw. 0,6 im Plangebiet ca. 2.410 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit gegeben. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen.

Im vorliegenden Fall werden die im Ursprungsplan am Ostrand ursprünglich geplanten Sickermulden mit dem bisher bestehenden Pflanzgebot in einer Gesamtgröße von ca. 2.500 qm überplant. Im südwestlichen Bereich wird ein bislang geplanter Pflanzstreifen teilweise überplant oder reduziert (-180 qm). Diese Flächen mit einem Gesamtumfang von ca. 2.680 qm wurden im Ursprungsplan nach dem „Osnabrücker Kompensationsmodell“ mit dem Wertfaktor 1,5 bewertet.

Stattdessen wird im Plangebiet mit der vorliegenden Änderung die Schaffung einer zentralen Regenwasserrückhalteanlage vorgesehen, welche durch eine Versickerungsmulde am südöstlichen Rand ergänzt werden soll. Diese Flächen werden, wie auch der Schutzstreifen beidseitig der Erdgashochdruckleitung, mit der vorliegenden Planung aus der Baugebietsfestsetzung herausgenommen und verbleiben als Grünflächen „Sickermulde“, „Regenwasserrückhaltebecken“ oder „Parkanlage“ in öffentlicher Hand.

Parkanlage

(Schutzstreifen): 1.014 qm

Sickermulde: 854 qm

RRB: 1.767 qm

Gesamt: 3.635 qm

Der Bereich der Sickermulde soll mit einer widerstandsfähigen Rasenansaat begrünt und, wie auch die weiteren öffentlichen Grünflächen, extensiv gepflegt werden. Das Regenwasserrückhaltebecken soll naturnah gestaltet und eine Befestigung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Diese Flächen können daher nach dem „Osnabrücker Kompensationsmodell“ ebenfalls mit dem Wertfaktor 1,5 bewertet werden.

Da der Gesamtumfang der Flächen mit einem höheren Wertfaktor von 1,5 mit der vorliegenden Planänderung von bisher 2.680 qm auf 3.635 qm erhöht wird und die Grünflächen aus der bisherigen Gewerbegebietsfestsetzung herausgenommen werden, geht die Stadt Sulingen davon aus, dass insgesamt keine über die bisherigen Festsetzungen hinausgehende Versiegelung oder Verschlechterung der Funktion des Plangebietes für Natur und Landschaft stattfindet. Ausgleichsmaßnahmen sind daher, auch unabhängig von § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, nicht erforderlich.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall wurden die Festsetzungen des Ursprungsplanes, auch hinsichtlich der getroffenen Pflanzgebote, bislang nicht umgesetzt. Das Plangebiet wird vollständig landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund dieser intensiven Nutzung und der Lage des Gebietes angrenzend zum bestehenden Gewerbestandort im Südwesten von Sulingen, ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen und dem östlich in geringer Entfernung vorhandenen Grünzug am Stadtsee genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, darf eine Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen um sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah eine Erschließung des Plangebietes von Nordwesten über die Diepholzer Straße und von Südwesten über die südlich angrenzend verlaufende Wegefläche vor, welche wiederum im Westen in die Diepholzer Straße einmündet. Die Diepholzer Straße hat Anschluss an das weitere örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Die südlich angrenzende Wegeparzelle ist mit ca. 6 m Breite für die Aufnahme des Gewerbeverkehrs jedoch sehr knapp bemessen. Aus diesem Grund und aufgrund der nun geplanten kleinteiligeren Grundstücksaufteilung sowie der im östlichen Bereich vorgesehenen Regenwasserrückhalteanlage ist für das Plangebiet ergänzend eine innere Erschließungsstraße vorgesehen. Diese wird, ausgehend von der Diepholzer Straße, in das Gebiet geführt und endet in einem Wendekreis von 25 m, ausreichend für Lkw und 3-achsige Müllfahrzeuge.

Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße in die Diepholzer Straße sind Sichtfelder gemäß RAS06 in der Größenordnung 5/70 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Diepholzer Straße, dargestellt. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass die dargestellten Sichtdreiecke von je-

der sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten sind (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Lloyd“ die von der Linie 137 bedient wird. Durch diese Linie gibt es Fahrtmöglichkeiten nach Sulingen und Diepholz.

5.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird, soweit nicht bereits vorhanden, nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz erstellt.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist eine Löschwassermenge von:

192 cbm pro Stunde (3.200 l/min) bei GE

über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Abwasserbeseitigung

Anfallendes Schmutzwasser wird zentral abgeleitet und dem zentralen Klärwerk zugeführt.

Oberflächenwasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Das Plangebiet war jedoch bereits bislang Teil eines festgesetzten Gewerbegebietes. Für die Flächen war eine Versiegelung von bis zu 60 % bzw. 80 % möglich.

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung am gesamten Ost- und Nordostrand des Gewerbegebietes eine Fläche in einer Tiefe von 10 m für die Anlage von Sickermulden vorgesehen. Dieses Entwässerungskonzept wurde als nicht ausreichend erachtet und hydraulisch überprüft.

Im Ergebnis sollen die Flächen, die für die Sicherstellung der Oberflächenentwässerung benötigt werden, ausgeweitet werden. Im östlichen Bereich ist die Anlage eines zentralen Regenwasserrückhaltebeckens geplant, welches durch eine Sickersmulde am südöstlichen Rand ergänzt werden soll. Hierfür werden Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 2.620 qm beansprucht. Diese werden mit der vorliegenden Änderung als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Das Entwässerungskonzept wird derzeit ausgearbeitet. Die Unterlagen werden der zuständigen Wasserbehörde zu gegebener Zeit zur Beantragung der erforderlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz vorgelegt.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Diepholz.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Energieversorgung

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

Erdgasleitung

Das Plangebiet wird in West-Ost-Richtung von einer Ferngasleitung durchquert. Für diese Leitung ist bei den Planungen ein Schutzstreifen von 8 m (4 m beidseitig der Rohrachse) zu berücksichtigen, in dem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Dem wird durch die Festsetzung des Schutzstreifens als öffentliche Grünfläche Rechnung getragen. Die Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern im Schutzstreifen ist nicht gestattet.

Für die Leitungstrasse muss die ständige Zugänglichkeit gewährleistet sein. Zudem bedürfen sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung der Zustimmung und Einweisung des Leitungsträgers. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Der Stadt Sulingen sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

Entsprechend der Anforderung der Unteren Denkmalschutzbehörde wird die Stadt jedoch im Vorfeld der geplanten Erd- und Bauarbeiten im Bereich der geplanten Erschließungsstraße eine archäologische Prospektion durchführen lassen. Der angestrebte Beginn der hierfür erforderlichen Arbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten) ist der Untere

Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, rechtzeitig, mindestens aber 3 Wochen vor Beginn der Arbeiten schriftlich anzuzeigen.

Sollten bei den weiteren Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Kampfmittel

Sollten sich bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind der Stadt keine erfassten Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt.

Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz mitzuteilen.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren

Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Bewilligungsfeld Scholen

Das Plangebiet befindet sich im Bewilligungsfeld Scholen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co.KG. Die Bergbauberechtigungs-Konzession berechtigt zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen (Kohlenwasserstoffe). Im Bewilligungsfeld ist der Konzessionshalter verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Gewerbegebiet	4.554 qm	45,5 %
Straßenverkehrsfläche	1.824 qm	18,2 %
Öffentliche Grünfläche, davon	3.635 qm	36,3 %
• Regenwasserrückhalteanlage	(1.767 qm)	
• Sickermulde	(854 qm)	
• Parkanlage (Schutzstreifen)	(1.014 qm)	
Plangebiet	10.013 qm	100 %

8 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 21.06.2019 bis 24.07.2019 öffentlich im Rathaus der Stadt Sulingen ausgelegt.

Erneute öffentliche Auslegung

Aufgrund geänderter Festsetzungen und eines geänderten Geltungsbereichs erfolgte für den Bebauungsplan eine zweite öffentliche Auslegung.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 25.10.2021 bis 26.11.2021 öffentlich im Rathaus der Stadt Sulingen ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 17.02.2022.

Sulingen, den 25.02.2022

gez. Bade

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 53
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante 3. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes