

**16. Flächennutzungsplanänderung**  
**Bebauungsplan Nr. 90, 1. Änderung**  
„Sanierungsgebiet Sulingen-Nord, Am Hasseler Weg“

**Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**- Entwurf - Stand: August 2025**

## **Grundzüge der Planung**

### **1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Sanierungsgebiet Sulingen-Nord, Am Hasseler Weg“ befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage von Sulingen. Es umfasst die Flurstücke Nr. 48/39 und 48/41 der Flur 3, Gemarkung Sulingen. Das Gebiet wird im Süden durch die Straße „Hinter dem Kabelwerk“, im Westen durch die Straße „Am Stellwerk“ und im Osten durch den Hasseler Weg begrenzt bzw. bezieht die Flächennutzungsplanänderung einen Abschnitt der Straße mit ein.

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

### **2 Planungsanlass und -erfordernis**

Die östlichen Teilflächen im Plangebiet wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 90 (Rechtskraft seit dem 02.01.2018) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungs- und Ausstellungsgelände“ und die westlichen Teilflächen als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt (s. Anlage 1). Im Flächennutzungsplan der Stadt sind die Flächen als Sonderbaufläche bzw. Grünfläche mit den entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt.

Die nördlich angrenzenden Flächen wurden im Bebauungsplan Nr. 90 überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt und werden entsprechend gewerblich genutzt.

Die auf der Sondergebietsfläche zunächst durchgeführten Veranstaltungen (Gewerbeschau, Zirkus u.ä.) finden nicht mehr statt bzw. strebt die Stadt für derartige Nutzungen eine Fläche mit mehr Abstand zur Ortslage an.

Stattdessen bestehen Planungen, in einem Teilbereich einen Gas- und einen Pufferspeicher, zwei BHKW und eine Wärmeverteilung zu errichten, um ein Fernwärmenetz aufzubauen. Zu diesem Zweck soll die bisherige Sondergebietsfläche durch eine Erweiterung des Gewerbegebietes überplant werden.

Darüber hinaus soll die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche erweitert werden, da Teilflächen konkret als Hundefreilauffläche herangezogen werden sollen.

Für die geplanten Nutzungen sind eine Änderung des Bebauungsplanes und eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt erforderlich. Diese sollen im Parallelverfahren aufgestellt werden.

### 3 Rahmenbedingungen und bestehende Nutzungen

#### 3.1 Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

In der Fortschreibung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) von Niedersachsen 2022, welche mit Bekanntmachung vom 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten ist, wird das Plangebiet im nordöstlichen Bereich von einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung tangiert. Dem vorbeugenden Trinkwasserschutz kommt daher eine hohe Bedeutung zu. Weitere vorrangige raumordnerische Zielsetzungen sind für das Plangebiet nicht dargestellt. Die westlich verlaufende Bahntrasse ist als sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) für den Landkreis Diepholz finden sich entsprechende Darstellungen. Im Übrigen ist das Plangebiet, wie auch die westlich, südlich und südöstlich gelegenen Flächen, dem zentralen Siedlungsgebiet von Sulingen zugeordnet.





Die westlich verlaufende Straße „Am Stellwerk“ ist als regional bedeutsamer Radfahrweg dargestellt. Nordöstlich schließen sich als Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung dargestellte Flächen an.

Im RROP ist die Stadt Sulingen, neben den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, auch mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten betraut. Mit der vorliegenden Planung entspricht die Stadt dieser raumplanerischen Zielsetzung.

#### 3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der östliche, überwiegende Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche S5 „Ausstellungsgelände“ und der westliche Teil als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ sowie „Regenrückhaltebereich“ dargestellt.

Teilflächen im äußersten nordöstlichen Bereich befinden sich, wie auch die östlich gelegenen Flächen, in einem als Wasserschutzgebiet und Wassereinzugsgebiet dargestellten Bereich.

-  Plangebiet FP-Änd. Nr. 16
-  Plangebiet B.-Plan Nr. 90, 1. Änderung
-  Abgrenzung Wasserschutzgebiet
-  Wassereinzugsgebiet



Die nördlich angrenzenden Flächen sind als gewerbliche bzw. gemischte Baufläche und die südlich angrenzenden Flächen als Sonderbaufläche S4 „Fach-/Großhandel“ dargestellt.

Im Westen grenzen Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die überörtlichen Hauptverkehrszüge an.

### **3.3 Wasserschutzgebiet (WSG II)**

Der nordöstliche Teil des Plangebietes befindet sich in der Schutzzone II, des Trinkwasserschutzgebietes Sulingen sowie einem Trinkwassergewinnungsgebiet (Gebietsnummer 03251040101). Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung über das Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

### **3.4 Örtliche Gegebenheiten**

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind die Flächen teilweise als Zufahrt oder Platz- bzw. Parkfläche befestigt und stellen sich im Übrigen als Rasenfläche dar.

Der westliche Bereich ist als Grünfläche ausgebildet. Im südwestlichen Bereich wurde ein Regenrückhaltebecken angelegt. Daran schließt sich nach Osten und Norden ein Gehölzstreifen an, welcher nach Osten und Nordosten in eine Ruderalvegetation übergeht.

Östlich bzw. am Ostrand verläuft der Hasseler Weg, an den sich östlich landwirtschaftlich und südöstlich mit einem Großhandel für Ärzte, Apotheken und Pflegeeinrichtungen eine gewerblich genutzte Fläche anschließen. Südlich davon befindet sich ein vollständig bebautes Wohngebiet.

Im Süden begrenzt die Straße „Hinter dem Kabelwerk“ das Gebiet. Südlich der Straße befinden sich ein Baumarkt und ein Baustoffhandel sowie weitere gewerbliche Nutzungen. Auch nördlich grenzen mit einem Maschinenbaubetrieb, den Delme-Werkstätten und einer Lagerfläche gewerbliche Nutzungen an. Diese sind zum Plangebiet durch Gehölzstreifen abgegrenzt.

Westlich verlaufen die Straße „Am Stellwerk“ und Bahnlinien. Daran schließt sich die weitere Ortslage von Sulingen an.

## **4 Erschließung und Versorgung**

Das Plangebiet ist im Westen, Süden und Osten von Stadtstraßen umgeben, über welche die Flächen im Plangebiet verkehrlich erschlossen sind. Die Straßen haben über weitere Straßenzüge Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Auch technisch ist das Plangebiet Teil eines vollständig erschlossenen Siedlungsbereich und, soweit erforderlich, erschlossen. Für die im östlichen Bereich geplante Bebauung dürfte daher der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich sein. Die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 90 nicht wesentlich geändert.

## Oberflächenentwässerung

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

Im Ursprungsbebauungsplan wurde für das „Sanierungsgebiet-Nord“ ein Entwässerungsplan erstellt und die Schaffung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Der bisher als Veranstaltungs- und Ausstellungsgelände festgesetzte östliche Teilbereich (SO 1) wurde dabei mit einem Versiegelungsgrad von 25% veranschlagt. Mit der vorliegend geplanten Festsetzung als Gewerbegebiet wird eine Versiegelung von bis zu 80 % der Fläche (+ 18.275 m<sup>2</sup>) ermöglicht.

Das Regenrückhaltebecken wurde im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Plangebietes umgesetzt. Nach den Ausführungen zum Ursprungsplan kann die Regenrückhalteanlage bei Bedarf für durch zusätzliche Bodenversiegelungen anfallendes Dach- und Oberflächenwasser erweitert werden, sodass eine schadlose Oberflächenentwässerung weiterhin gewährleistet werden kann. Die Stadt wird dies für die vorliegende Planung durch ein Entwässerungsgutachten überprüfen lassen. Das Ergebnis fließt in die weitere Planung ein.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

## **5 Umweltbelange**

### **5.1 Immissionssituation**

#### Gewerbelärm

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 90, in dessen Rahmen Gewerbe-, Misch- und Sondergebiete festgesetzt wurden. Aufgrund im Umfeld vorhandener Wohnbebauung und bestehenden Gewerbegebieten wurde in diesem Zuge durch die „technologie entwicklungen & dienstleistungen (ted) GmbH“, Bremerhaven, eine Immissionsprognose unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung erarbeitet.

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2023). Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind, bezogen auf Gewerbelärm, Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005-			
	Gewerbegebiet	Mischgebiet / Außenbereich	Allgemeines Wohngebiet
Tags	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB (A)
Nachts	50 dB (A)	45 dB (A)	40 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht als Grenzwerte definiert. Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

In Schallgutachten wurden für die Baugebietsflächen die möglichen Emissionskontingente mit der Maßgabe ermittelt, dass in der Gesamtbelastung die maßgeblichen Orientierungswerte an allen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Dabei wurden alle Baugebietsflächen des Ursprungsplanes in die Berechnung ein und es wurden, außer für die Gewerbegebiete, auch für die Misch- und Sondergebietsflächen Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) festgesetzt.

Für die bisherige SO 1 Fläche beträgt das anteilige Kontingent 51/40 dB(A)/m<sup>2</sup> tags/nachts. Damit ist auf der Fläche nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich.

Die Stadt wird für die vorliegende Planung eine schalltechnische Überprüfung in Auftrag geben, um zu klären, ob bzw. mit welchen Maßnahmen das konkret geplante Vorhabens möglich ist (Machbarkeitsprüfung). Die Ergebnisse fließen in die weitere Planung mit ein.

### Verkehrslärm

Mit der Verdener Straße (L 102) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in ca. 800 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung, der Abschirmung durch die bebaute Ortslage und der geplanten gewerblichen Nutzung sind unzumutbare Beeinträchtigungen im Plangebiet durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

### Sonstige Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe oder sonstige Anlagen, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von derartigen potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

## **5.2 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist vollständig Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 90. Mit der vorliegenden Planung bleibt das bisherige Sondergebiet (SO 1) in Lage und Größe unverändert, wird jedoch als Gewerbegebiet (GE) überplant und der zulässige Versiegelungsgrad der Fläche wird erhöht.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche bleibt im Grundsatz bestehen. Weitergehende Festsetzungen zur Ausgestaltung der bisherigen Zweckbestimmungen „Regenrückhaltebecken“ und „Parkanlage“ wurden im Ursprungsplan nicht getroffen. Teilflächen sollen zukünftig für eine weitere Zweckbestimmung genutzt werden können und werden konkret für eine Nutzung als Hundefreilauffläche festgesetzt. Hierdurch sind veränderte Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

Derartige Auswirkungen beschränken sich somit auf den östlichen, als Gewerbegebiet festgesetzten Teilbereich. Mit Umsetzung der Planung werden die Bebauungsmöglichkeiten auf dieser Fläche durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 verbessert und damit zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Im Rahmen der Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren eine Eingriffsbilanz erstellt. Dabei werden als Ist-Zustand die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes berücksichtigt und den geplanten Festsetzungen gegenübergestellt.

### Artenschutz

Gehölze sind im östlichen Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im westlichen Teil finden sich dagegen Gehölzstrukturen. Diese bleiben innerhalb der Parkanlage bestehen. Die Hundefreilauffläche wird auf den nordöstlichen, als Ruderalflur ausgebildeten Teilbereich der Grünfläche beschränkt. Mit Umsetzung der Planung ist von einer teilweisen Beseitigung der hier vorhandenen Sträucher und krautigen Vegetation auszugehen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes mit umliegend bestehender Bebauung und der in Teilen temporären Nutzung als Parkplatz und Veranstaltungsfläche ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Gebiet und im Umfeld verbleibenden Gehölzstrukturen und Freiflächen 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 die Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Notwendige Fällungs- oder Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

## **6 Weiteres Verfahren**

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden unterrichtet und im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wird der Umfang und Detaillierungsgrad der im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Umweltprüfung abgestimmt. Anschließend erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

## **7 Anlagen**

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen und werden im weiteren Verfahren ergänzt:

1. Schalltechnische Berechnungen zum Gewerbelärm (Machbarkeitsprüfung)
2. Entwässerungsgutachten
3. Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
4. Umweltbericht