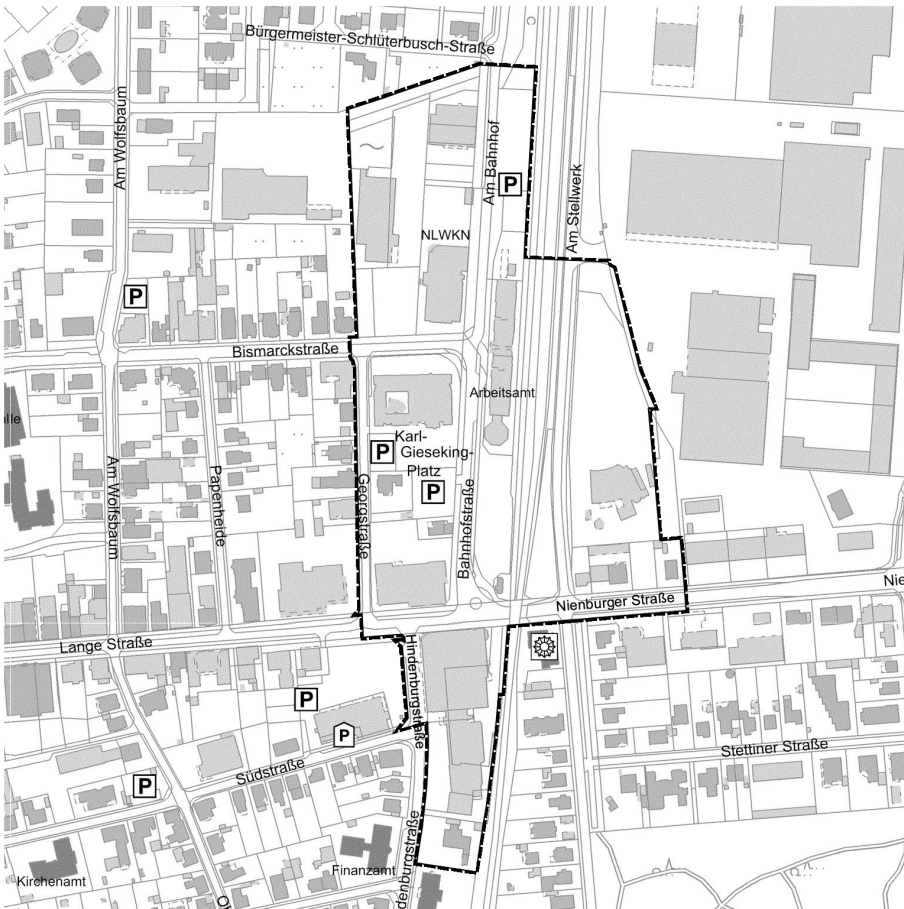


Bebauungsplan Nr. 118 Begründung „Innenstadt Ost“ -Entwurf-

Stand: 19.08.2025

Stadt Sulingen



1	Allgemeine Planungsvorgaben	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungserfordernis	4	
1.3	Derzeitige Situation	7	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	9	
1.4.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	9	
1.4.2	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	9	
1.4.3	Flächennutzungsplan	10	
1.4.4	Angrenzende verbindliche Bauleitplanung	11	
1.4.5	Einzelhandelsentwicklungskonzept	12	
1.4.6	Städtebaulicher Rahmenplan „Sanierung Sulingen Zentrum“	12	
1.4.7	Landschaftsrechtliche Vorgaben	13	
1.4.8	Vorrang Innenentwicklung / Sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen	13	
2	Städtebauliche Konzeption	13	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	15	
3.1	Art der baulichen Nutzung	15	
3.1.1	Kerngebiet	15	
3.1.2	Urbanes Gebiet	19	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	20	
3.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	20	
3.2.2	Baukörperhöhe und Geschossigkeit	21	
3.2.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	22	
3.2.4	Bauweise	23	
3.3	Baugestalterische Festsetzungen	23	
4	Erschließung	23	
4.1	Verkehrsflächen	23	
4.2	Ruhender Verkehr	24	
4.3	Öffentliche Verkehrsmittel	24	
5	Natur und Landschaft	25	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung/ Pflanzbindung	25	
5.2	Eingriffsregelung	27	
5.3	Biotop- und Artenschutz	27	
5.4	Natura 2000	31	
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	31	
5.6	Wasserwirtschaftliche Belange	31	
5.7	Forstwirtschaftliche Belange	31	
5.8	Bodenschutz	32	

6	Ver- und Entsorgung	32
6.1	Strom-, Gas- und Wasserversorgung / technische Infrastruktur	32
6.2	Abwasserbeseitigung	33
6.3	Abfallbeseitigung	34
7	Immissionsschutz	34
7.1	Gewerbelärm	35
7.2	Auswirkungen aus Verkehrslärm	36
7.2.1	Straßenverkehrsgeräusche	36
7.2.2	Schienenverkehrsgeräusche	36
8	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	37
8.1	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	37
8.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege	38
9	Flächenbilanz	38
10	Umweltbericht	39
10.1	Einleitung	39
10.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	41
10.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	49
10.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	50
10.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	51
10.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	51
10.7	Zusätzliche Angaben	52
10.8	Zusammenfassung	52
10.9	Referenzliste der Quellen	54

Anhang

1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Einsicht von Planunterlagen

Soweit in textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Stadt Sulingen innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Sulingen hat am 24.03.2022 beschlossen, für den östlichen Bereich der Innenstadt Sulingens die Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes Sulingen (EHEK) und des Rahmenplans „Sanierung Sulingen Zentrum“ planungsrechtlich zu sichern und dafür den Bebauungsplan Nr. 118 „Innenstadt Ost“ nach den Vorschriften der §§ 2 - 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Das ca. 8,4 ha große Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Kreuzungsbereich Am Bahnhof / Bürgermeister-Schlüterbusch-Straße sowie die südliche Grenze des BP NR. 83 „Hinterm Wolfsbaum“,
- im Osten durch die im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Gewerbepark“, auch SUN-Park genannt, gekennzeichnete Fläche sowie die Bahnlinie
- im Süden durch die Verwaltungsgebäude des Finanzamtes Sulingen an der Hindenburgstraße
- im Westen durch die Hindenburgstraße, Georgstraße und die westliche Grenze der Flurstücke 152 und 155/3.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind gem. § 9 (7) BauGB im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Erfasst werden die Flurstücke 43/8, 43/12, 43/13, 43/14, 43/15, 43/17, 43/20 tlw., 43/26 tlw., 43/31 tlw., 43/33, 43/36, 43/38 tlw., 43/39, 55/26, 56, 57, 58, 59/15, 71/2 tlw., 133/1, 135/1, 136/2, 137/5, 138/7, 138/8, 138/9, 140/1 tlw., 152, 153, 154/2, 154/4, 154/5, 154/6, 154/7, 155/1, 155/3, 155/5, 155/6, 165 tlw. der Flur 3 in der Gemarkung Sulingen, Stadt sowie das Flurstück 95/2 der Flur 12 in der Gemarkung Sulingen, Stadt und die Flurstücke 27/11, 27/12, 27/15, 27/16, 27/17, 27/18, 27/19, 27/20, 27/21, 27/22, 27/23, 28/3, 28/5, 28/6, 82/10 tlw., 487/27 der Flur 13 in der Gemarkung Sulingen, Stadt.

1.2 Planungsanlass und Planungserfordernis

Der Bereich des vorliegenden Plangebiets bildet heute den räumlichen und funktionalen Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs der Sulinger Innenstadt im Osten.

Die Innenstadt des Mittelzentrums Sulingen wird maßgeblich geprägt durch die lineare Einkaufsstraße Lange Straße im Abschnitt von der Galtener Straße im Westen bis zur Bahnlinie im Osten. Während der westliche Auftakt der Langen Straße von einer kleinteiligen Bebauung mit Fachgeschäften, Dienstleistungen und Gastronomie geprägt ist, stellt sich der östliche Bereich der Innenstadt als Gemengelage aus mehreren solitären großformatigen Einzelbauten insbesondere mit Nutzungen aus großflächigem Einzelhandel, Verwaltung und

Dienstleistung dar. Jenseits der Bahnlinie schließen sich weiter östlich große Gewerbeeinheiten des „SUN-Park“ an, so dass dem Plangebiet der östlichen Innenstadt eine wichtige Scharnierfunktion zukommt.

Der 2023 beschlossene Rahmenplan „Sanierung Sulingen Zentrum“ formuliert für den Bereich der östlichen Innenstadt als Ziele eine Nachverdichtung der großen Grundstücke sowie die Ausbildung von Raumkanten zur Arrondierung des östlichen Auftakts in die Sulinger Innenstadt.

Das am 23.03.2021 politisch beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept* (EHEK) für die Stadt Sulingen legt einen räumlich abgegrenzten Bereich für den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) fest, der die Innenstadt um die Lange Straße und den Bahnhof herum umfasst. Als Potenzialfläche für die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs wurde im EHEK die Fläche des ehemaligen Stellwerks östlich der Bahnlinie in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Das EHEK kommt zu dem Ergebnis, dass für die Stadt Sulingen ein Entwicklungsrahmen von rund 2.800 – 5.300 qm Verkaufsfläche besteht. Dieses Potenzial soll zur konsequenten Schärfung des komplementären Profils (Strategie „Konzentration auf die bestehenden Standorte – Stärken stärken“) genutzt werden. Dabei sollen sich die Angebote, insbesondere die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Sulinger Sortimentsliste, vor allem auf den zentrale Versorgungsbereich konzentrieren.

Das EHEK formuliert als Empfehlung (EHEK S. 91):

Zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in Sulingen ist es erforderlich, die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich durch Einzelhandelsnutzungen gesichert und weiterentwickelt wird, um die kritische Masse zu erhöhen. Das Profil der Innenstadt sollte vorrangig im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Bedarf gesichert und durch ergänzende Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen in der Multifunktionalität gestärkt werden. Es gilt vor allem die Magnetbetriebe aus dem Bekleidungsbereich und die Nahversorgungsbetriebe funktionsfähig zu erhalten. Zudem besteht die Chance zum Ausbau der Potenzialfläche östlich der Bahn „Am Stellwerk“.

Das EHEK stellt bereits heute für den östlichen Innenstadtbereich fest, dass hier ein Bereich für Fachmärkte besteht (siehe Abb. 1). Hierzu wird empfohlen, dass ein Mindestmaß an großflächigen und sogkräftigen Magnetbetrieben vorzuhalten ist und die Potenzialfläche östlich der Bahnlinie für eine weitere Entwicklung Möglichkeiten bietet.

* Dr. Lademann und Partner 2021:
Perspektiven der
Einzelhandelsentwicklung in
Sulingen –
Einzelhandelsentwicklungs-
konzept 2020. Hamburg.
Februar 2021

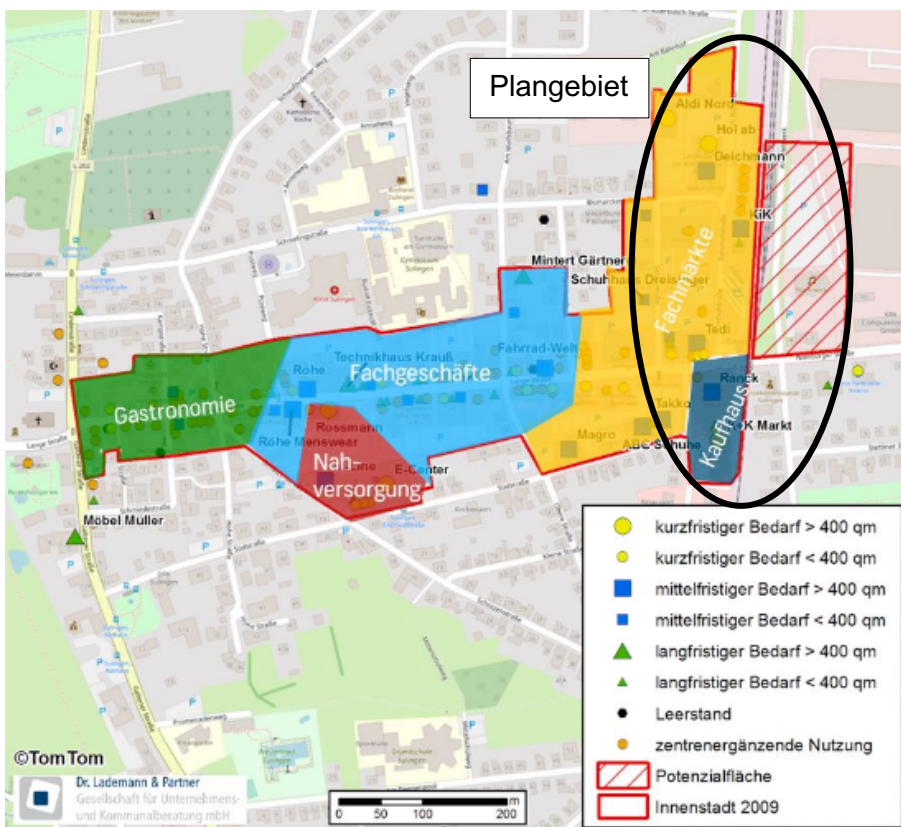


Abbildung 1: Geschäftslagen der Innenstadt, Einzelhandelsentwicklungskonzept

Nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung als Tanzclub im Bereich der Potenzialfläche stehen nun kurzfristig größere Flächen für eine baulichen Entwicklung zur Verfügung. Ansiedlungsinteresse besteht durch einen großflächigen Vollsortimenter. Jedoch soll die Fläche als Potenzialfläche des zentralen Versorgungsbereich flexibel nutzbar sein und weiteren innenstadtrelevanten und multifunktionalen Nutzungen offenstehen. Darüber hinaus wurde kürzlich auf der Fläche Am Bahnhof 3 ein Drogeriemarkt realisiert.

Die Stadt Sulingen hat sich nun zum Ziel gesetzt, für die Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung des EHEK im Umfeld der Bahntrasse die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche sinnvolle Gliederung von Arten der baulichen Nutzung, aber auch der Höhenentwicklung von Gebäuden, die Möglichkeiten der Nachverdichtung und Aufstockung und eine Strukturierung der öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es daher, die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Plangebiet und die künftige Entwicklung des östlichen Auftakts in die Sulinger Innenstadt hinsichtlich der Integration der Potenzialfläche in den zentralen Versorgungsbereich planungsrechtlich zu sichern.

Auf Grundlage der gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zu ändernden Darstellung des Flächennutzungsplanes (3. Änderung des FNP,

Gemischte Baufläche am Stellwerk) besteht die Möglichkeit zur Schaffung ergänzender Innenstadtnutzungen im östlichen Anschluss an die Fachmarkt-Agglomeration entlang der Bahnhofstraße.

Der Standort ermöglicht aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle eine sinnvolle weitere Entwicklung der innerstädtischen Nutzungen mit hoher Standortgunst an der Langen Straße / Nienburger Straße im Zentrum von Sulingen (Weitere Ausführungen s. folgende Punkte 2 und 3.1.1 der Begründung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Innenstadt Ost“ soll daher die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des oben genannten Zieles geschaffen werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt im östlichen Innenstadtzentrum von Sulingen im Bereich der Bahntrasse und wird über die Lange Straße / Nienburger Straße erschlossen, welche das Plangebiet an das überörtliche Netz der Bundesstraßen B 61 (Diepholzer Straße / Bassumer Straße) im Westen und der B 214 im Osten anbindet.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) bzw. dem ergänzenden Potenzialbereich Sulingens. In kurzer Distanz befinden sich dort Gemeinbedarfseinrichtungen, wie das Gymnasium, das Krankenhaus und die Bücherei. Insgesamt ist das Plangebiet von einer multifunktionalen, innenstadttypischen Nutzungsmischung geprägt.

Östlich des Plangebietes grenzen im Gewerbegebiet Sun-Park gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungen, wie ein Baumarkt, ein Kinderspielhaus, ein Tierschutzverein und Teile der Verwaltung an. Nördlich und südlich des Plangebietes grenzen vorwiegend Wohnnutzungen an.

Das Plangebiet wird maßgeblich durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnanlagen gegliedert. Die derzeit vorhandenen Nutzungen werden im Folgenden nach Baufeldern aufgeschlüsselt näher erläutert:

Baufeld 1 (Am Bahnhof 1 bis 3, Bismarkstraße 2-4):

Im nördlichsten Bereich des Plangebietes befinden sich ein großflächiger Discounter, das Gebäude eines Drogeriemarktes, sowie ein Gebäudekomplex mit Getränkemarkt, größerem Schuhgeschäft sowie der Verwaltungseinrichtung des niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Die Freiflächen im Baufeld werden weitestgehend als Parkplatzflächen der vorhandenen Einrichtungen genutzt. Im nordwestlichen Randbereich befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Im Norden bildet eine private



Erschließungstichstraße den Abschluss. Diese ist dem gewerblichen Betrieb auf der westlich angrenzenden Parzelle 165 zugeordnet.

Baufeld 2 (Bahnhofstraße 2-10):

Zwischen der Bahnhofstraße und den Bahnflächen befindet sich ein linearer Gebäuderiegel, welcher verschiedene Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie eine Spielhalle beinhaltet. Des Weiteren sind die Verwaltungseinrichtungen des Arbeitsamtes Sulingen und der Agentur für Arbeit angesiedelt. In den Obergeschossen befinden sich unter anderem auch Wohnungen.

Ein großer öffentlicher Parkplatz liegt nördlich des Gebäuderiegels, südlich befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB).

Baufeld 3 (Bahnhofstraße 1, Karl-Giesecking-Platz 1, Lange Straße 2-4, Georgstraße 6):

Im nördlichen Teil des Baufeldes befindet sich das großflächige Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude der Volksbank. Diese ist zum Karl-Giesecking-Platz orientiert.

Den südlichen Abschluss bildet entlang der Langen Straße ein Gebäudekomplex, in welchem sich im Erd- und Obergeschoss verschiedene Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe befinden. Im Dachgeschoss befinden sich zum Teil Wohnungen.

Im mittleren Bereich des Baufeldes liegen zwei kleinteiligere Gebäude: An der Georgstraße befindet sich ein Wohngebäude mit Garten und an der Bahnhofstraße befindet sich ein Gebäude mit Imbiss im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Ober- und Dachgeschoss. Bis auf den privaten Garten des Wohnhauses an der Georgstraße sind die Freiflächen nahezu vollständig versiegelt und werden in weiten Teilen als Stellplatzflächen der vorhandenen Einrichtungen genutzt.

Baufeld 4 (Lange Straße 1-3, Hindenburgstraße 17)

Den östlichen Eingang in die Lange Straße prägt ein großflächiges Modekaufhaus mit rund 5.000 qm Verkaufsfläche, welches Inhabergeführt seit 1901 am Standort angesiedelt ist. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungen und gastronomische Betriebe. Unmittelbar angrenzend an das Kaufhaus befindet sich der großflächige Vollsortimenter K+K an der Hindenburgstraße 15. Die Freiflächen des Baufeldes werden vollständig durch Anlieferungs- und Parkplatzflächen genutzt. Den südlichen Abschluss bildet ein einzelnes Wohngebäude mit Garten.

Östlich der Bahnlinie befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die im Wesentlichen aus Rasenflächen, einigen jüngeren Anpflanzungen und einer kleinen Fläche mit Fußweg und zwei Bänken besteht.

Baufeld 5 (Nienburger Straße 1-5, Am Stellwerk)

Den Auftakt der Nienburger Straße bildet ein eingeschossiges Gebäude mit einer Imbissnutzung. Die Freiflächen werden für Außengastronomie genutzt. Angrenzend befinden sich Garagen und ein Gebäude mit einer Dienstleistungseinrichtung und Wohnnutzungen im Ober- und Dachgeschoss. Der östliche Bereich des Grundstücks dient als Parkplatz. Den Abschluss der Reihe bildet ein einzelnes Wohngebäude. Nördlich der Gebäudezeile befindet sich das große Grundstück des ehemaligen Stellwerks, welches als Diskothek genutzt wurde und zum Anfang des Jahres 2025 den Betrieb eingestellt hat. Die nördlichen Freiflächen bilden einen großen Parkplatzbereich.

Insgesamt wird das Plangebiet durch ein heterogenes Stadtbild geprägt. Im Wesentlichen sind großformatige Gebäudevolumen vorzufinden, welche die großflächigen Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Verwaltungen beherbergen. Zugeordnet sind zum Teil ausgedehnte Stellplatzflächen, die den jeweiligen Einrichtungen zugeordnet sind, so dass in Teilen keine geschlossenen Raumkanten vorhanden sind. Die Gebäude zeichnen sich durch unterschiedliche gestalterische Ausprägungen von Geschossigkeit, Dachform und Fassadengestaltung aus.

Wohnnutzung hingegen ist im Plangebiet kaum vorzufinden. Punktuell sind Wohnungen in den Obergeschossen vorhanden. In der Georgstraße 6, Hindenburgstraße 17 und Nienburger Straße 5 sind vereinzelte Wohngebäude eingestreut.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

1.4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Kreises Diepholz ist die Stadt Sulingen als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ dargestellt. Zudem wird Sulingen als „Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung“ dargestellt. Das Plangebiet ist als „zentrales Siedlungsgebiet“ dargestellt. Weiterhin werden die Eisenbahnstrecke sowie der Bahnhof mit „Vorranggebiet mit Bahnhof Verknüpfungsfunktion für ÖPNV“ dargestellt.

1.4.2 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit

einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen. Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach Hochwassergefahrenkarten* (Stand 2019), nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

Gemäß Starkregenhinweiskarte** für Niedersachsen des BKG kommt es im Falle von seltenem Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) in untergeordneten Teilbereichen, insbesondere im Bereich der öffentlichen Grünfläche zu Wasserhöhen von maximal 50 cm. Im Falle von extremem Starkregen (90 mm/h) kann es in untergeordneten Teilbereichen zu Wasserhöhen von maximal 99 cm kommen. Betroffen sind vor allem die Bahnanlagen und die öffentliche Grünfläche. Die umgebenden Flächen weisen ebenfalls kein signifikantes Überflutungsrisiko bei Starkregen auf.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen stellt für den Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gemischte Bauflächen“ sowie für den östlich der Straße „Am Stellwerk“ liegenden Teil „Sonderbaufläche Kultur und Freizeit“ dar. Die Bahntrasse wird als Bahnanlagen dargestellt. Damit der Bebauungsplan Nr. 118 „Innenstadt Ost“ im Sinne des Anpassungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, erfolgt daher im Parallelverfahren für den östlichen Teilbereich die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

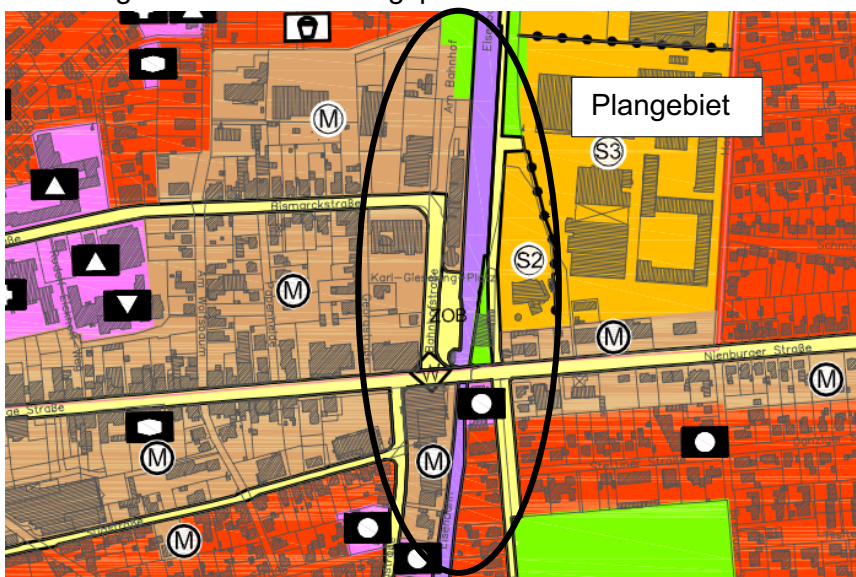


Abbildung 3: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

*Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN).
Online unter:
https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/HWRM-RL/Linkliste_der_Hochwasser_Gefahren_und_Risikokarten_Niedersachsen_2ter_Zyklus.pdf

**Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: Starkregengefahrenhinweise NI. Online unter:
https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-ni

1.4.4 Angrenzende verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Bereich der Bahnanlagen ein Teil des rechtskräftigen BP Nr. 99, welcher neben den Bahnanlagen im Osten öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und ein Sondergebiet Disco und im Westen ein Kerngebiet mit einer GRZ 0,8, GFZ von 2,4 sowie 3 Vollgeschosse festsetzt. Im östlichen Randbereich befindet sich ein geringfügiger Teil des Bebauungsplans Nr. 12 aus dem Jahr 1976. Er stellt im Bereich des Plangebietes ein beschränktes Industriegebiet auf Anlagen und Betriebe der Kabel- und Lackdrahtherstellung und auf Anlagen und Betriebe die im GE gemäß § 8 BauNVO zulässig sind, dar. Die übrigen Bereiche des Plangebietes sind als unbeplante Innenbereiche gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Nördlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 83 „Hinterm Wolfsbaum“ aus dem Jahr 2014 an, welcher ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festsetzt.

Bebauungsplan 119 „Vergnügungsstätten“

Die Stadt Sulingen hat zur Steuerung von Vergnügungsstätten mit Rechtskraft vom 02.01.2020 den Bebauungsplan „Nr. 119 Vergnügungsstätten“ beschlossen. Ziel ist Fehlentwicklungen durch eine Ansiedlung von bestimmten Vergnügungsstätten an nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet zu verhindern. Das Plangebiet liegt innerhalb von Positivflächen des Konzeptes (vgl. dazu auch Kapitel 3.1.1)

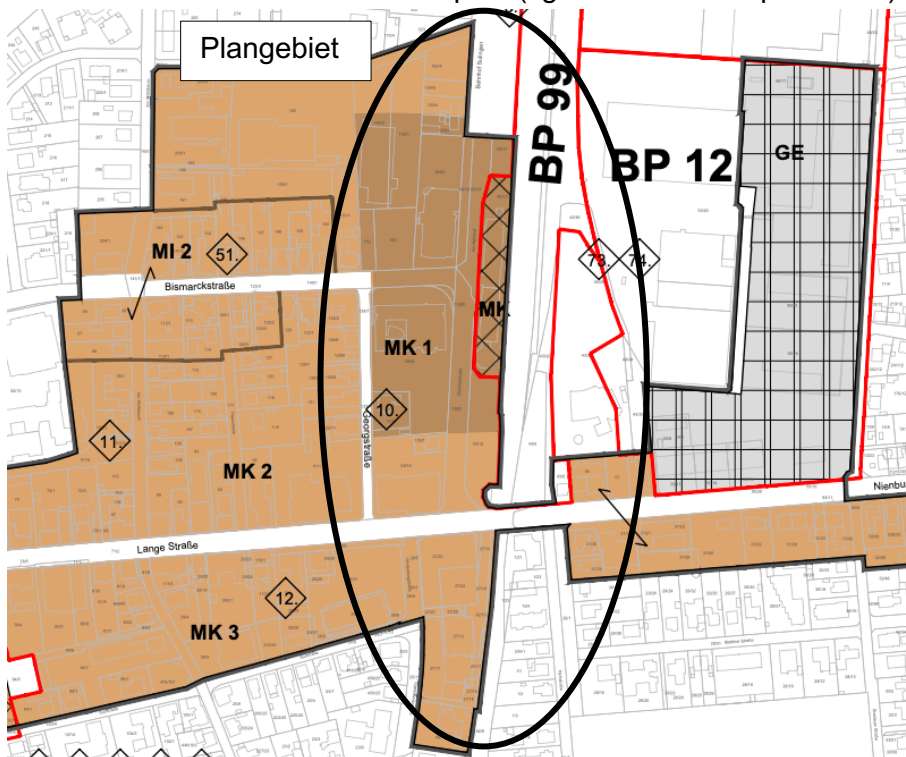


Abbildung 4: Bebauungsplan 119 „Vergnügungsstätten“

1.4.5 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Jahr 2021 wurde für die Stadt Sulingen ein Einzelhandelsentwicklungskonzept* (EHEK) erarbeitet und am 23.03.2021 politisch beschlossen.

Ziel des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist es, die Wahrnehmung der Versorgungsfunktion Sulingens sicherzustellen sowie die Attraktivität für die EinwohnerInnen und BesucherInnen in der Region zu wahren. Wie bereits erwähnt, befindet sich das Plangebiet Zentralen Versorgungsbereich bzw. innerhalb der Potenzialfläche (vgl. auch Kap. 2).

*Dr. Lademann und Partner 2021:
Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Sulingen – Einzelhandelsentwicklungskonzept 2020. Hamburg. Februar 2021

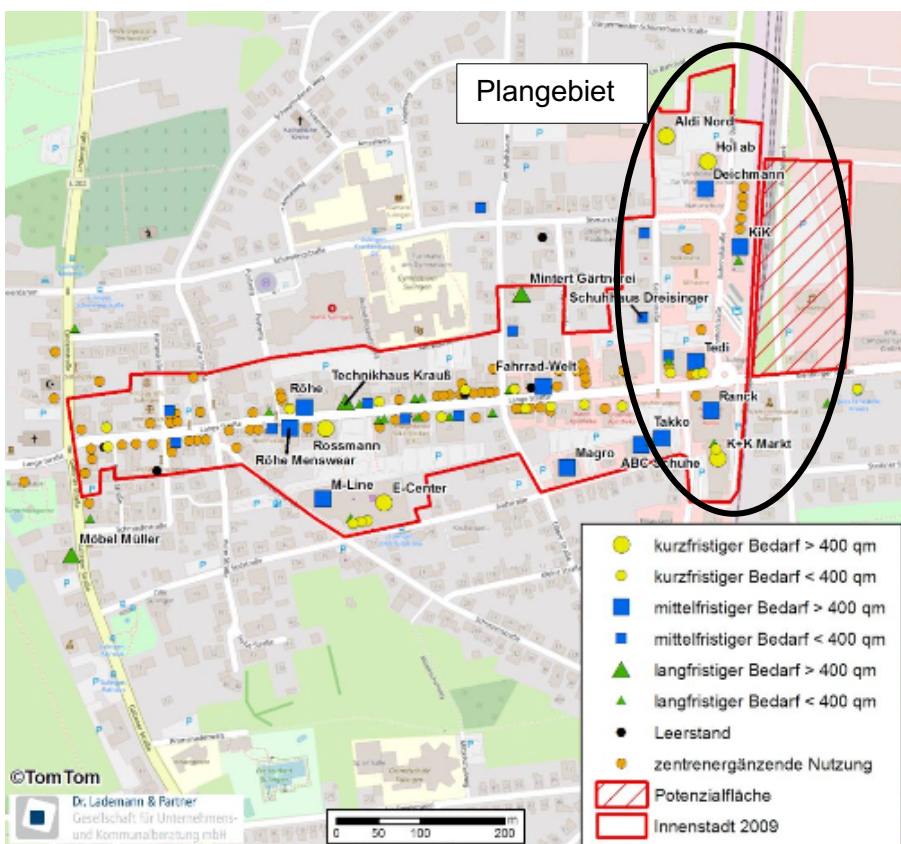


Abbildung 5: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)

1.4.6 Städtebaulicher Rahmenplan „Sanierung Sulingen Zentrum“

Der Städtebauliche Rahmenplan „Sanierung Sulingen Zentrum“* wurde im April 2023 vom Rat der Stadt als Leitfaden für die weitere Entwicklung der Innenstadt und als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln für die Gebietskulisse des Sanierungsgebietes beschlossen.

Unter Beteiligung der Bürgerschaft wurden konkrete Maßnahmen erarbeitet. Die zentralen Themen waren hierbei die Stärkung der Versorgungsfunktion, die Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Langen Straße, die Nachnutzung der zum Teil leerstehenden ehem. Grundschule sowie des Klinikstandortes, die Aufwertung des Erholungsraums Sule sowie der Umgang mit den Folgen des Klimawandels.

*Wolters Partner Stadtplaner
GmbH 2023: Stadt Sulingen
Rahmenplan – Sanierung
Sulingen Zentrum.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden insbesondere die Ziele Nachverdichtung und die Begrünung von großen Parkplätzen dargestellt. Die Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes den Bereich der Fachmärkte im Osten des zentralen Versorgungsbereichs zu stärken, wurde dabei aufgenommen und durch Vorschläge für eine bauliche Entwicklung ergänzt.

1.4.7 Landschaftsrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet umfasst den östlichen Zentrumsbereich von Sulingen. Landschaftsplanerische Vorgaben liegen dementsprechend nicht vor.

1.4.8 Vorrang Innenentwicklung / Sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen

Mit der vorliegenden Planung werden bereits bebaute Innenbereiche überplant. Zudem wird eine bereits bestehende Brachfläche einer Nachnutzung zugeführt, sodass nicht auf Flächen auf der grünen Wiese zurückgegriffen werden muss. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist gem. § 1a (2) BauGB somit nicht notwendig.

2 Städtebauliche Konzeption

Als Basis des städtebaulichen Konzeptes gilt der Städtebauliche Rahmenplan „Sanierung Sulingen Zentrum“ sowie insbesondere das Einzelhandelsentwicklungskonzept. Die politisch beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte sehen für das Plangebiet vor, den bestehenden Gebietscharakter weiterzuentwickeln und zu stärken.

Dieser ist geprägt durch den zentralen Versorgungsbereich Sulingens mit zahlreichen Fachmärkten, Verwaltungseinrichtungen, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten des täglichen Bedarfs. Die Zentralität wird zudem durch den vorhandenen Bahnhofsteilpunkt und den ZOB unterstrichen. Wohnnutzung ist nur untergeordnet vorhanden.

Ziel ist es, den Gebietscharakter der östlichen Innenstadt als Fachmärkte-, Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort weiterzuentwickeln, um das kleinteilige Angebot der Fachgeschäfte und

Gastronomien in der Langen Straße im westlichen Bereich des Zentrums zu ergänzen. Hierfür werden auch Nachverdichtungen angestrebt, die zur Festigung des Standortes beitragen. Mit der aufgegebenen Diskothek östlich der Bahnlinie ist eine größere Potenzialfläche brachgefallen, welche sich für eine Ansiedlung gebietstypischer Nutzungen anbietet und somit den östlichen Abschluss der Innenstadt bilden soll. Die Fläche wurde daher bereits im EHEK als Potenzialfläche zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs festgelegt. Die Fläche bildet den Übergang von der Innenstadt zum Gewerbepark SUN-Park mit gewerblichen Nutzungen, aber auch größeren Verwaltungseinrichtungen. Laut Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) ist die Potenzialfläche für die Ansiedlung großmaßstäblichen Einzelhandels prädestiniert. Zumal das Einzelhandelsentwicklungskonzept zu dem Schluss kommt, dass der ZVB die Schwäche aufweist, dass es zu wenig Verkaufsflächen von über 400 m² gibt, welche zur Ansiedlung von (filialisierten) Magnetbetrieben bzw. zur Erweiterung bestehender Frequenzbringer zur Verfügung stehen. Es wird ein Entwicklungsrahmen von 2.800 bis 5.300 qm Verkaufsfläche gesehen. Die größten Anteile des Entwicklungsrahmen entfallen auf den periodischen bzw. kurzfristigen Bedarf. Dabei sollen laut EHEK innerhalb dieses Sortimentsbereichs Entwicklungen prioritär in der Innenstadt und an den privilegierten Nahversorgungsstandorten verfolgt werden, um die Zukunftsfähigkeit der Standorte langfristig sicherstellen zu können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der zentrale Versorgungsbereich dadurch auszeichnet, dass mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfasst. Maßnahmen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche beinhalten nicht den Schutz von Einzelbetrieben vor Konkurrenz (siehe EHEK S. 67).

Für die Nutzung des errechneten Entwicklungsrahmen soll unter anderem die Potenzialfläche östlich der Bahn dienen, auf der laut EHEK großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden soll. Ansiedlungsinteresse hat ein Lebensmittelmarkt bekundet, für dessen Fall bereits eine Verträglichkeitsanalyse erarbeitet wurde.

Des Weiteren bildet der Bebauungsplan Nr. 119 „Vergnügungsstätten“ eine wesentliche Grundlage für die Steuerung im Plangebiet. Die hier bereits als Gesamtkonzept getroffenen Festsetzungen werden für die einzelnen Teilbereiche übernommen. Die im Bebauungsplan Vergnügungsstätten vorgenommene Gebietstypisierung als Kerngebiet wird grundsätzlich übernommen, aber nach den tatsächlichen vorherrschenden Nutzungen im Bestand und der Zielausrichtung des Rahmenplans feiner gegliedert (z.B. als Urbanes Gebiet).

Die vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet ist im Detail erhoben worden, so dass die Bereiche mit einem höheren Anteil an Wohnnutzung identifiziert werden konnten, wie z.B. im Bereich zwischen Bahnlinie, Bahnhofstraße und Georgstraße. Um eine Verödung des Innenstadtbereichs zu vermeiden, soll hier auch weiterhin eine Wohnnutzung unterstützt werden. Gerade in kleineren Städten fehlt es oft an kleineren innenstadtnahen Wohnungen, welche hier unter anderem angeboten werden.

Ziel ist es, eine hohe urbane bauliche Dichte und Mischung für wohnbauliche, gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen zu ermöglichen.

Nicht zuletzt sollen die vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen erhalten und gesichert werden. Darüber hinaus sollen im Sinne der Anpassung an den Klimawandel Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Begrünung von Stellplatz- und Verkehrsflächen gesichert werden, um den stark versiegelten Bereichen durch kleinklimatische Kühlung entgegenzuwirken und weitere Retentionsflächen zu schaffen. Zudem entstehen zusätzliche Trittsteinbiotope und somit weiterer Lebensraum für Flora und Fauna im stark verdichteten Bereich.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Entsprechend den vorgenannten Planungszielen und um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, stellen die Festsetzungen bezüglich

- der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- der Bauweise

die Grundzüge der Planung dar.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Kerngebiet

Im Plangebiet werden Teilflächen als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Ziel der Sicherung des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) mit seiner typischen Nutzungsmischung aus Handels-, Dienstleistungs-, Verwaltungs- und gastronomischen Nutzungen entsprechend der Umgebungsstruktur zu sichern. Als Kerngebiet werden die nördlichen Teilbereiche des Plangebiets, die zentralen Straßenrandbereiche der Langen Straße (u.a. Modekaufhaus) und die östliche Potenzialfläche festgesetzt. In diesen Bereichen soll der Gebietscharakter des Kerngebietes mit seinen bestehenden Handels-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen weiter gestärkt und nachverdichtet werden. Insbesondere die großflächigen Einzelhandelsbetriebe sollen dabei im östlichen Bereich des ZVB

konzentriert werden. Die Potenzialfläche des ZVB wurde in den vorangegangenen Untersuchungen als Fläche für eine weitere ergänzende Ansiedlung von Einzelhandel definiert (siehe EHEK). Hier erfolgt ebenfalls eine Festsetzung als Kerngebiet, um sicherzustellen, dass sich eine multifunktionale Nutzung mit innenstadtrelevanten Nutzungen wie Handelseinrichtungen, aber auch andere Nutzungen wie Verwaltung, Dienstleistung und Gewerbe angesiedelt werden können und die Fläche somit als östlicher Abschluss der Innenstadt im zentralen Versorgungsbereich flexibel fungieren kann.

Da laut EHEK ein Entwicklungsrahmen von 2.800 bis 5.300 qm Verkaufsfläche zusätzlich zu den bestehenden Verkaufsflächen errechnet wurde und grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich alle Sortimente und Größen laut Empfehlung des EHEK (S. 81) zulässig sein sollen, werden keine restriktiven Festsetzungen für die Kerngebiete festgesetzt. Somit ist langfristig ein flexibler Entwicklungsrahmen gesichert.

Die Neuansiedlung von Einzelhandel auf der Potenzialfläche (MK 5) wird begrenzt durch die Grundflächenzahl, überbaubare Fläche und maximal Geschossigkeit, so dass ein gewisser Entwicklungsspielraum entsteht, der sich unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten (Flächen für oberirdischen Parkplatz, erdgeschossige Einzelhandelsnutzung, Flächen für Erschließung und Anlieferung sowie Anteil der unversiegelten Flächen) im Bereich bzw. flächenmäßig unterhalb des im EHEK genannten Entwicklungsrahmen befindet (unter Berücksichtigung der genannten Parameter rein rechnerisch maximal rund 2.600 qm Verkaufsfläche). Maßnahmen zum Schutz einzelner Einzelhandelsbetriebe innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches sind nicht zu treffen, da ein ZVB insgesamt mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfasst. Eine

Wie bereits beschrieben, ist angedacht im Bereich des MK 5 einen großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit bis zu 1.790 m² angesiedelt werden, der im Kerngebiet planungsrechtlich gesichert wäre.

Um auszuschließen, dass keine negativen Auswirkungen auf den ZVB durch eine Ansiedlung von Einzelhandel auf der Potenzialfläche zu erwarten sind, ist im Rahmen der Planungen eine Verträglichkeitsanalyse* für das Ansiedlungsinteresse eines Lebensmittelmarktes durchgeführt worden. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Kundenpotenzial des Vorhabens im Jahr 2025 beträgt knapp 28.700 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit rd. 187 Mio. € betragen. Davon entfallen rd. 103 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 14.100 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 70

*Dr. Lademann & Partner 2023:
Der Standort „Am Stellwerk“ in Sulingen als Einzelhandelsstandort. Verträglichkeitsanalyse für ein periodisches Ansiedlungsvorhaben im ZVB Innenstadt. Projektnummer: 23DL3507. Hamburg. 08.12.2023

Mio. € Umsatz generiert. Die Einzelhandelszentralität von rd. 68 % im Einzugsgebiet deutet auf Kaufkraftabflüsse hin. Nur bezogen auf Sulingen liegt sie jedoch bei rd. 118 %; dies unterstreicht die faktische Versorgungsfunktion des Mittelzentrums für das angrenzende Umland.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch das Vorhaben ein Umsatzpotenzial von max. 7,8 Mio. €, davon entfallen rd. 7,1 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteil im Einzugsgebiet von rd. 7 %. Bei den aperiodischen Sortimenten liegt er bei knapp 1 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Gesamtvorhaben und unter Berücksichtigung der möglichen zeitgleichen Umsetzung der Planungen von Lidl und Netto erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im periodischen Bedarf Umsatzrückgänge von im Mittel rd. 8 % und wird den Einzelhandelsstandort Sulingen in Bewegung bringen. Die höchsten Einbußen sind mit bis zu knapp 9 % für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Sulingen zu erwarten, in welchem sich das Vorhaben selbst befindet. In den Streulagen, dem Gewerbegebiet Ost und dem NVS Nienburger Straße werden die Umsatzrückgänge minimal (rd. 8-9 %) geringer ausfallen. Am NVS Bassumer Straße und im Umland wird bei Wirkungen von 5-6 % auf den Einzelhandel vor Ort keine kritische Größenordnung erreicht.

Da im Bereich des Kerngebietes MK 5 (Potenzialfläche) keine Beschränkung der Verkaufsfläche festgesetzt wird, könnten im Vergleich zum geplanten Lebensmittelmarkt (<1.800 qm) rein rechnerisch rund 800 qm zusätzliche Verkaufsfläche entstehen.

Das maximal erzielbare Umsatzvolumen im Hauptsortiment eines Lebensmittelmarktes läge in dem Fall bei rund 10 Mio. € (= 15 % Marktanteil in Zone 1, max. 10 % Marktanteil im Einzugsgebiet insgesamt) – also etwa 3 Mio. € mehr als in der Verträglichkeitsanalyse zugrunde gelegt wurde. Mit gutachterlicher Stellungnahme* vom 19.08.2025 wird nicht davon ausgegangen, dass das Vorhaben deutlich abweichende oder raumordnerisch negative Wirkungen induzieren würde. Die dezentrale Nahversorgung hat insbesondere in den Umlandorten aufgrund der Nähe zu den Verbrauchern weiterhin eine zentrale Versorgungsfunktion. Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot ist demnach durch die Festsetzung als MK nicht tangiert. Es wäre stattdessen überwiegend mit erhöhten innerörtlichen Verlagerungen zu rechnen. Städtebaulich relevante Wirkungen wären hieraus jedoch nicht abzuleiten, da die räumliche Abdeckung im Stadtgebiet respektive die verbrauchernahe Nahversorgung nicht verschlechtert würde. Gleichwohl erscheint ist eine Abwägung auf kommunaler Ebene erforderlich, da es durch die Festsetzung zu einer Lageverschiebung innerhalb des ZVB Innenstadt kommen könnte. Das EHEK der Stadt Sulingen ist hierzu zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandort Sulingen durch Ansiedlung von

*Dr. Lademann & Partner
19.08.2025

Einzelhandel im Bereich der Potenzialfläche empfehlenswert ist. Durch Beschluss des EHEK hat die Stadt Sulingen die Empfehlungen zur Stärkung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes als gemeindliche Ziele festgelegt.

Des Weiteren könnte im MK 5 theoretisch auch anderer zentrenrelevanter Einzelhandel umgesetzt werden. Da der Standort im ZVB liegt, wäre dies grundsätzlich zulässig und nicht zu beanstanden – weder innerörtlich noch überörtlich, da eine Mitversorgung der Grundzentren durch das Mittelzentrum nicht zu beanstanden ist.

Wengleich die Wirkungen auf den Einzelhandel in Sulingen im Bereich des kritischen Abwägungsschwellenwerts liegen, ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten. Das Vorhaben entspricht somit dem Beeinträchtigungsverbot.

Das Vorhaben entspricht dem Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot. Durch die Lage des Vorhabens im städtebaulich-integrierten Kontext (Lage am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs) ist auch die Kompatibilität mit dem städtebaulichen Integrationsgebot gegeben. Aufgrund der Lage des periodischen Vorhabens auf einer Potenzialfläche der Innenstadt entspricht es zugleich den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts.

Durch die Festsetzungen des Kerngebiets im östlichen Abschluss wird zudem auch ein Übergang zum Gewerbepark Sun-Park gebildet werden. Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen) werden in dem mit MK 5 gekennzeichneten Kerngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen anzusiedeln, die einen erhöhten Immissionsschutzanspruch genießen und dementsprechend mit den angrenzenden Nutzungen im Gewerbegebiet potenziell im Konflikt stehen würden.

In den Kerngebieten westlich der Bahnlinie ist die Wohnnutzung heute nur in geringem Maße oder auch gar nicht vorhanden. Für eine eindeutige Definition der Begrenzung des Umfangs an Wohnnutzung wird in den mit MK 1 bis MK 4 gekennzeichneten Kerngebieten gem. § 7 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO festgesetzt, dass Wohnnutzung auf maximal 25 % der Bruttogeschossflächen pro Gebäude oberhalb des Erdgeschosses zulässig ist. Hierdurch soll der Gebietscharakter eines Kerngebietes grundsätzlich gewahrt und gleichzeitig den vereinzelt bestehenden Wohnnutzungen Rechnung getragen werden.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen) werden in den mit MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4 gekennzeichneten Kerngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um innerhalb des Plangebiets die Bauflächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten und den Charakter des ZVB zu wahren.

Des Weiteren werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 119 „Vergnügungsstätten“ für die einzelnen Teilbereich der Kerngebiete übernommen, um diese auch weiterhin eindeutig planungsrechtlich zu sichern.

3.1.2 Urbanes Gebiet

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird in Teilbereichen des Plangebietes ein „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Ziel der vorrangigen verdichteten Wohnnutzung mit gewerblicher und Dienstleistungsnutzung in Verbindung mit sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie öffentlicher Infrastruktur zu sichern. Dies entspricht dem bereits heute bestehenden baulichen Charakter an dieser Stelle und betont die innerstädtische Lage.

Die Analyse des Bestandes im Plangebiet macht deutlich, dass im Bereich zwischen Georgstraße und Bahnhofstraße, im südlichen Teilbereich des Plangebiets an der Hindenburgstraße sowie entlang der Nienburger Straße eine vergleichsweise stärkere Wohnung insbesondere in den Obergeschossen vorhanden ist. Diese steht jedoch im Einklang mit den innenstadttypischen Nutzungen in den Erdgeschossen und zum Teil auch in den Obergeschossen und dient der Belebung der Innenstadt. Dem soll durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes Rechnung getragen werden. Eine Begrenzung der Wohnnutzung wird in den mit MU 2 und MU 3 gekennzeichneten Urbanen Gebieten nur auf die Erdgeschosszone zur Straßenseite bezogen. Entlang der Bahnhofstraße zwischen der Langen Straße und den nördlichen Kerngebieten soll der Straßenzug von gewerblich genutzten Erdgeschossen geprägt werden, um den innerstädtischen Charakter zu bewahren.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a (3) Nr. 2 BauNVO (Tankstellen) werden in den mit MU 1, MU 2 und MU 4 gekennzeichneten Urbanen Gebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um in diesen Teilbereichen des Plangebiets keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung führen.

Im Bereich der mit MU 2 und MU 3 gekennzeichneten Urbanen Gebiete wird im Bebauungsplan Nr. 119 „Vergnügungsstätten“ der Positivbereich der Unterart Spiel festgesetzt und wird somit als Festsetzung übernommen.

Die Nutzungen Bordell und Sexshops sind nach dem Bebauungsplan „Vergnügungsstätten“ an diesem Standort hingegen unverträglich und werden ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der zulässigen Anzahl der Geschosse und die zulässige Baukörperhöhe definiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich in großen Teilen an den bestehenden Baukörpern innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

- Kerngebiet

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem mit MK 3 festgesetzten Kerngebiet aufgrund der heutigen bereits vollflächigen Versiegelung auf 1,0 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) in den mit MK 1, MK 2, MK 4 und MK 5 festgesetzten Kerngebieten wird im Sinne der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke mit 0,8 festgesetzt. Darüber hinaus wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass in den mit MK 1, MK 2 und MK 4 festgesetzten Kerngebieten eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig ist. Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist städtebaulich erforderlich, um für die Kerngebietenutzung das notwendige Stellplatzangebot sowie die Anlieferung sicherzustellen und entspricht im Wesentlichen der heutigen Ausnutzung der Grundstücke.

Um einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen z.B. durch Hitzebildung durch den hohen Versiegelungsgrad entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen beziehen sich dabei auf die versickerungsfähige Oberflächengestaltung von Stellplatzanlagen, Begrünung der Stellplätze sowie auf Dach- und Fassadenbegrünungen (s. Pkt. 5.1), welche sich insbesondere durch Verschattungs- und Verdunstungseffekte positiv auf das Kleinklima auswirken. Um sicherzustellen, dass die für die Einrichtungen großflächigen Stellplatzanlagen begrünt werden können, wird eine vollständige Überdachung durch Anlagen für Solarenergie für die Flächen ausgeschlossen (s. Pkt. 4.2).

- Urbanes Gebiet

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich im Wesentlichen an der Bestandssituation.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem mit MU 3 festgesetzten Urbanen Gebiet aufgrund der heutigen bereits vollflächigen Versiegelung auf 1,0 festgesetzt.

In den weiteren Urbanen Gebieten wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauchs und der wirtschaftlichen Ausnutzung der innerstädtischen Grundstücke entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Darüber hinaus wird für die festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1 und MU 5 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 im Plangebiet zulässig ist. Diese Überschreitung ist erforderlich, da bereits heute eine entsprechende Versiegelung vorliegt, um die bauordnungsrechtlich notwendigen Pkw-Stellplätze sowie die benötigte Anlieferungssituation und Nebenanlagen sicherstellen zu können. Die Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch den hohen Versiegelungsgrad wird durch entsprechende Festsetzungen zur Bepflanzung und Oberflächengestaltung der Stellplatzanlagen verfolgt.

Eine Geschossflächenzahl / Baumassenzahl wird als Festsetzung nicht erforderlich, da durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche, der Grundflächenzahl und der Baukörperhöhe eine städtebauliche Ordnung ausreichend sichergestellt werden kann.

3.2.2 Baukörperhöhe und Geschossigkeit

In den wesentlichen innenstadtprägenden Teilbereichen entlang der Langen Straße und Bahnhofstraße im Plangebiet ist mindestens eine 2- und maximal eine 3-Geschossigkeit festgesetzt. In Teilen ist eine 3-Geschossigkeit bereits heute vorzufinden. Städtebauliches Ziel ist es, den innerstädtischen Charakter weiter zu stärken, Nachverdichtungen zu ermöglichen und somit dem Ziel eines sparsamen Flächenverbrauchs nachzukommen. Dabei soll auch gewährleistet werden, dass ein harmonisches Stadtbild erzeugt wird, so dass für die Gebäudekörper neben der maximalen Geschossigkeit auch ein Mindestmaß festgesetzt wird. In den Randbereichen (Am Bahnhof, Bismarkstraße, Hindenburgstraße, Nienburger Straße) wird eine maximal 3-geschossigkeit festgesetzt. Im Bestand sind teilweise 1-geschossige Gebäude vorzufinden. Langfristiges Ziel ist jedoch auch in diesen Bereichen eine höhere städtebauliche Dichte zu erlangen, um dem Ziel des sparsamen Flächenverbrauchs Rechnung zu tragen, da eine 3-Geschossigkeit städtebaulich verträglich wäre.

Eine maximale 2-Geschossigkeit ist lediglich im Bereich der Georgstraße im MU 1 und im Bereich der Potenzialfläche im MK 5 festgesetzt. Hier gilt es den Übergang zur kleinteiligen Bebauung in der Georgstraße zu gestalten sowie im Bereich der Potenzialflächen den Übergang zu der Hallenstruktur im SUN-Park.

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich entsprechend des bisherigen Bestandes sowie des städtebaulichen Ziels einer höheren Ausnutzung der Flächen in Bezug auf die Geschossigkeit.

Im gesamten Plangebiet ist, bis auf den Bereich des MU 1 an der Georgstraße und des MK 5 (Potenzialfläche Am Stellwerk), eine maximale 3-geschossige Bauweise festgesetzt, um den baulichen Bestand zu sichern bzw. die Flächen entsprechend ihrer innerstädtischen Lage nutzen zu können. Die zulässigen Höhen werden im Bebauungsplan als Normalhöhen null festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Für die Bereiche, für die eine maximal 3-geschossige Bauweise festgesetzt werden soll, entspricht die Höhenfestsetzung einer rund 13,0 m hohen baulichen Anlage. Hierdurch ist die Realisierung eines ausgebauten Dachgeschosses bzw. eines Staffelgeschosses möglich.

Im MU 1 und MK 5 ist eine maximale 2-Geschossigkeit festgesetzt, so dass hier die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage entsprechend geringer angesetzt wird. Die Festsetzung entspricht einer Höhe von etwa 10,0 m.

Mit den getroffenen Höhenfestsetzungen wird die Kubatur der bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen entsprechend dem Bestand planungsrechtlich gesichert.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,50 m zugelassen werden.

3.2.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen werden großzügig gefasst, um eine möglichst große Flexibilität für die Realisierung zu bieten.

Grundsätzlich wird im Hinblick auf die zulässigen Baukörperhöhen ein Abstand von 3,0 m zum angrenzenden Straßenraum eingehalten. Lediglich entlang der Straßen Am Bahnhof, Bahnhofstraße und der Langen Straße westlich der Bahnanlage verläuft die Baugrenze auf Höhe der Straßenbegrenzungslinie, um der bestehenden Situation vor Ort gerecht zu werden.

Für die Festsetzung von Baulinien im Plangebiet bestehen keine städtebaulichen Gründe.

3.2.4 Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen als 50 m zulässig und zur benachbarten geschlossenen Bauweise darf auf seitlicher Grundstücksgrenze angebaut werden. Dies soll eine möglichst flexible Nutzung der Grundstücke mit baulichen Anlagen ermöglichen und dem Ziel, ein innenstädtisches Stadtbild zu stärken, nachzukommen. Sofern nicht auf der Grundstücksgrenze gebaut wird, sind die Grenzabstände gem. NBauO jeweils einzuhalten.

Eine offene Bauweise wird im MU 1 und MU 2 festgesetzt, um dem baulichen Bestand Rechnung zu tragen und in Bezug auf die Bebauung zur Georgstraße eine aufgelockerte Bauweise sicher zu stellen.

3.3 Baugestalterische Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 84 NBauO im Hinblick auf die bauliche Gestaltung werden auf Grund der bereits bestehenden vielfältigen Gestaltungsmerkmale bis auf eine Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen nicht getroffen.

Für Einfriedungen wird festgesetzt, dass diese auf eine maximale Höhe von 1,80 m begrenzt sind und mit Hecken begrünt werden sollen, um die einzelnen Grundstücke gestalterisch ansprechend einzufrieden und gleichzeitig kleinklimatische Verbesserungseffekte erzielt werden können.

4 Erschließung

Die standortgünstige Lage des Plangebietes an der Langen Straße / Nienburger Straße sichert eine gute Anbindung über die B 61 im Westen und B 214 im Osten an das überörtliche Verkehrsnetz.

4.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von Westen über die Lange Straße und im Osten über die Nienburger Straße erschlossen. Die Erschließung der Kerngebietsbereiche MK 1 und MK 2 und den urbanen Gebieten MU 2 sowie MU 3 nördlich der Langen Straße erfolgt über die Straßen Bahnhofstraße und Am Bahnhof. Über diese Erschließung werden auch der ZOB und die Parkplatzfläche im Norden des Plangebietes erreicht. Das urbane Gebiet MU 1 wird über die Georgstraße und die Bahnhofstraße erschlossen. Die Kerngebiete MK 3 und MK 4 sowie das urbane Gebiet MU 4 südlich der Langen Straße werden über die Hindenburgstraße erschlossen. Die Kerngebietsfläche MK 5 und das

urbane Gebiet MU 5 östlich des Bahndamms werden über die Straße Am Stellwerk und die Nienburger Straße erschlossen.

Für das geplante Vorhaben eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Bereich des MK 5 wurde ein Verkehrsgutachten* erstellt, um die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Nahversorgers abzuleiten. Im Ergebnis wird die künftige Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wie folgt beschrieben:

Die zusätzlichen Kfz-Verkehrsstärken, die durch das Planvorhaben ausgelöst werden, können vom Netz aufgenommen werden. Die mittleren Wartezeiten an den untersuchten Knotenpunkten verlängern sich nur geringfügig.

Die Verkehrsqualität verbleibt unverändert bei jeweils QSV B („gut“) am Knotenpunkt Nienburger Straße / Lange Straße / Am Stellwerk / Parkstraße und QSV A („sehr gut“) am Knotenpunkt Lange Straße / Bahnhofstraße.

Die mittleren Rückstaulängen bleiben im Vergleich zur Bestandssituation unverändert und können als konfliktarm bewertet werden.

Im Zuge des Planvorhabens sind keine ergänzenden Maßnahmen an den untersuchten Knotenpunkten notwendig.

Ergänzend dazu führt durch das Plangebiet im Nordwesten eine durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherte Fläche zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger auf dem westlich benachbarten Betriebsgrundstück.

4.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze befinden sich nordöstlich der Straße Am Bahnhof. Teilweise stehen öffentliche Stellplätze straßenbegleitend zur Verfügung. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind jeweils auf den eigenen Grundstücksflächen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Um sicherzustellen, dass die Stellplatzanlagen begrünt werden und durch die Gestaltung mit wasserdurchlässigem Material als Retentionsfläche für Regenwasser dienen können, wird eine vollständige Überdachung der Flächen durch Anlagen für Solarenergie ausgeschlossen. Der hohe Versiegelungsgrad der innerstädtischen Flächen führt zur Bildung von Hitzeinseln an heißen Tagen. Diesem Effekt wird durch Festsetzungen für Förderung der Kühlung durch Verdunstung (Begrünung, Retentionsfähiges Pflaster) begegnet. Eine Überdachung würde diesem Ziel entgegenstehen.

4.3 Öffentliche Verkehrsmittel

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist mit dem ZOB im Zentrum des Plangebietes gegeben. Über die Buslinien 123, 137, 133, 138 und 158 sind Verbindungen zu den Zentren

*SHP Ingenieure 2024: Sulingen.
Verkehrsgutachten zur
Ansiedlung eines
Nahversorgers im
Bebauungsplan-Gebiet Nr. 118
„Innenstadt Ost“.
Projektnummer: 24005.
Hannover, Juli 2024

von Diepholz, Bassum, Nienburg, Wagenfeld / Rahden und Twistringen sichergestellt.

5 Natur und Landschaft

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung/ Pflanzbindung

Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen im Plangebiet wird weitestgehend durch die funktionalen betrieblichen Abläufe um die Gebäude und baulichen Anlagen und die Notwendigkeit nach einer ausreichenden Anzahl an Kundenparkplätzen geprägt.

Beim Neubau, Erneuerungen und Anbau von Gebäuden sind die Dächer flächendeckend mit mindestens 0,10 m begrünbarem Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB). Hiervon ausgenommen sind Bereiche mit notwendigen technischen Aufbauten. Bereiche mit Photovoltaik-Anlagen sind nicht ausgenommen. Die Begrünung ist durch Aufständern der Anlage sicherzustellen.

Die Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Kleinklima im bereits stark versiegelten Bereich aus und leistet einen Beitrag zur Dämpfung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen durch Regenwasserrückhalt. Durch die direkte Versickerung des Wassers auf begrünten Dächern und der Retentionswirkung wird die örtliche Kanalisation durch verzögertes Einleiten des Niederschlags entlastet.

Für positive kleinklimatische Effekte müssen zudem bei Neubau, Erneuerungen und Anbau alle Fassaden begrünt werden. Je vollendeter 30m² dieser Fassaden (abzüglich ihrer Tür- und Fensterflächen) muss mindestens eine selbstklimmende, rankende oder schlingende Kletterpflanze angepflanzt und dauerhaft fachgerecht gepflegt werden. Die hierzu jeweils mindestens 1 m² große Pflanzfläche kann – wenn per Wurzelkorb o.ä. gesichert – bspw. durch Fahrräder überfahren werden.

Als weitere Maßnahme für die Minderung von Aufheizungseffekten sollen Stellplatzflächen im gesamten Geltungsbereich mit versickerungsfähigem Material ausgeführt werden. Dies trägt dazu bei, dass Regenwasser zurückgehalten wird und Verdunstungseffekte gefördert werden.

Im Bereich der Stellplatzflächen ist je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a). Die Bäume dienen der Beschattung der Stellplätze. Zu pflanzen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 6 m² oder als durchgehender

Baumstreifen von mindestens 2,00 m Breite einzurichten. Die Baumstandorte sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und vor dem Befahren und Beparken zu sichern.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualität: Bäume I. Ordnung – HST, StU 16/18

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Die gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern östlich der Bahntrasse sind biologisch stabil auszubilden und mit landschafts- und standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste flächendeckend zu pflanzen. Hierbei ist die Bepflanzung so zu gestalten, dass aufgrund der bestehenden Bodenbeschattung ein Einsatz chemischer Herbizide i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB vermieden wird. Je 150 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Hochstamm der in der Pflanzliste genannten Baumarten mit einem Mindestkopfmaß 14/16 (Stammumfang in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze:

<i>Quercus</i>	Eiche
<i>Fagus</i>	Buche
<i>Betula</i>	Birke
<i>Cornus</i>	Hartriegel
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Corylus avellana</i>	Waldhasel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Acer campstre</i>	Feldahorn
<i>Alnus incana</i>	Grauerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche

Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit heimischen standortgerechten

Gehölzen gemäß Pflanzliste zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB).

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG verbunden, der nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB im Rahmen des Planverfahrens auszugleichen ist. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der erfolgten Bestandserfassung bzw. sofern vorliegend auf Basis der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 99 „Nord-Süd-Straßenachse“ und Nr. 12 „Bergmann Kabelwerke u. Lackdraht Union“.

Insgesamt ist mit der Planung ein Biotopwertdefizit verbunden, welches auszugleichen ist (vgl. Anhang).

Als externe Kompensationsmaßnahme steht der Stadt Sulingen im südlichen Teil des Stadtgebietes, westlich des Gewerbegebietes „Mühlenskamps-Feld“, eine Ausgleichsfläche zur Verfügung. Bei der Fläche handelt es sich um das Flurstück Nr. 62 der Flur 18 in der Gemarkung Sulingen.

Die Fläche mit der Bezeichnung „Planungsraum 5“ und einer Gesamtgröße von 7.289 m² ist nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell bewertet worden und weist einen Ausgangswert von 8.000 Werteinheiten auf.

Auf diesem Flurstück soll die Entwicklung von Saumstrukturen/Hochstaudenfluren und von extensivem, perspektivisch mesophilem Grünland erfolgen. Des Weiteren soll eine Streuobstwiese angelegt werden, sowie standortgerechte Strauchhecken und Kleingewässer.

Nach Herrichtung besitzt diese Fläche eine Wertigkeit von insgesamt 16.063 Werteinheiten. Im Bereich dieses Flurstückes steht somit eine Kompensation in einer Größe von 5.809 Werteinheiten zur Verfügung.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (auch der Genehmigungsplanung) ist einzelfallbezogen zu prüfen, ob mit Umsetzung eines Planvorhabens artenschutzrechtliche Belange im Sinne des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten sind. Die Verbote des § 44 (1) BNatSchG gelten dabei vorrangig dem Schutz der besonders- und der streng geschützten Arten. Welche Arten diesen Schutzkriterien unterliegen, ergibt sich aus § 7 (2) BNatSchG.

Ist eine Betroffenheit dieser Arten aufgrund einer fachkundigen Beurteilung der jeweiligen räumlichen Situation und Ausstattung des Plangebietes einschließlich der Auswertung vorhandener Informationen - auch unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen - nicht auszuschließen, wird die Erstellung einer

speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) i. S. einer Kartierung notwendig.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden die Artenschutzbelange auf Grundlage vorliegender Informationen geprüft. Darüber hinaus erfolgte eine Bestandsaufnahme (Mai 2023) bei der die vorhandenen Gehölzbestände und Gebäude im Plangebiet auf Hinweise von geschützten Arten (Nester, Ein-/ Ausflugspuren, Höhlen / Spalten) begutachtet wurden.

- **Habitatausstattung im Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich von Sulingen und umfasst im Wesentlichen eine bestehende Wohn- und Geschäftsbauung im Bereich Am Bahnhof, Georgstraße, Bahnhofstraße, Lange Straße, Hindenburgstraße, Nienburger Straße und Am Stellwerk. Die Flächen sind, mit Ausnahme eines Regenrückhaltebeckens im Nordwesten des Plangebietes und einer neu angelegten kleinen Parkanlage zwischen den Gleisanlagen im Westen und der Straße Am Stellwerk im Osten, vollständig bebaut bzw. als Parkplatzflächen, Busbahnhof und anderweitig versiegelte Plätze ausgestaltet. Das gesamte Plangebiet unterliegt durch die bestehenden Nutzungen einem hohen Störpotenzial. Im östlichen Teilbereich des Plangebiets besteht eine ehemalige Diskothek mit nördlich vorgelagerten Stellplatzflächen. Der rückwärtige Bereich wurde als Biergarten genutzt. Die Diskothek wurde Anfang des Jahres 2025 geschlossen und steht leer.

Entsprechend der innerörtlichen Lage und bestehender Nutzungen werden die im Plangebiet vorhandenen Gehölze aus Bäumen im Bereich der Straßenzüge gebildet. Darüber hinaus liegt eine kleinflächige Gehölzinsel im Bereich des Busbahnhofes und einige Gehölz-/Strauchbestände im Bereich von Privatgärten dreier einzelner Wohngebäude an der Georgstraße, Hindenburgstraße und Nienburger Straße. Auch im Biergarten der Diskothek liegt ein Baumbestand aus älteren Kastanien vor. Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist von hohen anthropogen bedingten Störeffekten auszugehen.

- **Wirkfaktoren**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Strukturen sowie die geordnete städtebauliche Entwicklung im innerörtlichen Bereich der Stadt vorgesehen. Die im östlichen Plangebiet befindliche Diskothek soll zukünftig abgebrochen und die Fläche einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Mit Umsetzung der vorliegenden Planung ist daher der Abbruch eines Gebäudes und die Entfernung von Gehölzbeständen im derzeit rückwärtig genutzten Bereich der Diskothek (Biergarten) anzunehmen.

- **Artenschutz / prüfrelevante Arten**

Aufgrund der erfolgten Ortsbegehung und der dabei festgestellten (Biotopt-)Strukturen ist im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung potenziell von einer primären Betroffenheit der Artengruppen der Fledermäuse und Vögel auszugehen.

Das Plangebiet bietet nach fachgutachterlicher Einschätzung insgesamt lediglich ein sehr geringes Potenzial als Lebensraum für geschützte Arten. In dieser Hinsicht können lediglich störungstolerante **Vogel- und Fledermausarten** sporadisch im innerstädtischen Bereich vorkommen. Die bestehenden Strukturen lassen dabei nicht auf eine relevante Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. als essenzielles Nahrungshabitat schließen. Hinweise auf gebäudebrütende Arten wie z. B. Schwalben oder Fledermäuse sind im Rahmen der erfolgten Ortsbegehung nicht festgestellt worden. Da – mit Ausnahme der Diskothek – auch aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Abbrucharbeiten vorgesehen sind, liegen ohnehin keine Wirkfaktoren vor, die zu einem Artenschutzkonflikt gem. § 44 (1) BNatSchG führen.

Da die Diskothek bis vor kurzer Zeit noch intensiv genutzt wurde, sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern aufgrund der Störungen auch für dieses Gebäude nicht zu erwarten. Die vorhandene Beleuchtung (Flutlichter) im nördlich vorgelagerten Stellplatzbereich weist zudem auf ein weiteres erhebliches Störpotenzial hin.

Da die Nutzung der Diskothek jedoch inzwischen seit einiger Zeit eingestellt wurde und das Gebäude leer steht, kann ein Vorkommen von Fledermausquartieren nicht mehr mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist daher zur Vermeidung eines Tötungstatbestandes gem. § 44 (1) BNatSchG im Zuge des Abbruchvorhabens ganzjährig eine fledermauskundliche Abbruchbegehung erforderlich (s.u.). Darauf aufbauend können – sofern notwendig – geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um einen Artenschutzkonflikt zu vermeiden. Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten wird zudem die Verwendung von fledermausfreundlichen Leuchtmittel empfohlen (s. u.).

Gleichwohl sind Vorkommen störungstoleranter, **europäischer Vogelarten** auch in Stadtlagen sowohl in / an Gebäuden, als auch Baumbeständen nie vollumfänglich auszuschließen. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung sind daher die u. g. Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung zu beachten. Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Art führen könnten, sind sicher zu verneinen. Auch eine relevante Beschädigung / Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte und einem Verlust der ökologischen Funktion kann ausgeschlossen werden. Es liegen gleich- bzw.

höherwertige (Biotop-)strukturen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang vor.

Aufgrund mangelnder Gewässer im Plangebiet besteht kein Grund zur Annahme, dass mit Durchführung des Planvorhabens essentielle Habitatstrukturen von **Amphibien** überplant werden. Bei dem Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes handelt es sich um ein Trockenbecken. Überdies sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Amphibien sind dementsprechend nicht anzunehmen.

Die mikroklimatisch begünstigte Gleistrasse, welche das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchzieht, ist potenzieller Lebensraum für **Reptilien**. Bauliche Veränderungen an der Bahnstrecke sind jedoch nicht Teil der vorliegenden Planung. Artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sind daher nicht anzunehmen.

- **Auswirkungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame städtebauliche Entwicklung bzw. Bestandssicherung im zentralen Bereich von Sulingen geschaffen. Bei Realisierung des Planvorhabens ist der Abbruch eines ehemals als Diskothek genutzten Gebäudes vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Entfernung von einzelnen Gehölzen zu erwarten.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG ist eine Entfernung von Gebüsch, Hecken und anderen Gehölzen gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeit, d.h. vom 01.10. bis zum 28. / 29.02. des Folgejahres durchzuführen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber „Gebäudefledermäusen“ ist rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich (Ein-, Ausflugkontrolle / Gebäudebegehung). In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchkontrolle können weitere Maßnahmen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen und ist im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung zu berücksichtigen.

In Anlehnung an den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ wird – um ggf. nachträgliche Umrüstungen zu vermeiden – empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind

zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Flächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

5.4 Natura 2000

Gem. der in der Verwaltungsvorschrift* benannten Regelvermutung, sind außerhalb eines 300 m Radius keine erheblichen Beeinträchtigungen auf ein FFH-Gebiet zu erwarten. Da das nächstgelegene FFH-Gebiet „Rathloser Gehäge“ (DE- 3218-331) in einer Entfernung von rund 4,5 km in nordwestlicher Richtung liegt, sind mit Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele zu prognostizieren.

* RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 26.04.2000: Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) (VV-FFH).

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtliche Sicherung des östlichen Zentralen Versorgungsgebietes (ZVB) sowie Erweiterung des ZVB um die Potenzialfläche östlich der Bahntrasse planungsrechtlich vorbereitet.

Etwas dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahmen können durch die Pflanzgebote und / oder private Maßnahmen beispielsweise durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf dem zukünftigen Gebäudebestand berücksichtigt werden.

Die neuen Gebäude sind nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Vorgaben erfolgt eine Durchgrünung der zukünftigen Stellplatzflächen mit standortheimischen Laubbäumen (vgl. Kap. 5.1).

Insgesamt werden mit dem geplanten Vorhaben weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Gewässer vor. Wasserwirtschaftliche Belange sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

5.7 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

5.8 Bodenschutz

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Eine Inanspruchnahme ist daher auf ein absolut notwendiges Minimum zu reduzieren. Unnötige Bodenversiegelungen sind durch eine naturnahe Gestaltung der Außen-, Garten- und Grünflächen zu vermeiden. Sofern möglich und zulässig sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Hierfür wurde eine entsprechende Festsetzung für die Verwendung von versickerungsfähigem Oberflächenmaterial im Bereich von Stellplatzflächen im Bebauungsplan aufgenommen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung / technische Infrastruktur

Die Versorgung durch Strom, Gas und Wasser kann von den zuständigen Trägern durch Netzerweiterung sichergestellt werden. Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

- Wasserversorgung

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

- Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird 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: 96 cbm pro Stunde (800 l/min) bei MK über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Gleiches gilt für das Urbane Gebiet (MU), welches dem Kerngebiet gleichgestellt ist.

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.

- Telekommunikationslinien

Es wird davon ausgegangen, dass ein Anschluss an das Telekommunikations- und Breitbandnetz im Bereich des festgesetzten

Kerngebietes vorhanden ist. Sofern eine Erweiterung des Leitungsnetzes erforderlich wird, hat diese unterirdisch zu erfolgen.

6.2 Abwasserbeseitigung

- Schmutzwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt zentral durch einen Anschluss an die zentrale Schmutzwassersammelkanalisation der Kläranlage Sulingen. Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Wasserzweckverband „Wasserversorgung Sulinger Land“. Es wird vorausgesetzt, dass die Kläranlage Sulingen entsprechende Kapazitätsreserven vorhält, sodass die im Gebiet anfallenden Abwässer aufgenommen werden können. Gleichwohl ist in jedem Einzelfall jedoch zu prüfen, ob ggf. vor Einleitung in die Sammelkanalisation eine eigenbetriebliche Vorbehandlung des anfallenden gewerblichen Schmutzwassers erfolgen muss.

Bei Neuanpflanzungen bittet der Zweckverband „Wasserversorgung Sulinger Land“ um Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Für den im MK 5 geplanten Lebensmittelmarkt wurde eine Entwässerungskonzept* erstellt, welches eine ordnungsgemäße Entwässerung von Oberflächenwasser und Schmutzwasser regelt.

Der Schmutzwasserabfluss wird durch die geplanten Leitungen in das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Sulingen eingeleitet. Auf dem Grundstück wird das anfallende Schmutzwasser mittels Halungen DN 150 zu der vorhandenen Einleitstelle geführt.

- Niederschlagswasserbeseitigung

Der westliche bereits bebaute bzw. mit Erschließungsanlagen fertiggestellte Bereich ist an die zentrale Regenwasserkanalisation der Stadt Sulingen angeschlossen. Der Bereich wird über einen Regenwasserkanal in die Sule entwässert.

Die Bebauung entlang der Nienburger Straße ist an den Regenwasserkanal in der Nienburger Straße angeschlossen. Das Wasser wird von dort ins RRB im Bürgerpark und von dort gedrosselt weiter in die Sule geführt.

Der nördlichste Bereich an der Straße Am Bahnhof sowie der Bereich der Potenzialfläche MK 5 wird nach Norden in die Regenrückhaltebecken nördlich des Baugebietes „Hinterm Wolfsbaum“ entwässert. Von dort wird das Wasser gedrosselt weiter in den Nordsulinger Graben geleitet.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung des geplanten Lebensmittelmarktes im MK 5 wurde bereits ein Entwässerungskonzept* erarbeitet. Demnach werden die Abflüsse von den versiegelten Flächen der geplanten Neubaumaßnahme in einer abgedichteten Rigole zwischengespeichert und durch ein Rohr DN 300 in das bestehende

*Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.
KG 2024:
Entwässerungskonzept.
Oberflächenwasser und
Schmutzwasser. Westerstede.
April 2024

Regenwasserkanalnetz eingeleitet. Das benötigte Rückhaltevolumen wurde gem. DWA-A 117 berechnet. Das Entwässerungssystem weist einen Retentionsraum von ca. 57 m³ auf und ist somit ausreichend für das geplante Bauvorhaben bei einem Regenereignis mit der erforderlichen Wiederkehrzeit von 5 Jahren bemessen.

Die Rückstauenebene für Regenwasser liegt bei ca. 55,42 m. ü. NHN. Um die Rigolenelemente vor einer Entlastung des öffentlichen Regenwasserkanals zu schützen, soll der „RW-HA“ mit einer Rückstausicherung versehen werden.

6.3 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.

7 Immissionsschutz

Insgesamt handelt es sich im Plangebiet um eine innerstädtische Gebietskulisse mit gemischten Nutzungen mit einer damit verbundenen typischen Lärmsituation. Bei den Straßen im Plangebiet handelt es sich um innerörtliche gemeindliche Straßen, welche laut Lärmaktionsplan Sulingen nicht zu den Hauptlärmquellen im Straßenverkehr der Stadt zählen. Im Bereich der Langen Straße ist die Fahrgeschwindigkeit des motorisierten Verkehrs durch die Kennzeichnung als Zone 20 begrenzt. In den übrigen Straßen westlich der Bahnlinie gilt im Wesentlichen Tempo 30, so dass Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Minderung des Verkehrslärms getroffen wurden.

Mit dem Zentralen Omnibusbahnhofes besteht eine Lärmquelle im Plangebiet. Die Abstände zu den festgesetzten Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 beträgt rund 15,0 m bzw. 20,0 m. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ist hier ausgeschlossen.

Des Weiteren wird das Plangebiet durch Schienenverkehr in geringem Umfang tangiert (s. 7.2.2). Östlich angrenzend befindet sich das Sondergebiet des Gewerbeparks SUN-Park.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind ausschließlich entlang der Bahnschiene städtebaulich möglich, jedoch aufgrund der derzeit und prognostizierten geringen Nutzung der Schiene nicht erforderlich.

Im Wesentlichen ergibt sich durch die Planung keine Änderung der Lärmsituation, da der Bestand planungsrechtlich gesichert wird und Nachverdichtungen in vergleichsweise geringem Umfang ermöglicht werden. Die Nachnutzung der Potenzialfläche löst eine Änderung der

Lärmquellen aus, welche für eine potenzielle Einzelhandelsnutzung gutachterlich geprüft wurde.

7.1 Gewerbelärm

Die Immissionsituation der Potenzialfläche MK 5 östlich der Bahnlinie wurde durch ein Immissionsgutachten* bewertet, welches den von dem im Plangebiet geplanten Lebensmittelmarkt ausgehenden Gewerbelärm ermittelt und bewertet.

Die schalltechnische Untersuchung hat für den Betrieb des Lebensmittelmarktes mit Bäckereifiliale hat ergeben, dass sowohl die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 /N5/ als auch die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm /G4/ tags an den Immissionsorten Nienburger Straße 3 Nord, Nienburger Straße 7 Nord OG sowie Nienburger Straße 9D Nord OG um mindestens 7 dB unterschritten werden. Die betrachteten Geräuschimmissionen können tags an diesen Immissionsorten somit im Regelfall gemäß TA Lärm /G4/, Nummer 3.2.1 als nicht relevant angesehen werden.

An den übrigen Immissionsorten werden sowohl die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 /N5/ als auch die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm /G4/ tags um mindesten 10 dB unterschritten. Insofern befinden sich diese Immissionsorte nach Nummer 2.2 der TA Lärm /G4/ tags nicht im Einwirkungsbereich der betrachteten Anlage. Nachts werden sowohl die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 /N5/ als auch die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /G4/ am Immissionsort Nienburger Straße 3 Nord in allen drei betrachteten Höhen um 2 dB bis 4 dB unterschritten.

An den Immissionsorten Bahnhofstraße 2 Ost 1.OG, Bahnhofstraße 4 Ost 1OG, Bahnhofstraße 6 Ost 1.OG, Bahnhofstraße 8 Ost 1.OG, Bahnhofstraße 10 Ost 1.OG, Nienburger Straße 3 West 2OG und Nienburger Straße 7 Nord OG werden sowohl die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 /N5/ als auch die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /G4/ nachts um mindestens 6 dB unterschritten. Die betrachteten Geräuschimmissionen können nachts an diesen Immissionsorten somit im Regelfall gemäß TA Lärm /G4/, Nummer 3.2.1 als nicht relevant angesehen werden.

An den übrigen Immissionsorten werden sowohl die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 /N5/ als auch die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm /G4/ nachts um mindesten 10 dB unterschritten. Insofern befinden sich diese Immissionsorte nach Nummer 2.2 der TA Lärm /G4/ nachts nicht im Einwirkungsbereich der betrachteten Anlage.

Für den Immissionsort Nienburger Straße 3 Nord, an dem der Immissionsrichtwert nachts nicht um mindestens 6 dB unterschritten wird, wurde die gewerbliche Gesamtbelastung ermittelt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Beurteilungspegel der gewerblichen

*technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH 2024: Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 118 „Innenstadt Ost“ der Stadt Sulingen. Projekt Nr. 20240006. Bremerhaven. 25.11.2024

Gesamtbelastung im Sinne der TA Lärm /G4/ den Immissionsrichtwert nachts mindestens einhalten.

Weiterhin sind keine kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erwarten, die den Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm /G4/ tags um mehr als 30 dB und nachts um mehr als 20 dB überschreiten.

7.2 Auswirkungen aus Verkehrslärm

Um den Verkehrslärm ausgehend vom geplanten Lebensmittelmarkt im Bereich der Potenzialfläche MK 5 zu untersuchen, wurden Veränderungen der Straßenverkehrslärmverhältnisse ermittelt. Hierzu wurden Immissionsberechnungen für den Ist-Zustand und den Zustand mit Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes (Soll-Zustand) durchgeführt.

Folgende Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm sind festzuhalten:

7.2.1 Straßenverkehrsgeräusche

Durch den geplanten Lebensmittelmarkt entstehen zusätzliche Ziel- und Quellverkehre, die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auf wesentliche Veränderungen der Straßenverkehrslärmverhältnisse geprüft wurden. Hierzu wurden Immissionsberechnungen für den Ist-Zustand und den Zustand mit Betrieb des Lebensmittelmarktes (Soll-Zustand) durchgeführt.

Als Beurteilungsgrundlage für die Verkehrsfernwirkung wird in Anlehnung an die TA Lärm /G4/ die 16. BImSchV /G5/ herangezogen. Die Prüfung hinsichtlich der Verkehrsfernwirkung erfolgt in Anlehnung an den Punkt 7.4 der TA Lärm /G4/.

Die Kriterien gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm /G4/ werden nicht erfüllt, und es ergibt sich kein Hinweis darauf, dass die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs durch organisatorische Maßnahmen vermindert werden sollen.

7.2.2 Schienenverkehrsgeräusche

Nach Einstellung des Personenverkehrs in den 1960er bzw. 1990er Jahren findet im Bereich des Plangebietes ausschließlich Werksverkehr in geringem Umfang statt, der Bahnanlagen zum Richtungswechsel nutzt. Zurzeit ist hier mit 2 Tankzügen pro Woche (Öl) zu rechnen, welche im Bereich bzw. Umfeld des Plangebietes umspannen. Das „Aktionsbündnis zum Erhalt der Bahnstrecke Bassum-Bünde“ (AEBB) plant mittel- bis langfristig die Inbetriebnahme einer „Freizeitbahn“. Zur Abschätzung möglicher Immissionen durch diesen sehr geringen Güter- und möglichen Nahverkehr liefert die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ im Anhang ein vereinfachtes Schätzverfahren für Schienenverkehr. Beim niedrigsten hier vorgegebenen Ansatz von 0,5 - 0,6 Zügen pro Stunde mit einem Güterverkehrsanteil von 15 % lässt sich

ein Beurteilungspegel von 49 dB (A) für den Tageszeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) ablesen. Daher ist hier ohne weitere gutachterliche Vertiefungen festzuhalten, dass selbst bei einer höheren betrieblichen Ausnutzung der Bahnstrecke gemäß den beschriebenen Parametern die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Die DB AG weist darauf hin, dass auch künftig mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Strecke zu rechnen ist. Das vereinfachte Schätzverfahren des Anhanges A3 der DIN 18005-1 zeigt, dass auch ohne aktive Schallschutzmaßnahmen eine höhere Ausnutzung der Strecke zulässig wäre. Im Diagramm abzulesen ist, dass bei Nahverkehr mit 160 km/h und etwa 15 % Güterverkehrsanteil in der Tageszeit (6:00-22:00 Uhr) rund 2 - 2,5 Züge / h die zulässigen Orientierungswerte für Mischgebiete an der nächstgelegenen Bebauung einhalten. Dies entspricht bis zu 20 Zugpaaren im Tageszeitraum. Sofern eine nächtliche oder höhere betriebliche Ausnutzung der Strecke erfolgen sollte, können in den festgesetzten, streckenbegleitenden öffentlichen Grünflächen bauliche Schallschutzmaßnahmen errichtet werden.

Detailliertere Lärmprognosen können zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der fehlenden Planung / konkreten Parameter nicht erfolgen. Zum jetzigen Zeitpunkt stellt sich die Nutzung der Bahnstrecke somit immissionsverträglich dar.

8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

8.1 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Der Bereich zwischen der Nienburger Straße und dem Gleisdreieck der Strecken nach Nienburg / Bassum wurde seit rd. 1900 als Bahnhof mit angrenzendem Bahnbetriebswerk und Lokschuppen intensiv genutzt.

Durch präventiv durchgeführte Recherchen wurden von der Stadt Sulingen zum Teil großflächige Bodenverunreinigungen ermittelt, die insbesondere Auswirkungen auf das von Nordosten nach Südwesten streichende Grundwasser haben. Diese Altlasten der DB-Netz sind dem Landkreis Diepholz als Untere Bodenschutzbehörde hinreichend bekannt. Eine Sanierung des Grundwasserschadens ist in Abwägung zu den Kosten nicht möglich; lediglich ein über die nächsten Jahre begrenztes Monitoring soll den Schadensverlauf überwachen.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung weitere Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein, so dass Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden können. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen empfiehlt daher vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchzuführen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen außergewöhnlich verdächtige Verfärbungen beobachtet werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Derzeit sind in dem Plangebiet keinerlei Bodendenkmale bekannt oder zu erkennen. Sollten jedoch bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind.

Das Bebauungsplangebiet im Bereich der Schienenanlagen bis in Höhe des Gleisdreiecks nach Nienburg bzw. Bassum wird durch den Bahnhofsbereich geprägt. Hier sind bei Bau der Bahnstrecke um 1900 großflächige Erdbauarbeiten für den Bahnhof durchgeführt worden, so dass ungestörte Bodenhorizonte nicht mehr anzutreffen sind.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet und im Umfeld nicht vorhanden.

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	8,4 ha	–	100 %
davon:			
– Kerngebiet	3,9 ha	–	46,3 %

– Urbanes Gebiet	1,3 ha	– 15,8 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	1,8 ha	– 22,0 %
– Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	0,5 ha	– 5,5 %
– Ver- / Entsorgung	0,1 ha	– 1,4 %
– Öffentliche Grünfläche	0,2 ha	– 1,8 %
– Bahnanlage	0,6 ha	– 7,2 %

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach, was in angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

10.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhaltes

Der Ausschuss für Bau und Planung des Rates der Stadt Sulingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Innenstadt Ost“ beschlossen, um die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und die künftige Entwicklung des östlichen Auftakts in die Sulinger Innenstadt rechtssicher zu steuern.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine ca. 8,4 ha große Fläche im zentralen Siedlungsbereich von Sulingen. Das nähere Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungen geprägt. Das Plangebiet liegt an einer in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahnstrecke und umfasst bestehende Geschäftsbebauung entlang der Straßen Am Stellwerk, Bahnhofstraße, Am Bahnhof, Hindenburgstraße und Georgstraße. Wohnnutzungen sind nur untergeordnet vorzufinden.

Mit Ausnahme kleinerer Grünstrukturen sind die Flächen weitgehend versiegelt. Die vorhandenen Grünbereiche bestehen aus vereinzelt Gehölzstrukturen entlang der Straßen, einem Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes, einer Parkanlage an den Gleisen

sowie dreier Privatgärten. Zudem befindet sich hinter der ehemaligen Diskothek ein als Biergarten genutzter Bereich.

• **Ziele des Umweltschutzes**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz setzt für das Plangebiet „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ fest. Zusätzlich ist für die Innenstadt von Sulingen die „Sicherung und Entwicklung innerörtlicher Freiraumsysteme“ festgesetzt.

Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet „Rathloser Gehäge“ (DE-3218-331) liegt in einer Entfernung von ca. 4,5 km nordwestlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der weiteren Umweltschutzziele, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele berücksichtigt wurden.

Umweltschutzziele	
Mensch	<p>Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p> <p>Die Immissionssituation wurde unter anderem durch ein Immissionsgutachten bewertet, welches den von dem im Plangebiet geplanten Lebensmittelmarkt ausgehenden Gewerbelärm ermittelt und bewertet.</p>
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz, dem Bundeswaldgesetz und dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.</p> <p>Artenschutzrechtliche Belange werden im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe I, vgl. Kap. 5.3) geprüft und entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden entsprechend berücksichtigt. Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelungen und</p>

Umweltschutzziele	
	der planungsrechtlichen Gegebenheiten ist kein Eingriff in Natur und Landschaft vorherzusehen.
Boden/ Fläche und Wasser	<p>Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundesbodenschutzgesetzes und des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Niedersächsische Wassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Bundesbodenschutzgesetz), wird durch eine Flächeninanspruchnahme im innerstädtischen Bereich Rechnung getragen. Zudem erfolgt die sinnvolle Nachnutzung bereits versiegelter Bereiche.</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.</p> <p>Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass durch die innerstädtische Lage keine Flächen im Außenbereich oder auch ausgewiesene Biotopverbundflächen überplant werden.</p>
Luft und Klima	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Niedersächsische Naturschutzgesetz Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz.</p> <p>Die Ziele des Klimaschutzes werden in vorliegendem Bebauungsplan u.a. durch die Nutzung bestehender Infrastrukturen/ vorbelasteter Flächen berücksichtigt.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.</p>

10.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plan-durchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer,

Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefere Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich der Stadt Sulingen und ist durch die bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäude mit den dazugehörigen Parkplätzen sowie eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende, stillgelegte Bahnstrecke gekennzeichnet. - Für das Plangebiet bestehen teilweise bereits rechtskräftige Bebauungspläne. Im Osten des Plangebietes etwa im Bereich der ehemaligen Diskothek setzt der Bebauungsplan Nr. 12 „Bergmann Kabelwerke und Lackdraht Union“ ein beschränktes Industriegebiet fest. Der Bebauungsplan Nr. 99 „Nord-Süd-Straßenachse“ setzt hingegen für einen Bereich zwischen der Straße „Am Bahnhof“ und der Gleistrasse ein Kerngebiet (GRZ 0,8) fest. Eine kleine Teilfläche nördlich des Parkplatzes der ehemaligen Disco wird im vorgenannten Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Disco“ (GRZ 0,7) festgesetzt. - Durch die innerstädtische Lage, das gegebene Verkehrs- und Kundenaufkommen sowie den hohen Versiegelungsgrad bestehen deutliche Vorbelastungen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge von Bauarbeiten im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer von Bautätigkeiten und der gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten. - Für die bereits bebauten Bereiche des Plangebietes - mit Ausnahme des Bereiches der ehemaligen Diskothek - sind keine wesentlichen baubedingten Veränderungen zu prognostizieren. Die künftige Festsetzung als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO dient dem städtebaulichen Ziel, den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) mit seinen Handels-, Dienstleistungs-, Verwaltungs- und gastronomischen Nutzungen zu sichern. Die künftige Festsetzung als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden innerstädtischen Nutzungen sowie dem Wohnen.

Schutzgut Mensch	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">- Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird der bereits vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert sowie die Nachnutzung der Brachfläche (Potenzialfläche) zwischen Nienburger Straße und Am Stellwerk planungsrechtlich vorbereitet.- Mit Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich insbesondere im westlichen Bereich des Plangebietes betriebsbedingt voraussichtlich keine relevanten Auswirkungen, die über die der derzeitigen Nutzungen hinausgehen.- Infolge des Betriebs und Kundenverkehrs von Einrichtungen im Bereich der Potenzialfläche kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmission kommen. Der Immissionsschutz wurde in Form eines Immissionsgutachtens (technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, 25.11.2024) geprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Betrieb eines möglichen künftigen Lebensmittelmarktes keine Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm überschritten werden. Demnach sind keine passiven oder aktiven Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none">- Hinsichtlich der zu betrachtenden Biotopstrukturen ist das Plangebiet durch die überwiegenden gewerblichen Nutzungen sowie vereinzelte Wohnnutzungen gekennzeichnet. Der Boden ist großflächig versiegelt.- Die Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes werden im Wesentlichen aus Baumbeständen im Bereich der Straßenzüge sowie Gehölzen auf einer Grüninsel im Bereich des Busbahnhofes und in den Privatgärten gebildet.- Für die artenschutzrechtliche Bewertung wurde eine Artenschutzprüfung erstellt (s. Kap. Biotop- und Artenschutz), in der die Auswirkungen der Planung i.S. des § 44 (1) BNatSchG auf Fledermäuse und Vögel untersucht wurden. Durch die deutlichen Vorbelastungen, die sich aus der aktuellen Nutzung ergeben und der spärlich vorhandenen Grünstrukturen ist das Plangebiet für den Arten- und Biotopschutz insgesamt von untergeordneter Bedeutung.- Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich einem störungsunempfindlichen und an menschliche Nutzungen gewöhnten Spektrum.- Geschützte Pflanzenarten können aufgrund der bestehenden Nutzungen ausgeschlossen werden.- Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht.- Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet „Rathloser Gehäge“ (DE- 3218-331) liegt in einer Entfernung von ca. 4,5 km nordwestlich des Plangebietes.

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub) nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch - unter Beachtung derzeitiger Nutzungen - voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten. - Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden gem. vorliegender Artenschutzprüfung (Stufe I) durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung die Entfernung von Gehölzen betreffend (die Entfernung darf ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10. – 28./ 29.02. erfolgen) sowie der Durchführung einer Abbruchbegehung nicht vorbereitet. - Baubedingte Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete können aufgrund der Entfernung und der angestrebten Nutzung ausgeschlossen werden. Gesetzlich geschützte Biotope i.S. des § 30 BNatSchG liegen nicht vor. - Unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen entstehen keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Aufstellung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Bestandes und die Nachnutzung der Potenzialfläche östlich der Bahnlinie geschaffen. Es ergeben sich daher voraussichtlich keine betriebsbedingten Auswirkungen, die über das derzeitige Maß hinausgehen. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist nicht auszugehen. - Die vorhandenen Grünstrukturen werden durch die bestehenden betriebsbedingten Vorbelastungen deutlich anthropogen beeinträchtigt und sind insgesamt von geringer ökologischer Bedeutung. - Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens sind Verkehrsbewegungen, d.h. Auswirkungen in Form von Geräusch- und Geruchsemissionen (Abgase), verbunden. Diese sind jedoch in Anbetracht der bereits bestehenden gleichartigen Nutzungen im Plangebiet sowie der umliegenden Bereiche voraussichtlich nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzgüter auszuüben. - Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen (Kap. „Arten- und Biotopschutz“) sind mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Wirkungen i.S. des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten. - Nachteilige betriebsbedingte Auswirkungen auf das Natura-2000 Gebiet sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich und umfasst eine Fläche von rund 8,4 ha. Es stellt sich als bereits überwiegend anthropogen beeinflusste / versiegelte Fläche dar. - Planungsrechtlich ist auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 99 „Nord-Süd-Straßenachse“ und Nr. 12 „Bergmann Kabelwerke und Lackdraht Union“ in Teilen des Plangebietes bereits eine Versiegelung bis zur Grundflächenzahl 0,8 bzw. 1,0 (inkl. Überschreitung) zulässig. Für die übrigen Bereiche des Plangebietes ist eine Bebauung nach Maßgabe des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) möglich. - Mit Umsetzung des Planvorhabens wird der Abbruch der Diskothek und die Nachnutzung der Brachfläche planungsrechtlich vorbereitet. - Das Schutzgut beinhaltet als Teil der Landschaft auch Grundflächen im Sinne des § 14 (1) BNatSchG. Werden Grundflächen hinsichtlich ihrer Gestalt oder Nutzung so verändert, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird, liegt ein Eingriff vor, der zu kompensieren ist. - Es bestehen Vorbelastungen durch die bestehende gewerbliche und wohnbauliche Nutzung sowie die im Plangebiet verlaufenden Straßen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung des Planvorhabens erfolgt für den Bereich der ehemaligen Diskothek eine Wiedernutzbarmachung / Nachnutzung einer bereits anthropogen überformten / versiegelten Fläche. Die GRZ wird im Bereich der ehemaligen Diskothek mit 0,8 und einer Überschreitung bis 1,0 festgesetzt. Es ist daher mit einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung zu rechnen. - Eine baubedingte Neuinanspruchnahme des Schutzgutes ist mit einer Umsetzung des Planvorhabens nicht verbunden. Die bestehenden Gebäude im Plangebiet werden mit Aufstellung des Bebauungsplanes größtenteils planungsrechtlich gesichert. Eine Nachverdichtung ist möglich und entspricht somit dem Ziel der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. - Insgesamt ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen / Flächenversiegelungen nicht davon auszugehen, dass die Erheblichkeitsschwelle baubedingt überschritten wird.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine betriebsbedingte erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes ist nicht zu erwarten

Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäß Angabe des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (BK50, NUMIS-Portal) unterliegt dem Plangebiet eine mittlere Pseudogley-Braunerde. Das Plangebiet ist jedoch bereits großflächig versiegelt / bebaut. Aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen sind keine ungestörten Böden mehr vorhanden. - Bei der derzeitigen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass partiell Beeinträchtigungen durch bestimmte Stoffeinträge vorliegen (Reifenabrieb, Auftausalze, Schwermetalle z.B. Kupfer aus Bremsbelägen). Von einer Überschreitung gesetzlicher Vorgaben / Grenzwerte ist aufgrund der bestehenden Nutzungen jedoch nicht auszugehen.

Schutzgut Boden	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die mit einer Umsetzung des Planvorhabens nachfolgend verbundenen baubedingten Auswirkungen überschreiten die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht, da das Plangebiet derzeit bereits faktisch deutlich durch die bestehenden Nutzungen vorbelastet / versiegelt ist. - Durch Baufahrzeuge können im Plangebiet lokale Bodenverdichtungen durch Befahren – insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen – verbunden sein. - Im Bereich von Baukörpern / versiegelten Flächen ist von einer vollständigen Überformung des gewachsenen Bodens auszugehen. Mit der Planung ist voraussichtlich faktisch bzw. planungsrechtlich keine Neuversiegelung von Böden verbunden. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen baubedingten Auswirkungen – im Vergleich zur derzeitigen Situation – die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Fahrzeugen / der zukünftigen Gebäude auszuschließen. - Der durch den Betrieb der bestehenden Gebäude anfallende Müll wird weiterhin ordnungsgemäß durch ein konzessioniertes Unternehmen entsorgt. - Dem nur noch kleinflächig vorhandenen, unversiegelten Boden kommt ein geringer bodenökologischer Wert zu. Es bestehen betriebsbedingt deutliche Vorbelastungen, die sich jedoch durch die vorliegende Planung nicht in erheblichem Umfang verändern.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine klassifizierten Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Ungefähr 890 m westlich liegt das nächstgelegene klassifizierte Gewässer „Sule Oberlauf“. - Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Trinkwasserschutz- noch eines Hochwasserrisikogebiets. - Im Bereich der versiegelten Flächen ist bereits von veränderten Grundwasserverhältnissen auszugehen. - Das Plangebiet liegt nach Angabe des Fachinformationssystems NUMIS im Bereich des Grundwasserkörpers „Große Aue Lockergestein links“. Der mengenmäßige Zustand wird als gut eingestuft. Der chemische Zustand wird als schlecht eingestuft, da die Schwellenwerte in Bezug auf Nitrat und Pflanzenschutzmittel überschritten werden (3. Bewirtschaftungszeitraum (2021-2027), Stand der Daten 01.10.2021).

Schutzgut Wasser	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Da keine Oberflächengewässer oder Schutzgebiete im Plangebiet vorhanden sind, kann eine voraussichtliche erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. - Etwaige baubedingte Auswirkungen entstehen durch die mit der Planumsetzung verbundenen Störungen z. B. durch Bauverkehre. Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z. B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Erhebliche baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind auf Grundlage der bestehenden Bebauung nicht anzunehmen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Grundwasserspiegel mit Umsetzung der Planung nicht in erheblichem Maße im Vergleich zum derzeitigen Ist-Zustand verändert. Auch Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate sind mit einer nachfolgenden Umsetzung im Vergleich zu den bereits bestehenden Versiegelungen nicht zu erwarten. - Insgesamt sind nachzeitigem Kenntnisstand keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Änderung des Bebauungsplans ergeben sich betriebsbedingt keine Auswirkungen, die über das bereits derzeit zulässige Maß hinaus gehen. - Ein Eintrag von wasserunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßem Betrieb des Verkehrs auszuschließen. - Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird weiterhin durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet und sein Umfeld sind klimatisch einem städtischen Lokalklima zuzuordnen. Durch den bereits bestehenden erhöhten Versiegelungsgrad können <ul style="list-style-type: none"> - insbesondere bei Schönwetterlagen während der Sommermonate - lokale Hitzeinseln entstehen. Die bestehenden Grünstrukturen sind dabei voraussichtlich nicht geeignet diese nachteiligen Effekte an strahlungsreichen Sommertagen abzumildern. - Neben dem hohen Versiegelungsgrad bestehen weitere Vorbelastungen aufgrund der im Plangebiet verlaufenden Straßen und dem damit verbundenen Verkehr. - Das Plangebiet übernimmt aufgrund mangelnder Strukturen derzeit keine relevanten schutzgutbezogenen Funktionen für angrenzende / umliegende Flächen. - Die im Plangebiet verlaufende Bahnstrecke wird geringfügig genutzt.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingt sind mit Umsetzung der Planung verschiedene Emissionen (Abgase, Staub, etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Aufgrund des derzeitigen Gesamtversiegelungsgrades ist lediglich von einer geringfügigen weiteren Versiegelung auszugehen. Eine Bebauung der Flächen ist planungsrechtlich bereits zulässig. - Mit Realisierung des Vorhabens sind im Vergleich zum derzeitigen Bestand keine erheblichen baubedingten Auswirkungen anzunehmen. Zur Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen i.S. des Klimaschutzes wird nunmehr festgesetzt, dass auf den Stellplatzflächen anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und abgängige Bäume zu ersetzen sind. - Zur Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen wird festgesetzt, dass bei Neubau, Erneuerungen und Anbau von Gebäuden, Flachdächer flächendeckend mit mindestens 0,10 m begrünbaren Bodens zu bedecken sind. Zudem ist je 30 m² tür- / fensterloser Fläche von Außenfassaden mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen. - Des Weiteren wird festgesetzt, dass Oberflächen von Stellplätzen mit versickerungsfähigem Material auszuführen sind.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die derzeit bestehende betriebsbedingte Vorbelastungen werden sich voraussichtlich nicht erheblich verändern. - Bei den zukünftigen Gebäuden entstehen durch den Betrieb - jedoch in Abhängigkeit der tatsächlichen Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste der Gebäude. Die Neubauten werden nach den gesetzlich definierten Standards wie den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. - Insgesamt werden voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist durch die innerstädtische Lage und die bestehenden Nutzungen deutlich anthropogen vorgeprägt. Ein Übergang in den freien Landschaftsraum besteht nicht.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Visuell sind Beeinträchtigungen während der Bauphase (z. B. Baukräne) zu erwarten, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses nicht erheblich sind. - Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nicht neu gestaltet. Voraussichtliche, erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht anzunehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ sind mit der vorliegenden Planung nicht anzunehmen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Planung betroffen. - Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Sachgüter, d.h. Gebäude mit besonderer gestalterischer oder hoher funktionaler Bedeutung. Der Großteil der bestehenden Gebäude wird in die Planung integriert. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten. - Im Fall von kulturhistorisch / kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu beachten. Bei entsprechenden Bodenfunden sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine betriebsbedingte erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die derzeitige Nutzung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Bauphase nicht zu erwarten ist.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Betriebsphase nicht zu erwarten ist.

10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang und mit gleicher Intensität genutzt. Entsprechend wäre nutzungsbedingt auch keine natürliche Entwicklung, d.h. ökologische Verbesserung von Grünstrukturen zu erwarten.

10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Tab. 3: Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG ist eine Entfernung von Gebüsch, Hecken und anderen Gehölzen gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeit, d.h. vom 01.10. bis zum 28. / 29.02 des Folgejahres durchzuführen. - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber „Gebäudefledermäusen“ ist rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich (Ein-, Ausflugkontrolle / Gebäudebegehung). In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchkontrolle können weitere Maßnahmen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. - Zum Schutz europäischer Vogelarten ist eine Entfernung von Gehölzen gem. § 39 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Regelung ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. Eindeutige Festlegung von Zufahrtswegen zur Baustelle. - Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten. Profulgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profulgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden. - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich). - Sachgemäßer Umgang sowie Lagerung von Betriebs- und Baustoffen.

Betriebsphase

Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Nutzung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen anzunehmen. - Es besteht die Möglichkeit nachteilige Umweltauswirkungen z.B. durch die Nutzung erneuerbarer Energien und einen sparsamen und effizienten Energieeinsatz zu minimieren. Diese Maßnahmen bleiben jedoch dem Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorbehalten. - Zur Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen wird festgesetzt, dass bei Neubau, Erneuerungen und Anbau von Gebäuden, Flachdächer flächendeckend mit mindestens 0,10 m begrünbaren Bodens zu bedecken sind. Dieser Boden ist mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten. - Zudem ist bei Neubau, Erneuerungen und Anbau von Gebäuden je 30 m² tür- / fensterloser Fläche von Außenfassaden mindestens eine Kletterpflanze als Begrünung zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen des Planverfahrens auszugleichen ist (s. Anhang).

10.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigen (plankonforme Alternativen) und ein vergleichbares städtebauliches Entwicklungspotenzial aufweisen, bestehen aufgrund des Planungszieles / der Bindung an die vorliegende Situation im Ortskern und die unmittelbar daran anknüpfenden städtebaulichen Entwicklungsabsichten nicht.

10.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. In Bezug auf ein statistisches Hochwasser (HQ₂₀, HQ₁₀₀, HQ₁₀₀₀) besteht kein Hochwasserrisiko.

Erhöhte Brandpotenziale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten. Brandschutzrechtliche Vorgaben werden entsprechend beachtet und die für Ernstfälle erforderliche Löschwassermenge im Brandfall sichergestellt.

Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingte Gefahrgutunfälle sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

10.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands innerhalb des Plangebietes sowie der näheren Umgebung. Eine Zusammenfassung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

Weitergehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht traten nicht auf.

• Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Städten und Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Bei einem Auftreten unvorhersehbarer Umweltauswirkungen ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der ggf. erforderlichen baurechtlichen Zulassungsverfahren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass unerwartete Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 (3) BauGB gemeldet werden.

10.8 Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Sulingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Innenstadt Ost“ beschlossen, um die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und die künftige Entwicklung des östlichen Auftakts in die Sulinger Innenstadt rechtssicher zu steuern.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine ca. 8,4 ha große Fläche im zentralen Versorgungsbereich von Sulingen. Das nähere Umfeld ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen sowie vereinzelt durch Wohnbebauung geprägt. Das Plangebiet liegt an einer in Nord-Süd-

Richtung verlaufende Bahnstrecke und umfasst bestehende Geschäftsbebauung entlang der Straßen Am Bahnhof, Am Stellwerk, Bahnhofstraße, Hindenburgstraße, Lange Straße, Nienburger Straße und Georgstraße.

Mit Ausnahme kleinerer Grünstrukturen sind die Flächen weitgehend versiegelt. Die vorhandenen Grünbereiche bestehen aus vereinzelt Gehölzstrukturen entlang der Straßen, einem Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes, einer Parkanlage an den Gleisen sowie einem Privatgarten. Zudem befindet sich hinter der ehemaligen Diskothek ein als Biergarten genutzter Bereich.

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wurde eine Artenschutzprüfung als Teil der vorliegenden Begründung erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung i.S. des § 44 (1) BNatSchG auf geschützte Arten untersucht wurden. Im Ergebnis ist bei dem derzeitigen Kenntnisstand für alle artenschutzrechtlich relevanten Arten unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtliche Betroffenheit gem. § 44 (1) BNatSchG erkennbar. Die erforderlichen Maßnahmen umfassen zeitliche Vorgaben die Entfernung von Gehölzen bzw. den Abbruch des Gebäudes (Diskothek) betreffend.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht schließt mit dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des aktuellen Ist-Zustandes und der aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen mit der Planung verbunden sind. Eine geringfügige Inanspruchnahme der Schutzgüter „Boden“ und „Fläche“ ist baubedingt unvermeidbar, allerdings sind diese Schutzgüter aufgrund der bereits vorhandenen hohen Versiegelungsrate und der Lage im innerstädtischen Bereich bereits deutlich anthropogen vorbelastet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG verbunden, der nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB im Rahmen des Planverfahrens auszugleichen ist. Insgesamt ist mit der Planung ein Biotopwertdefizit verbunden, welches auszugleichen ist.

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigen und ein vergleichbares städtebauliches Entwicklungspotenzial aufweisen, bestehen aufgrund des Planungszieles nicht.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebauli-

chen und ökologischen Zustands innerhalb des Plangebietes sowie der näheren Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten keine Schwierigkeiten auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen.

Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

10.9 Referenzliste der Quellen

- Landkreis Diepholz: Landschaftsrahmenplan (2008). Online unter: https://www.enteramap.de/036_diepholz/. Abgerufen: Januar 2025.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: NUMIS Das niedersächsische Umweltportal. Online unter: <https://numis.niedersachsen.de/portal/>. Abgerufen: Januar 2025.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. Online unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>. Abgerufen: Januar 2025.
- Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH (25.11.2024), Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 118 „Innenstadt Ost“ der Stadt Sulingen. Bremerhaven
- Dr. Lademann & Partner (07.07.2020, redaktionell ergänzt im Feb. 2021), Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Sulingen, Einzelhandelsentwicklungskonzept 2020. Hamburg
- Dr. Lademann & Partner (08.12.2023), Der Standort „Am Stellwerk“ in Sulingen als Einzelhandelsstandort, Verträglichkeitsanalyse für ein periodisches Ansiedlungsvorhaben im ZVB Innenstadt. Hamburg
- SHP Ingenieure (Juli 2024), Verkehrsgutachten zur Ansiedlung eines Nahversorgers im Bebauungsplan-Gebiet Nr. 118 „Sulingen Innenstadt Ost“. Hannover
- Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG (April 2024), Neubau eines Combi Marktes, Nienburger Straße 5, Sulingen, Entwässerungskonzept. Westerstede
- Böker und Partner (06.01.2023), Orientierende Baugrund- und Altlastenuntersuchung Neubau eines Combi Marktes Am Stellwerk/ Nienburger Straße in Sulingen, Geotechnischer Bericht. Hannover

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sulingen
Coesfeld, den 19.08.2025

WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Osnabrücker Kompensationsmodell* angewandt.

Die Bewertung/ Ermittlung des Ausgangszustandes erfolgt auf Grundlage der erfolgten Biotoptypenkartierung bzw. sofern vorliegend auf Basis der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 99 „Nord-Süd-Straßenachse“ und Nr. 12 „Bergmann Kabelwerke u. Lackdraht Union“ (vgl. Bestandsplan, Tab. 1).

Der Ausgangszustand wird dann mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 118 „Innenstadt Ost“ (vgl. Tab. 2) verglichen. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob mit Umsetzung des Planvorhabens ein Eingriff verbunden ist oder ggf. bereits durch plangebietsinterne Grünfestsetzungen kompensiert wird.

Insgesamt ist mit der Planung ein Biotopwertdefizit verbunden, welches plangebietsextern kompensiert werden muss.

Als externe Kompensationsmaßnahme steht der Stadt Sulingen im südlichen Teil des Stadtgebietes, westlich des Gewerbegebietes „Mühlenskamps-Feld“, eine Ausgleichsfläche zur Verfügung. Bei der Fläche handelt es sich um das Flurstück Nr. 62 der Flur 18 in der Gemarkung Sulingen.

Die Fläche mit der Bezeichnung „Planungsraum 5“ und einer Gesamtgröße von 7.289 m² ist nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell bewertet worden und weist einen Ausgangswert von 8.000 Werteeinheiten auf.

Auf diesem Flurstück soll die Entwicklung von Saumstrukturen/Hochstaudenfluren und von extensivem, perspektivisch mesophilem Grünland erfolgen. Des Weiteren soll eine Streuobstwiese angelegt werden, sowie standortgerechte Strauchhecken und Kleingewässer.

Nach Herrichtung besitzt diese Fläche eine Wertigkeit von insgesamt 16.063 Werteeinheiten. Im Bereich dieses Flurstückes steht somit eine Kompensation in einer Größe von 5.809 Werteeinheiten zur Verfügung.

* Landkreis Osnabrück (2016):
Osnabrücker
Kompensationsmodell -
Arbeitshilfe zur Vorbereitung und
Umsetzung der Eingriffsregelung.
Osnabrück.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestandserfassung und rechtskräftigen Bebauungspläne

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter			Biotoptyp gem. Bestandsplan
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzel-flächenwert	
Bestand gem. Biotoptypenkartierung (Mai 2023)		66.262			
10.5	Ruderalfläche	373	1,0	373	UR
12.1.4	Trittrassen	558	0,3	167	GRT
12.3.1	Siedlungsgehölz	882	1,6	1.411	HS
12.4.1	Einzelbäume	382	1,6	611	HB
12.6.6	Gärten	3.514	1,0	3.514	PH
13.1.1	Straße	15.214	0,0	0	OVS
13.1.3	Parkplätze	27.967	0,0	0	OVP
13.1.4	Schotterfläche	1.213	0,1	121	OVM
13.3	Gebäude	14.725	0,0	0	OI
13.14	Regenrückhaltebecken	1.434	1,5	2.151	OW
BP Nr. 99 "Nord-Süd-Straßenachse"		15.596			
Kemgebiet (GRZ 0,8 inkl. Überschreitung)		3.566			
13.3	Versiegelte Fläche	2.853	0,0	0	
12.1.4	Grünfläche im Kemgebiet	713	0,2	143	
Sondergebiet (GRZ 0,8 inkl. Überschreitung)		666			
13.3	Versiegelte Fläche	533	0,0	0	
12.1.4	Grünfläche im Sondergebiet	133	0,2	27	
Verkehrsflächen					
13.1.5	Bahnanlage	6.048	0,3	1.814	
13.1.1	Öffentliche Verkehrsfläche	3.281	0,0	0	
Öffentliche Grünfläche					
12.8.2	Parkanlage	449	1,0	449	
12.3.1	Flächen zur Anpflanzung	1.586	1,7	2.696	
BP Nr. 12 "Bergmann Kabelwerke u. Lackdraht Union"		2.181			
Industriegebiet (GRZ 1,0 inkl. Überschreitung)					
13.3	Versiegelte Fläche	2.181	0,0	0	
Summe Bestand G1		84.039		13.478	

*Hinweis Korrekturfaktor: Bei atypischer / typischer Ausbildung der einzelnen Biotoptypen kann eine Ab- bzw. Aufwertung erfolgen.

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter		
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzel-flächenwert
Kemgebiete MK1 - MK5 (GRZ 1,0 inkl. Überschreitung)				
13.3	Versiegelte Fläche	40.591	0,0	0
Urbane Gebiete MU2, MU3, MU5 (GRZ 1,0 inkl. Überschreitung)				
13.3	Versiegelte Fläche	8.459	0,0	0
Urbane Gebiete MU1, MU4 (GRZ 0,8 inkl. Überschreitung)		3.162		
13.3	Versiegelte Fläche	2.530	0,0	0
12.6.6	Grün im urbanen Gebiet	632	1,0	632
Öffentliche Grünfläche				
12.3.1	Straßenbegleitgrün	1.509	1,7	2.565
Verkehrsfläche				
13.1.1	Straßenverkehrsfläche	18.477	0,0	0
13.1.3	Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	4.642	0,2	928
13.1.5	Bahnanlage	6.048	0,3	1.814
Flächen für die Ver- und Entsorgung				
13.14	Regenrückhaltebecken	1.152	1,5	1.728
Summe Planung G2		84.040		7.669

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	7.669	-13.478	-5.809
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-5.810	