



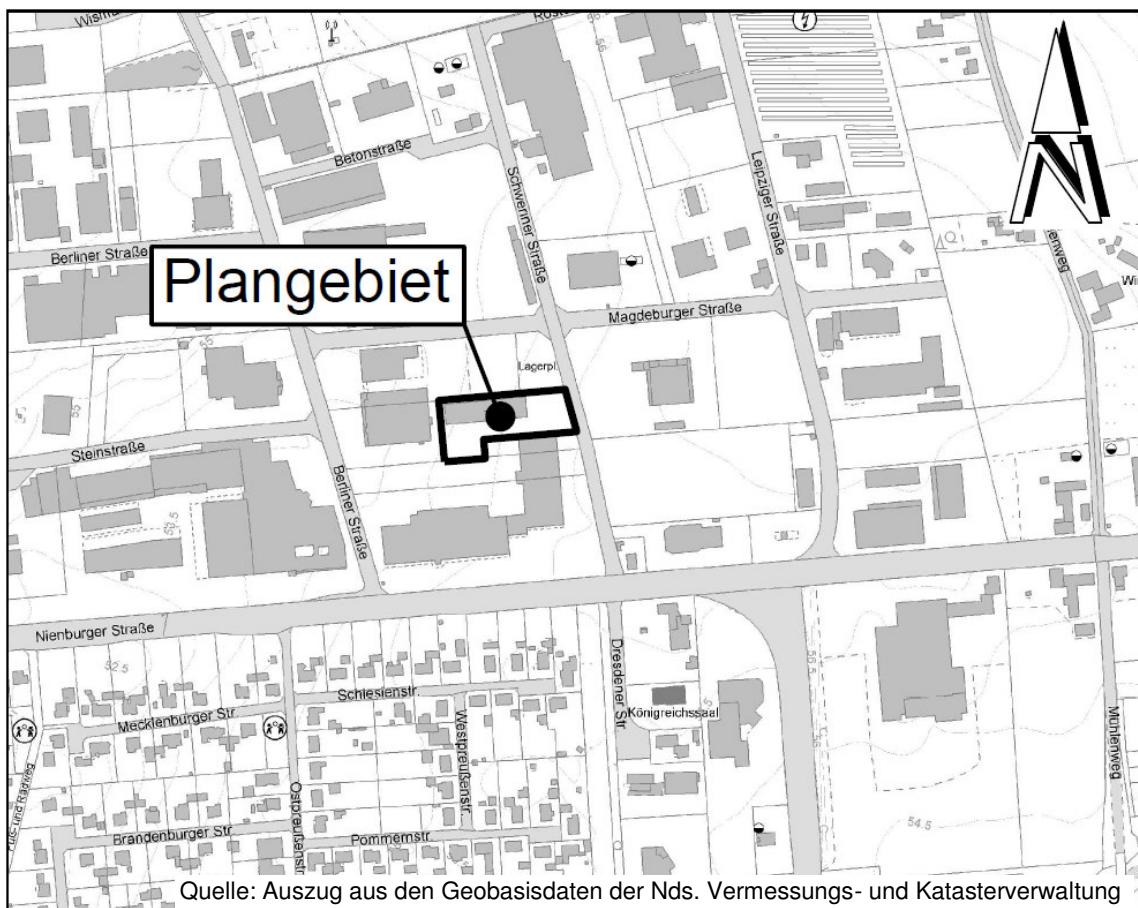
Stadt *Sulingen*

Der Bürgermeister

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 79
„Gewerbe- und Sondergebiet Ost“

2. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)
und 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



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

| Inhalt | Seite |
|---|-----------|
| 1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES | 2 |
| 2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN | 3 |
| 2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS | 3 |
| 2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN | 3 |
| 2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 4 |
| 2.4 EINZELHANDELSKONZEPT | 5 |
| 2.5 VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT | 5 |
| 2.6 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN..... | 6 |
| 2.7 IMMISSIONSSITUATION | 7 |
| 3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN | 8 |
| 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 8 |
| 3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN..... | 10 |
| 3.3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN | 11 |
| 4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 11 |
| 4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN | 11 |
| 4.2 NATUR UND LANDSCHAFT | 12 |
| 5 ERSCHLIEBUNG / VER- UND ENTSORGUNG | 13 |
| 6 HINWEISE | 13 |
| 7 VERFAHREN | 14 |
| ANLAGEN | 15 |

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 79 „Gewerbe und Sondergebiet Ost“ befindet sich im östlichen Bereich von Sulingen nördlich der Nienburger Straße und östlich der Sandstraße. Das Gebiet erstreckt sich nach Osten bis zur Schweriner bzw. Leipziger Straße und nach Norden bis zur Magdeburger Straße.

Mit der 1. Änderung wurden Teilflächen im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes überplant.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst mit dem Flurstück Nr. 50/5 und dem nördlichen Teil des Flurstückes Nr. 50/4 der Flur 4, Gemarkung Sulingen, Teile der 1. Bebauungsplanänderung. Das Plangebiet grenzt im Osten an die Schweriner Straße an.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Mit dem Bebauungsplan Nr. 79 wurde das „Gewerbegebiet Ost“ in Sulingen planungsrechtlich neu geordnet, da sich im Gebiet neben produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben z.T. auch großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt haben. Diese sollten gesichert werden, im Übrigen Einzelhandelsnutzungen jedoch zum Schutz der Innenstadt beschränkt werden. Der ursprüngliche Bebauungsplan weist wesentliche Flächenteile daher als Gewerbegebiet (GE und GEE) und Teilflächen im südöstlichen Bereich als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel aus, wobei dessen Zweckbestimmung unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebe konkretisiert wurde.

Das vorliegende Plangebiet liegt im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79, „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“, rechtsverbindlich seit dem 01.07.2016, welcher hier ein Sondergebiet (SO-4) für großflächigen Einzelhandel „Möbel, Teppiche, Sonder- / Restposten“ festsetzt (s. Anlage 1). Es ist mit einer Gewerbehalle bebaut und Teil eines südlich gelegenen Möbelhaus. Die Gewerbehalle wird von dem Möbelhaus nicht weiter benötigt und soll an einen Gewerbebetrieb mit dem Schwerpunkt „Prüfsysteme in der Fertigungskontrolle für Glashohlkörper“ vermietet werden. Dieser Gewerbebetrieb ist derzeit in einer benachbarten Kommune an zwei Standorten ansässig und möchte seine Betriebsteile im vorliegenden Gebiet bündeln.

Nach Auffassung der Stadt ist die Ansiedlung des Betriebes am Gewerbestandort Ost sinnvoll und soll ermöglicht werden. Die Stadt entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen. Einer Umsetzung steht jedoch die Festsetzung der 1. Änderung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entgegen.

Mit der vorliegenden Planänderung sollen daher die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine flexible gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

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

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

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

fung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,

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

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.920 qm. Als Teil des Gewerbestandortes und der bebauten Ortslage von Sulingen ist das Gebiet vollständig von Bebauung umgeben und auch selbst mit einer Gewerbehalle bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von max. 2 ha) wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 und einer zulässigen Grundfläche von insgesamt ca. 2.750 qm erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

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

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

(Anlage 2)

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen stellt das Plangebiet, wie auch die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen, als Sonderbaufläche „Einzelhandel ohne zentrenrelevanten Einzelhandel“ dar. Die östlich angrenzenden Flächen sind als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Mit der Änderung soll das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren handelt (s. Kap. 2.2), kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung durch Darstellung einer gewerblichen Baufläche angepasst werden (Anlage 2).

2.4 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Sulingen hat bereits im Jahr 2009 durch das Büro Stadt+Handel ein Einzelhandelskonzept (EHK) erstellen lassen, welches 2013 fortgeschrieben wurde.

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

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

Diese „Ziel-Trias“ soll auch nach den Aussagen in der im Jahr 2013 erstellten Fortschreibung des EHK beibehalten werden. Aufgrund des insgesamt mit gut bewerteten Ausstattungsniveaus der Stadt mit Einzelhandelsnutzungen sollte der Fokus zunehmend auf die Sicherung und Optimierung der Standortrahmenbedingungen der Innenstadt und ausgewählter Nahversorgungsstandorte gelegt werden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen außerhalb dieser Bereiche, insbesondere solche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sollte daher restriktiv gehandhabt werden.

Mit der vorliegenden Planung wird ein bisheriges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und damit ein bisheriger Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in ein Gewerbegebiet umgezogen. Die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes werden bei der Planung beachtet, sodass Abweichungen vom EHK nicht entstehen (s.a. Kap. 3.1).

2.5 Vergnügungsstättenkonzept

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

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

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

Das Konzept klassifiziert als Unterarten üblicher Vergnügungsstätten die drei Bereiche „Spiel“, „Freizeit“ und „Erotik“. Bei der Unterart „Erotik“ wurden auch Sexshops (ohne Videokabinen) sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe mit betrachtet. Wenngleich solche Betriebe gemeinhin als Vergnügungsstätten aufgefasst werden, sind sie bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe „Sui generis“ einzuordnen (weitere Ausführungen hierzu s. Kap. 3.1). Das Konzept ermittelt für das Stadtgebiet die Bereiche, in denen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten empfohlen werden kann. Das Konzept legt dabei einen besonderen Fokus auf die Unterarten „Spiel“ und „Erotik“. Für diese Nutzungsarten werden klar abgegrenzte Positivstandorte für eine mögliche Ansiedlung definiert. Für die übrigen Bereiche sollte folglich ein konsequenter Ausschluss erfolgen.

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

Das Vergnügungsstättenkonzept wurde durch den Rat der Stadt Sulingen beschlossen und ist Grundlage des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 119 „Vergnügungsstätten“.

Im Bebauungsplan Nr. 119 ist für die festgesetzten Gewerbegebiete (GE und GEe) des Bebauungsplanes Nr. 79 der Ausschluss von Gewerbebetrieben der Unterarten Sexshops und Bordelle vorgesehen. Zugelassen werden sollen dagegen Vergnügungsstätten der Unterarten Spielhallen, Casinos, Wettbüros sowie Stripteaselokale, Videoshows, Sexkinos und Swingerclubs.

Die als Sondergebiet festgesetzten Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 79 und damit auch das vorliegende Plangebiet sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 119, daher ist hier eine entsprechende Regelung aufzunehmen (s.a. Kap. 3.1).

2.6 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlage 1)

Wie beschrieben, ist das Plangebiet Teil des Bebauungsplanes Nr. 79 bzw. dessen 1. Änderung und wurde in diesem Rahmen als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Möbel/Teppiche und Sonder-/Restposten“ (SO-4) festgesetzt. Das Gebiet ist mit einer Gewerbehalle bebaut. Die Freiflächen sind als Zufahrt- oder Stellplatzfläche versiegelt oder stellen sich als Rasenfläche dar.

Auch weitere Flächen im südöstlichen Bereich des Ursprungsplanes wurden, unter Berücksichtigung der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsnutzun-

gen, als Sondergebiet mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (Gartenartikel, Baumarktsortiment, Möbel/Teppiche etc.) festgesetzt.

Der übrige, überwiegende Teil des Bebauungsplanes Nr. 79 wurde als Gewerbegebiet, z.T. mit Einschränkungen (GE und GEe), und Teilflächen am westlichen Rand als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Bereiche werden auch vollständig entsprechend genutzt.

Westlich und südlich des Gewerbebestandes schließt sich die weitere Ortslage von Sulingen an.

2.7 Immissionssituation

Gewerbliche Immissionen

Der Bebauungsplan Nr. 79 weist das Plangebiet und die umliegenden Flächen zum großen Teil als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet aus.

Östlich und südöstlich des Bebauungsplanes schließen sich weitere ausgewiesene Industrie- und Gewerbeflächen an.

Bei Aufstellung des Ursprungsplanes wurde daher vom TÜV- Nord ein Lärmgutachten auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dez. 2006) zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Lärmimmissionen auf die Nachbarbebauung erstellt. Die Berechnungen erfolgten unter Berücksichtigung der Schallvorbelastung durch bereits bestehende gewerbliche Anlagen bzw. der festgesetzten Industrie- und Gewerbegebietsflächen. Entsprechend den Vorgaben der DIN 45691 wurde für die Ermittlung der Schallemissionskontingente (L_{EK}) ausschließlich das Abstandsmaß (A_{div}) berücksichtigt. Weitere Zusatzdämpfungen und Erhöhungen unter realen Schallausbreitungsbedingungen blieben dagegen unberücksichtigt.

Die Ergebnisse führten zu einer Gliederung der Sonder- und Gewerbegebietsflächen und zur Festsetzung von zulässigen Emissionskontingenten für die einzelnen Teilflächen.

Für die Flächen im vorliegenden Plangebiet wurden die zulässigen Emissionskontingente auf 58/43 dB (A) /qm tags/nachts beschränkt. Die Festsetzung blieb im Rahmen der 1. Änderung unverändert bestehen (weitere Aussagen zu den Gewerbeimmissionen s. a. Kap. 4.1).

Verkehrslärmimmissionen

Die Stadt Sulingen hat einen Lärmaktionsplan gem. § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz erstellt, welcher am 28.03.2019 durch den Rat der Stadt Sulingen beschlossen und am 01.04.2019 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz öffentlich bekannt gemacht wurde.

Als Hauptlärmquellen werden im Lärmaktionsplan die Bundesstraßen 61 und 214 und die Landesstraße 202 genannt. Mit der Bundesstraße 214 verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in ca. 600 m Entfernung südöstlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Abstände sind unzumutbare Beeinträchtigun-

gen der geplanten Nutzung durch Verkehrslärm im Plangebiet nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen

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

Sonstige Immissionen

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

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde das Plangebiet, wie auch die südlich, westlich und nördlich anschließenden Flächen, als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Zweckbestimmung wurde durch die Beschränkung auf Einzelhandelsnutzungen mit den Sortimenten „Möbel / Teppiche“ konkretisiert. Mit der 1. Änderung wurde das Sortiment „Sonder-/Restposten“ ergänzt (s. Anlage 1).

Die östlich und nordöstlich gelegenen Flächen wurden als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung soll für das Plangebiet das bisherige Sondergebiet aufgehoben und ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Das neue Gewerbegebiet stellt eine geringfügige Ergänzung des östlich angrenzenden Gewerbebestandes dar.

Das für das Plangebiet bereits bisher festgesetzte Emissionskontingent von 58/43 dB (A)/qm tags/nachts blieb im Rahmen der 1. Änderung bestehen und wird auch jetzt unverändert übernommen. Damit ist im Plangebiet nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich (GEe). Der geplante Betrieb fügt sich in diesen gesetzten Rahmen ein. Unter Beachtung der im Ursprungsplan getroffenen Aufteilung von Teilflächen als GEe-1 bis 5 erfolgt für das vorliegende Plangebiet die Festsetzung als GEe-6.

Nach einem Urteil des BVerwG (Urteil vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16) wird dem Tatbestandmerkmal des Gliederns nur Rechnung getragen, wenn das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Jedoch muss es ein Teilgebiet ohne Einschränkungen geben oder

das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Im vorliegenden Fall wurden im Bebauungsplan Nr. 79 mit gestaffelt festgesetzten Emissionskontingente auf allen Flächen Einschränkungen vorgenommen.

Die Gliederung kann gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO jedoch auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden. Ein Gewerbegebiet, in dem nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe jeder Art (ohne Einschränkungen) untergebracht werden können, ist im Bebauungsplan Nr. 20, welcher im Jahre 1982 rechtsverbindlich wurde, festgesetzt. Die Gliederung erfolgt daher im Verhältnis zu diesem Gebiet.

Die festgesetzten Kontingente berücksichtigen noch keine Abschirmung oder Zusatzdämpfung, sodass durch Abschirmungen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten entstehen.

Weitere Nutzungseinschränkungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 79 wurde für die festgesetzten Gewerbegebiete von der Möglichkeit einer Feinsteuerung gem. § 1 (9) i.V.m. § 1 (5 bzw. 6) BauNVO Gebrauch gemacht. Danach können einzelne Nutzungsarten, die der Gesetzgeber in einer Nummer der BauNVO zusammengefasst hat, einer besonderen Regelung zugeführt werden. Die weiteren, unter die jeweilige Nummer fallenden Betriebsarten, bleiben dadurch weiter zulässig.

Die im Ursprungsplan für die Gewerbegebiete getroffenen Einschränkungen zur Art der zulässigen Nutzung werden für das Plangebiet übernommen. Damit sind im Plangebiet Biogasanlagen unzulässig. Auch Einzelhandelsnutzungen sind zukünftig im Grundsatz ausgeschlossen. Der Verkauf an den Endverbraucher soll jedoch in Ausnahmefällen zugelassen werden können, wenn er nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht (Werksverkauf) und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet ist.

Betriebswohnungen

Die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurden im Ursprungsplan an die Bedingung geknüpft, dass unter Beachtung der kontingentierten Lärmimmissionen ein dauerhaft gesichertes Wohnen gewährleistet ist und die Außenbauteile von dauerhaft für den Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen ein bewertetes Schalldämmmaß von 45 dB (A) erreichen müssen.

Im vorliegenden Plangebiet ist eine rein gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Entstehung einer schutzwürdigen Betriebsleiterwohnung oder einer Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen i.S.v. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ist nicht geplant. Nach Auffassung der Stadt ist deren Entstehung auch unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im zentralen Bereich des Gewerbestandes nicht sinnvoll. Um interne Konflikte, insbesondere mit dem angrenzen-

den Sondergebiet, zu vermeiden werden entsprechende Betriebswohnungen daher auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten

Nach § 8 (3) BauNVO sind in einem Gewerbegebiet auch Vergnügungsstätten zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. der 1. Änderung wurden zu Vergnügungsstätten keine Aussagen getroffen.

Die Stadt hat jedoch zwischenzeitlich ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeiten lassen (s. a. Kap. 2.5). Darauf basierend wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 119 „Vergnügungsstätten“ aufgestellt.

Wie beschrieben, ist im Bebauungsplan Nr. 119 für die festgesetzten Gewerbegebiete (GE und GEe) des Bebauungsplanes Nr. 79 der Ausschluss von Gewerbebetrieben der Unterarten Sexshops und Bordelle vorgesehen. Zugelassen werden sollen dagegen Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Casinos, Wettbüros sowie Stripteaselokale, Videoshows, Sexkinos und Swingerclubs.

Die als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzten Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 79 und damit auch das vorliegende Plangebiet sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 119, da die hier zulässigen Nutzungen jeweils konkret festgesetzt wurden.

Mit der Änderung werden die Flächen im Plangebiet jedoch als Gewerbegebiet festgesetzt. Daher werden die im Bebauungsplan Nr. 119 hierfür vorgesehenen Regelungen auch für das vorliegende Plangebiet übernommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan Nr. 79 bzw. der 1. Änderung für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen unverändert übernommen. Damit bleiben für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine maximale Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe - GH) von 12 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Erschließungsstraße (Schweriner Straße), gemessen in der Mitte der Straße und in der der Mitte der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite. Die Gebäudehöhe darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, Erkern, Fahrstuhlaufbauten und Lüftungsanlagen überschritten werden. Auch für Immissionsschutzanlagen werden Ausnahmen zugelassen.

Durch die Festsetzung der GRZ und der Höhe der baulichen Anlagen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

Von der im Rahmen der 1. Änderung für Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 79 ergänzend festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 wird damit abgewichen, um eine optimale Ausnutzung der Gewerbefläche zu ermöglichen.

Für neu anzulegende Stellplatzflächen bleibt jedoch die im Ursprungsplan gefasste Regelung bestehen, dass diese wasserdurchlässig zu befestigen sind (z.B. wasserdurchlässiger Drainbetonstein, Rasengitterstein, Schotterrasen).

Bauweise

Der ursprüngliche Bebauungsplan bzw. dessen 1. Änderung setzt für die Sonder- und Gewerbegebiete keine Bauweise fest, weil sich die Baukörper in diesen Baugebieten nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollten. Diese Regelung bleibt für das vorliegende Plangebiet unverändert bestehen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Schweriner Straße werden, wie bereits bisher, nicht überbaubare Grundstücksflächen von 6 m Tiefe festgesetzt. Auch die hierzu getroffenen Festsetzungen, wonach Werbeanlagen und Stellplätze sowie vergleichbare Ausstellungs- und Lagerflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, soweit sonstige Festsetzungen nicht entgegenstehen, werden übernommen.

Der übrige Plangebietsbereich bleibt unverändert als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 79 bzw. der 1. Änderung wurde für die Baugebiete eine textliche Festsetzung getroffen, dass unbeschadet der vorhandenen Stellplätze, bei neu anzulegenden Stellplatzflächen je 6 Stellplätzen auf einer unbefestigten Fläche von mind. 4 m² ein hochkroniger, landschafts- und standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Zur Förderung einer Durchgrünung des Gewerbebestandes wird auch diese Regelung für die 2. Änderung übernommen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Das Plangebiet war bislang vollständig als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Mit der vorliegenden Planänderung wird das Gebiet dem östlich bereits festgesetzten Gewerbegebiet zugeordnet.

Durch die Umstufung und die getroffenen textlichen Festsetzungen sind zukünftig Einzelhandelsnutzungen, ausgenommen zu- und untergeordnete Werksverkaufsstellen, nicht mehr zulässig. Stattdessen soll das Gebiet dem produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Die geplante Nutzung fügt sich in diesen gesetzten Rahmen ein.

Das bereits im Ursprungsplan zugewiesene Emissionskontingent wird unverändert übernommen, sodass sich für die vorhandene Nachbarbebauung durch die Planänderung keine Veränderung der zu erwartenden Belastungssituation ergibt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur zulässigen Gebäudehöhe, bleiben im Grundsatz unverändert und entsprechen damit den auf den umliegenden Flächen bestehenden Möglichkeiten.

Insgesamt werden die nachbarlichen Belange durch die Planänderung somit nicht wesentlich beeinträchtigt.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Ortslage von Sulingen, von Bebauung umgeben und auch selbst bebaut. Die vorliegende Planung kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer unverändert festgesetzten GRZ von 0,7 im Plangebiet ca. 2.750 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit gegeben.

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

Im vorliegenden Fall bleibt die textliche Festsetzung, dass bei neu anzulegenden Stellplatzflächen je 6 Stellplätzen ein hochkroniger, landschafts- und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist, unverändert bestehen. Auch sind neu anzulegende Kfz-Stellplatzflächen, wie bisher, in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Im Plangebiet findet daher keine über den bisherigen Festsetzungen hinausgehende Versiegelung oder wesentliche Verschlechterung der Funktion für Natur und Landschaft statt. Ein Ausgleich ist insgesamt nicht erforderlich.

Artenschutz

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

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet, wie auch die umliegenden Flächen, in wesentlichen Teilen versiegelt. Vorhandene Freiflächen stellen sich größtenteils als Rasen dar. Innerhalb dieser Freiflächen sind vereinzelte Gehölze in Form von Sträuchern zu finden. Soweit diese Gehölzstrukturen im Rahmen der

Realisierung der Bauvorhaben beseitigt werden, können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der Lage des Gebietes innerhalb des „Sonder- und Gewerbegebietes Ost“ von Sulingen mit bestehender intensiver Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, darf eine Beseitigung von Gehölzen oder die Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen verkehrlich und technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Für die Bebauung ist, soweit nicht bereits vorhanden, der Anschluss an bestehende Erschließungsanlagen möglich. Die Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungssituation wird durch die vorliegende Planung nicht geändert.

6 Hinweise

Denkmalschutz

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

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz oder dem Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Kampfmittel

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

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

7 Verfahren

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

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

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 06.01.2020 bis 10.02.2020 öffentlich im Rathaus der Stadt Sulingen ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 28.05.2020.

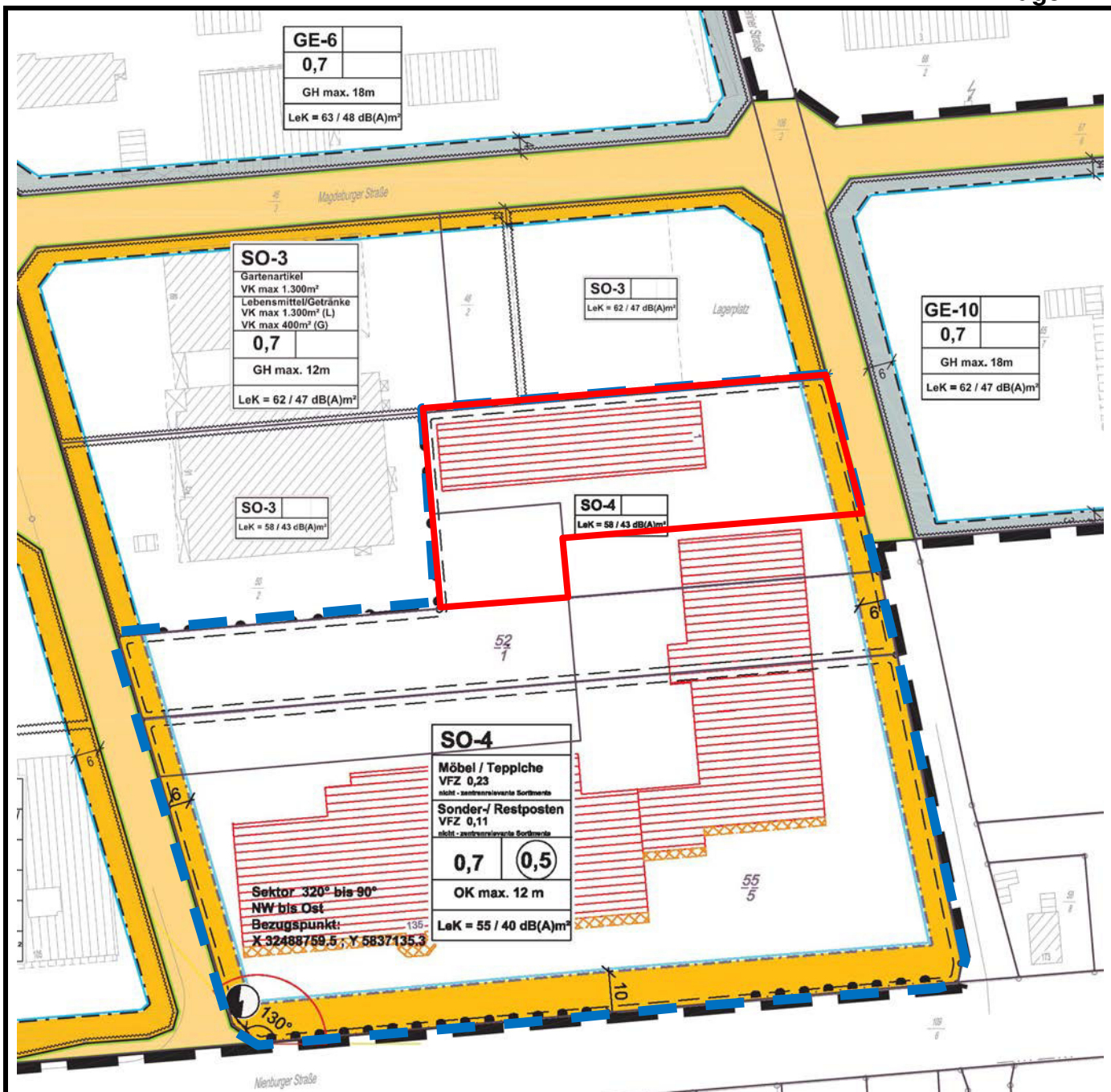
Sulingen, den 04.06.2020

gez. Rauschkolb

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 79 bzw. der 1. Änderung
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante 4. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 79, 2. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 79
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 79, 1. Änderung

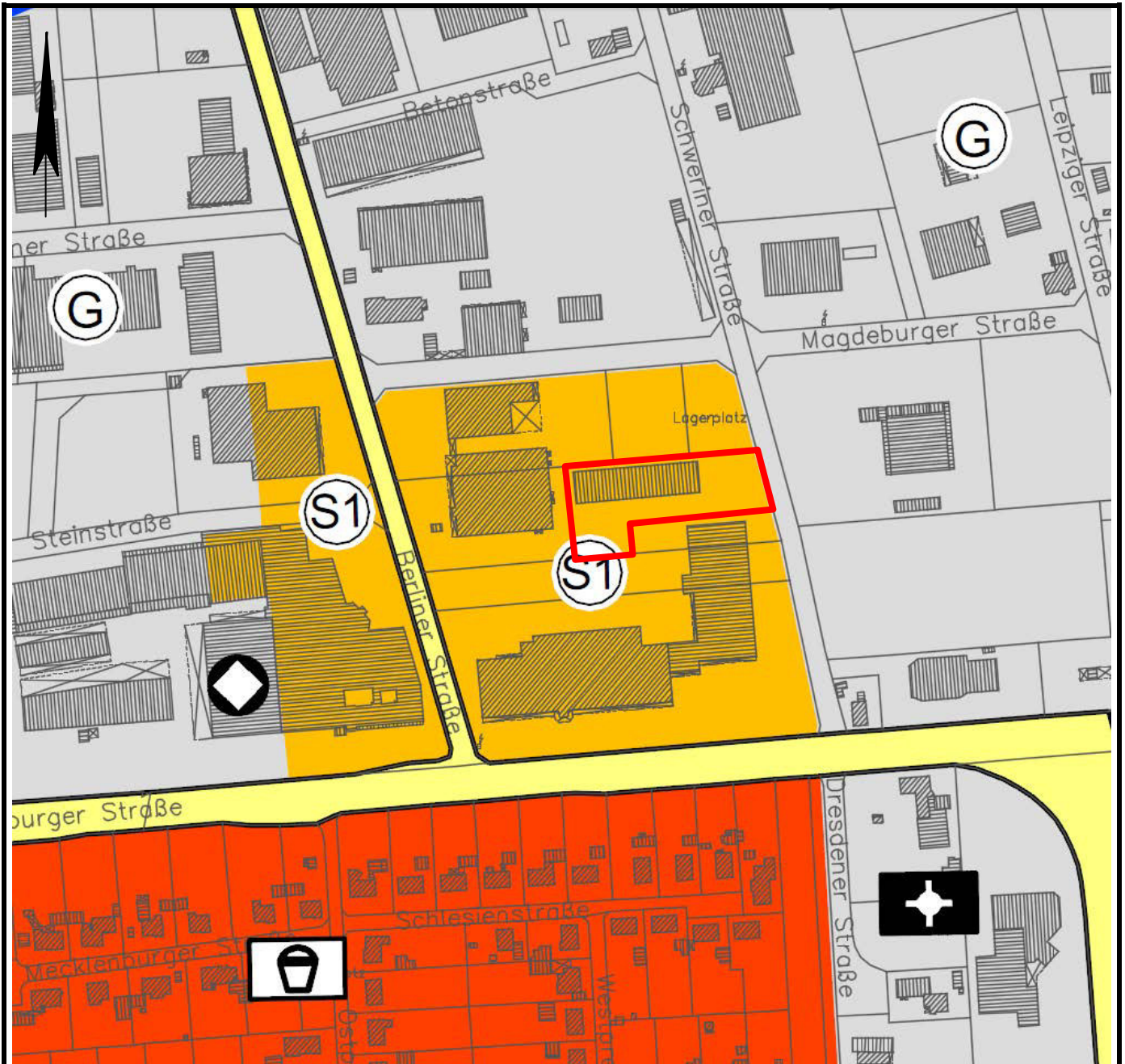
Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 79 bzw. 1. Änderung:

- GE Gewerbegebiet
- SO Sondergebiete unterschiedlicher Zweckbestimmung
- 0,7 Grundflächenzahl
- (0,5) Geschossflächenzahl
- GH maximale Gebäudehöhe
- VK zulässige Verkaufsfläche
- VKZ zulässige Verkaufsfläche eines Sortiments je qm Fläche des Baugrundstücks
- LeK zulässige Emissionskontingente in dB (A)/qm tags/nachts

Stadt Sulingen

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 79,
2. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im B.-Plan Nr. 79 bzw. der
1. Änderung
- unmaßstäblich -**



Legende:

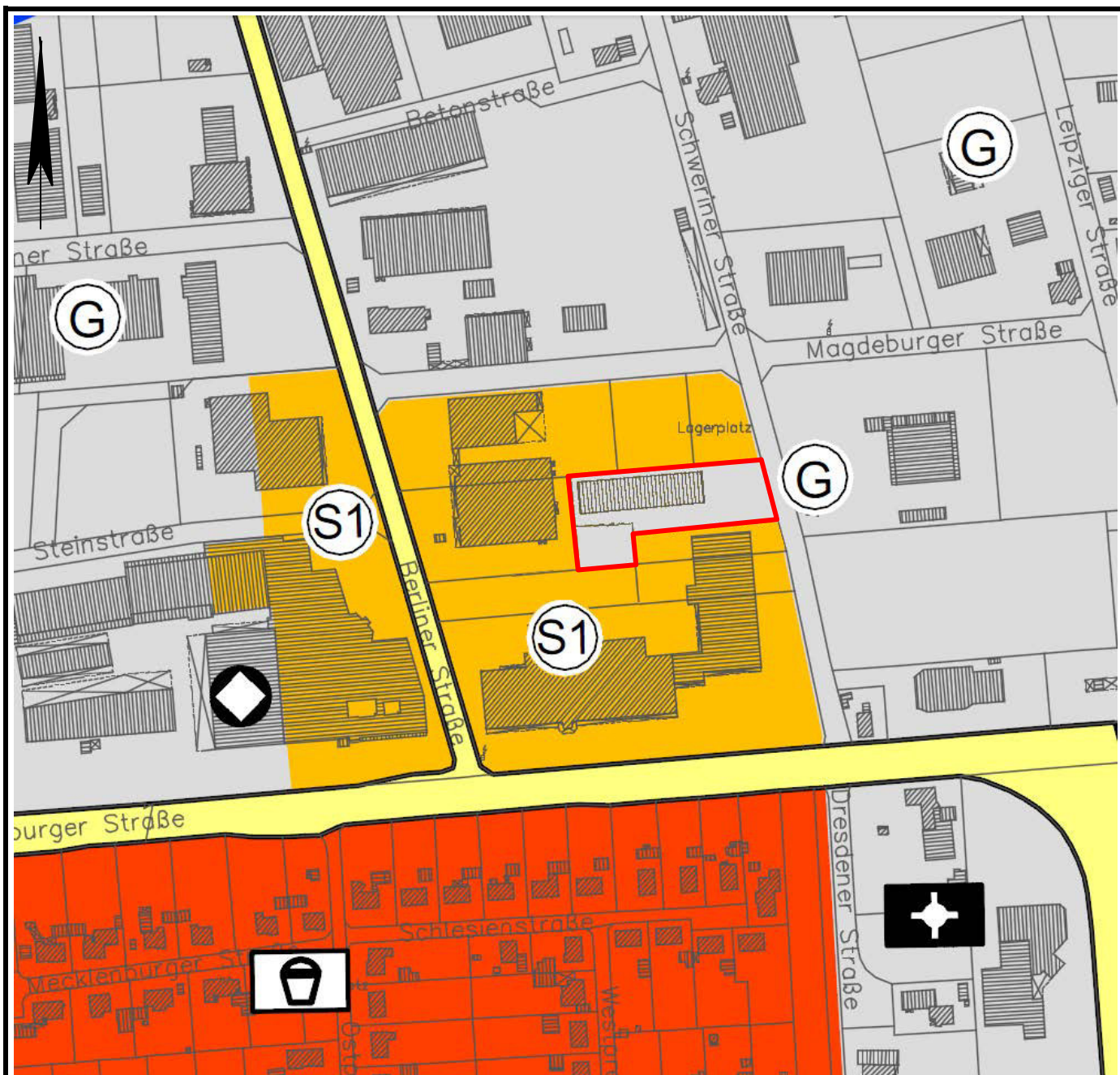
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 79, 2. Änderung
- G Gewerbliche Baufläche
- SO Sonderbaufläche
- S1 Großflächiger Einzelhandel ohne zentrenrelevanten Einzelhandel
- W Wohnbaufläche
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

Stadt Sulingen







**Anlage 2.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 79,
2. Änderung**

**Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes**

- unmaßstäblich -



Legende:

-  Geplante 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
-  G Gewerbliche Baufläche
-  SO Sonderbaufläche
-  S1 Großflächiger Einzelhandel ohne zentrenrelevanten Einzelhandel
-  W Wohnbaufläche
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

Stadt Sulingen

**Anlage 2.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 79,
2. Änderung**

**Geplante Berichtigung
der Darstellungen des
Flächennutzungsplanes
(4. Berichtigung)**

- unmaßstäblich -