

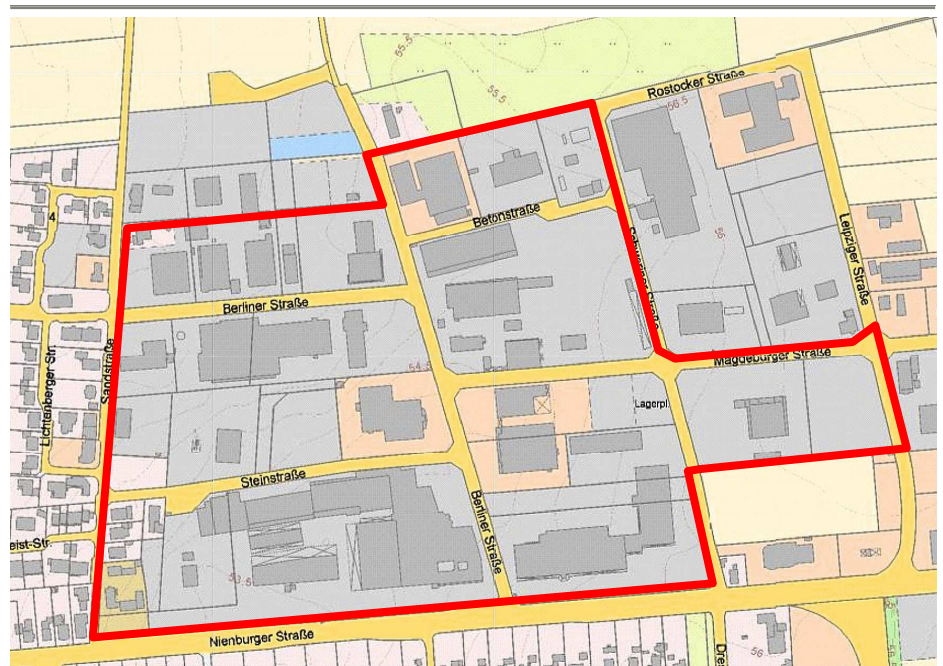


Stadt Sulingen

Landkreis Diepholz

Begründung

Bebauungsplan Nr. 79
„Gewerbe- und Sondergebiet Ost“
mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO



Stand: Satzungsbeschluss 13.10.2011

Abschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

A	Begründung	2
1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Rahmenbedingungen.....	3
3	Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung	5
3.1	Belange der Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile (§1(6) Nr. 4 BauGB) ..	6
3.2	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§1(6) Nr. 5 BauGB).....	13
3.3	Belange des Umweltschutzes (§1(6) Nr. 7 BauGB)	13
3.4	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§1(6)Nr.8BauGB).....	15
3.5	Belange des Verkehrs (§ 1(6) Nr. 9 BauGB)	18
4	Inhalte der Neuaufstellung – Veränderungen zum bisherigen Baurecht	18
4.1	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	21
4.2	Hinweise.....	24
4.3	Rechtsgrundlagen.....	25
5	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO mit Begründung	25
6	Städtebauliche Übersichtsdaten	26
7	Durchführung der Planungen	26
8	Verfahrensvermerke	26
B	Umweltbericht	28
1	Einleitung.....	28
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
3	Zusätzliche Angaben	31
C	Zusammenfassende Erklärung	32
	Anlagen	

A Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung

Im bestehenden Gewerbegebiet Ost in Sulingen ist eine Gesamtaktualisierung der baurechtlichen Festsetzungen notwendig geworden. Das Gewerbegebiet ist durch drei relativ alte Bebauungspläne überplant. Für Bauvorhaben in diesen Bereichen sind daher entsprechend unterschiedliche Fassungen der Baunutzungsverordnung anzuwenden, was zu unterschiedlichem Baurecht z.B. hinsichtlich der Überbaubarkeit der Flächen führt.

Auch war in den alten Baunutzungsverordnungen die Definition eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs nicht enthalten, insoweit haben sich mittlerweile im Gebiet mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe (Baumarkt, Möbelhaus, Lebensmittelvollsortimenter) entwickelt. Nach heutigem Recht wären diese Entwicklungen innerhalb von Gewerbeflächen allerdings nicht mehr zulässig. Zugleich bestehen Nachfragen zur Errichtung weiterer kleinflächiger Fachmärkte.

Anlass der Planung sind deshalb folgende städtebauliche Ziele:

- Sicherung der Flächen in den Gewerbegebieten für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, um dem Mangel an geeigneten Gewerbeflächen in der Stadt Sulingen begegnen zu können;
- Sicherung der Nah-Versorgungsfunktion vorhandener Einzelhandelsnutzungen im Rahmen von Sondergebieten, die allerdings auf Basis der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes (siehe nachfolgenden Punkt 3.1) zum Schutz der Innenstadtentwicklung begrenzt werden sollen;
- Sicherung möglicher Standorte für weitere nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen zur Stützung der Angebotsstruktur.

Auch sonstige Festsetzungen (Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Bauweise) wurden auf ihre Funktionalität für die Betriebe überprüft. Und schließlich wird es auch erforderlich, Emissionskontingente im Plan festzusetzen, um die Entwicklungserfordernisse der ansässigen Betriebe mit den umliegenden teilweise dichten Wohnnutzungen abzugleichen und Entwicklungsmöglichkeiten dauerhaft sicherzustellen.

Für diese Planungsabsichten stellt die Stadt Sulingen den Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ neu auf.

2 Rahmenbedingungen

Der Rat der Stadt Sulingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ beschlossen.

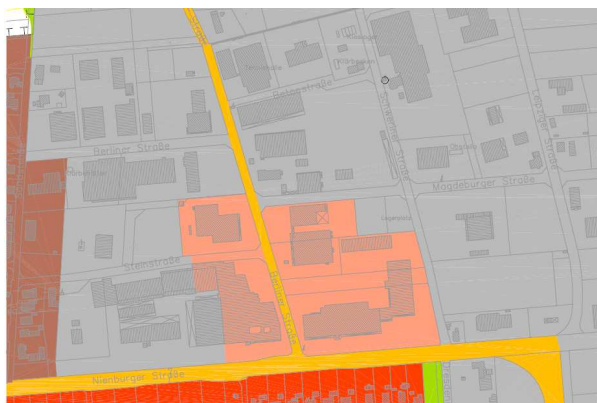
Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet nördlich der *Nienburger Straße* und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 221.400 m². Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 1.000 bestimmt.

Abb.1

Auszug aus dem FNP 2010 (Neuaufstellung)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt als gewerbliche Baufläche dargestellt. In der zurzeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes



sind entsprechend den Beschlüssen sowohl gewerbliche Bauflächen als auch Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel vorgesehen (siehe nebenstehende Abb. 1).

Allerdings wird die endgültige Umsetzung des neubearbeiteten Gesamtflächennutzungsplanes noch mehrere Monate in Anspruch nehmen. Insoweit wird mit der parallel erstellten 40. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 im Vorfeld eine Überstimmung der Planungsebenen hergestellt.

Damit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

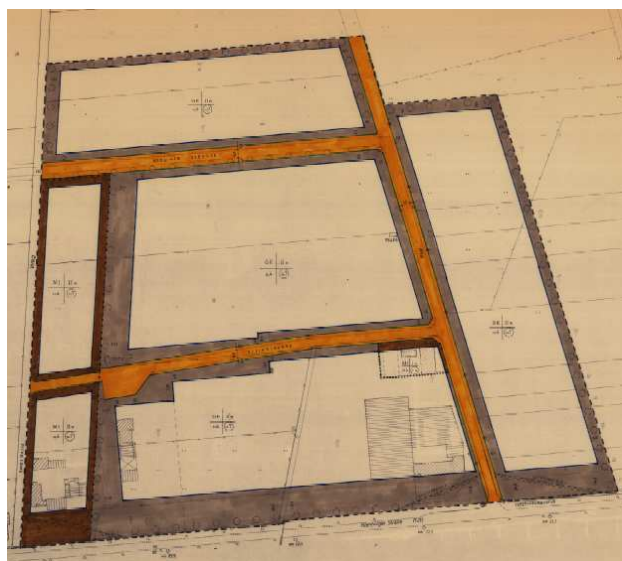
Bisherige
B-Pläne

Mit der vorliegenden Planaufstellung werden insgesamt drei bestehende, alte Bebauungspläne zusammengefasst und überplant:

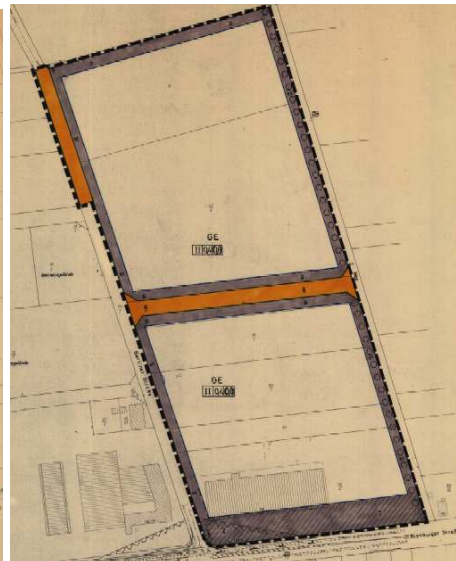
- **Bebauungsplan Nr. 8** „Gewerbegebiet-Ost“ (rechtsgültig seit 1969) mit folgenden Festsetzungen: MI - GRZ 0,4 / GFZ 0.7 / II / o / sowie GE - GRZ 0,4 / GFZ 0,7 / II / teilweise offene Bauweise.
- 1. Änderung Bauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet-Ost“ (rechtsgültig seit Oktober 1969) mit einer teilweisen Erhöhung der GRZ in den Gewerbegebieten auf 0,7.
- 2. Änderung Bauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet-Ost“ (rechtsgültig seit Juli 1999) mit einer teilweise Erhöhung Einführung einer offenen Bauweise (o) im Bereich des südlichen Gewerbegebietes.
- **Bebauungsplan Nr. 8a** „Gewerbegebiet Ost II“ (rechtsgültig seit 1977) mit folgenden Festsetzungen: GE - GRZ 0,4 / GFZ 0.8 / II.
- 1. Änderung Bauungsplan Nr. 8a „Gewerbegebiet Ost II“ (rechtsgültig seit 1977) mit folgenden Festsetzungen: GE - GRZ 0,4 / GFZ 0.8 / II.
- **Bebauungsplan Nr. 41a** „Gewerbegebiet Im Büchenberg“ (rechtsgültig seit 1988) mit folgenden Festsetzungen: GE - GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / II / ohne Bauweise

Abb. 2

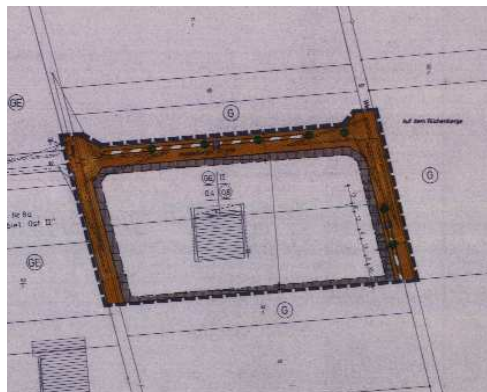
B-Plan Nr. 8



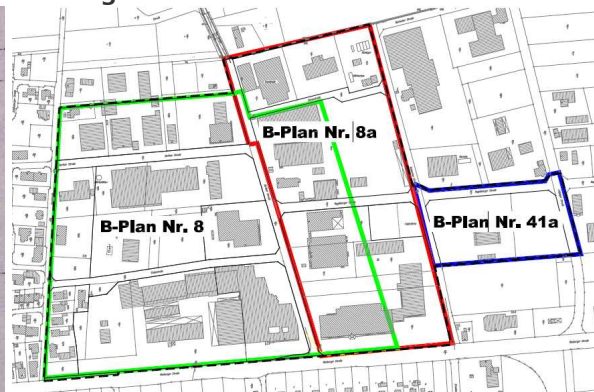
B-Plan Nr. 8a



B-Plan Nr. 41a



Geltungsbereiche in der Übersicht



Veränderungs-
sperre

Die Stadt Sulingen hat am 28.01.2010 und mit Wirkung vom 01.03.2010 (Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Diepholz) eine **Veränderungssperre** für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79 beschlossen um die städtebaulichen Ziele, die mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes verfolgt werden, zu sichern.

Eine Bauvoranfrage vom 30.4.2009 auf Errichtung eines Tiernahrungs- und Elektronikfachmarktes (BGF 1.850m²) wurde vom Landkreis Diepholz auf Antrag der Stadt Sulingen bis zum 10.05.2010 ausgesetzt. Nach Erlass der Veränderungssperre wurde die Anfrage zum Neubau dieses Fachmarktes am 03.05.2010 zurückgezogen.

3 Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung

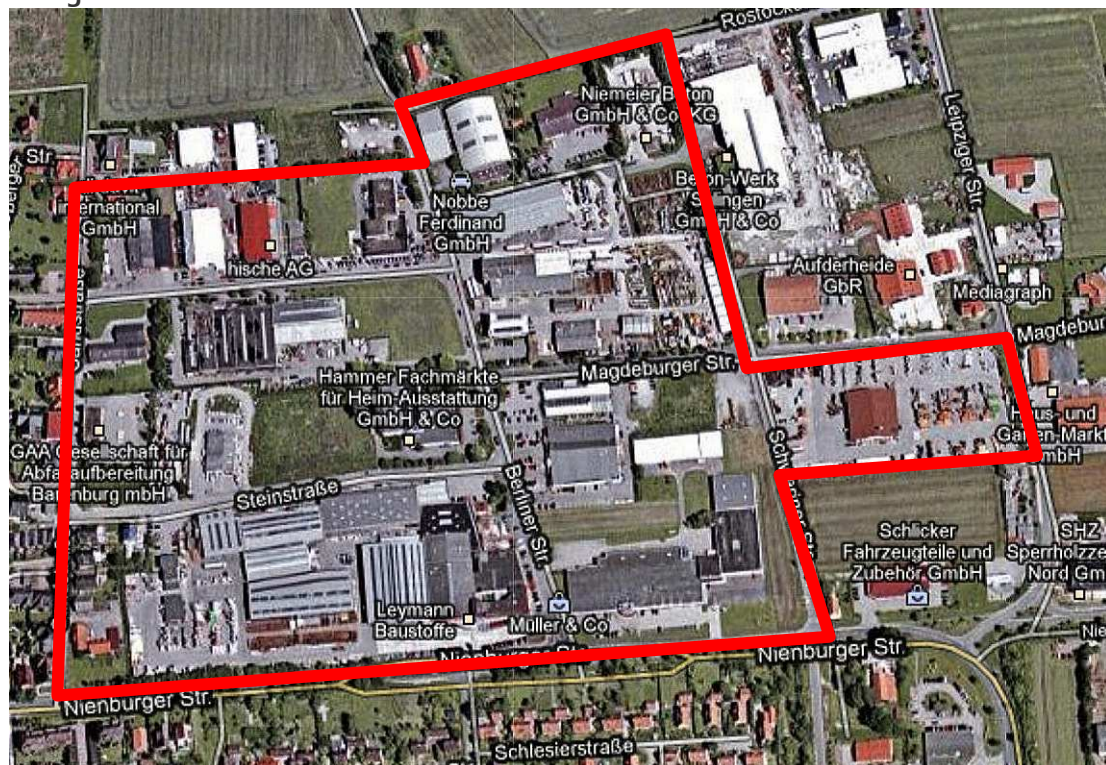
Gemäß § 1(7) BauGB sind bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen.

Bestand

Das Plangebiet umfasst wesentliche Gewerbeflächen im Osten der Stadt Sulingen nördlich der *Nienburger Straße*. Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut, es existieren nur noch kleinere Entwicklungsbereiche auf den einzelnen Grundstücken für die dortigen Betriebe. Genutzt wird das Gebiet im Wesentlichen durch mehrere Unternehmen aus dem Maschinen- und Anlagenbau, durch Bau- bzw. Betonunternehmen und großflächigen Einzelhandel.

Abb. 3

Plangebiet



Im unmittelbaren Umfeld des Gewerbegebietes finden sich weiter östlich weitere Gewerbe- und Entwicklungsflächen. Südlich grenzt die *Nienburger Straße* als wichtige örtliche Hauptverkehrsstraße an. Weiter südlich liegen ausgedehnte Wohnbaugebiete. Westlich vom Gewerbegebiet schließen dichte, innerstädtische Wohnbereiche mit teilweise Mischbaucharakter an. Hinsichtlich der Ausweisungen sind als städtebauliche

Abstufung Mischgebiete zwischen den Gewerbegebieten und den allgemeinen Wohngebieten zwischengelagert.

Nachfolgend sind die Belange aufgezeigt und abgewogen, die von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes berührt werden. Umweltbezogene Sachinformationen zu den einzelnen hier dargelegten Belangen sind gesondert im Umweltbericht (siehe Teil B) dargelegt.

3.1 Belange der Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile (§1(6) Nr. 4 BauGB)

Durch die Planneuaufstellung soll der Gewerbebestandort Ost als wichtiger Standort für das produzierende Gewerbe weiter gesichert und neu geordnet werden. Neue baurechtliche Regelungen zum Einzelhandelsangebot im Plangebiet sollen zugleich die Nahversorgung im Umfeld sichern, dabei aber die Ortsmitte von Sulingen und deren Versorgungsfunktion nicht gefährden. Wesentliche Abwägungsbasis zur Regelung dieses Sachverhaltes ist das vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt Sulingen.

Einzelhandels-
konzept

Für die Stadt Sulingen liegt ein aktuelles **Einzelhandelsentwicklungskonzept¹ (EHEK)** vor, das vom Rat am 19.03.2009 als selbst bindende Richtlinie zur Beurteilung von Einzelhandelsneuan siedlungen und Einzelhandelsentwicklungen im Gebiet der Stadt Sulingen beschlossen wurde. Gemäß § 1(6) Nr. 11 BauGB sind beschlossene Entwicklungskonzepte bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Insbesondere sind die im Konzept für die jeweilig zu beurteilenden Standortbereiche dargelegten konzeptionellen Umsetzungsinstrumente bei zukünftigen planungsrechtlichen Festsetzungen zu beachten. Entsprechend den Entwicklungsleitsätzen des EHEK sind als zentrales Ziel zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs (Innenstadt) die Verkaufsflächenanteile in den sonstigen Stadtbereichen zu begrenzen.

Ergebnisse des
Konzeptes

Gemäß den Ergebnissen des EHEK verfügt die Stadt Sulingen über insgesamt 144 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rd. 65.400m² Verkaufsfläche. Dabei fällt eine starke Versorgung im Segment Baumarkt, gefolgt von den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Möbel auf.² Die Innenstadt ist mit rd. 58 % aller Einzelhandelsgeschäfte und der Angebotsvielfalt der Einkaufs- und Versorgungsschwerpunkt von Sulingen.³ Allerdings befindet sich nur ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche in der Innenstadt. Einen größeren Anteil an Verkaufsfläche erlangen zurzeit die städtebaulich eher nicht integrierten Lagen. Als solches ist auch das hier vorliegende Plangebiet zu bewerten.⁴

Im Konzept wird der Stadt Sulingen eine insgesamt sehr gute quantitative Ausstattung im Bereich der Nahversorgung bescheinigt. Die Lage der Nahversorgungsbetriebe (und hierzu zählt auch der Lebensmittelvollsortimenter im Plangebiet) wird als ausgewogen beschrieben und es wird diesbezüglich kein aktueller stadtplanerischer Handlungsbedarf gesehen.⁵

Das Gewerbegebiet Ost bzw. das Plangebiet mit seinen insgesamt 10 Einzelhandelsbetrieben weist von allen nicht integrierten Lagen in der Stadt Sulingen, das größte Ver-

1 Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Sulingen, Endbericht, März 2009, erstellt durch Stadt + Handel, Dortmund
2 ebenda S. 13
3 ebenda S. 43
4 ebenda S. 14
5 ebenda S. 44

kaufsflächenpotenzial auf. Allein 33 % der gesamten Verkaufsfläche von Sulingen liegen hier (21.500m²)⁶ und damit ist das Gewerbegebiet Ost neben der Innenstadt die größte in der Vergangenheit gewachsene Einzelhandelsansammlung. Es dominieren dabei drei großflächige Betriebe aus dem Bereich **Möbel, Baumarktsortiment und Lebensmittelbereich**. Der Standort bietet in der Summe sowohl zentren- und nahversorgungsrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente an.⁷

Das EHEK stellt klar, welcher Handlungsbedarf insgesamt angesichts der zu verzeichnenden Rahmenbedingungen in Sulingen (Kaufkraftbindung, Einzugsbereiche, zentrale Versorgungsfunktion, Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung, Flächenproduktivität) für den Sonderstandort „Gewerbegebiet Ost“ bzw. das Plangebiet besteht. Schließlich ist im EHEK eine „**Sulinger Liste**“ (Sortimentsliste)⁸ enthalten, die zur kommunalen Feinsteuerung begründet offen legt, welche Sortimente als zentrenrelevant, als zentren- und nahversorgungsrelevant oder als nicht-zentrenrelevant gelten können. Die Liste ist die Basis für die nachfolgenden getroffenen Abwägungen und Festsetzungen im Plan (Liste im Anhang).

1. Ziel des EHEK – Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung

Aufgrund der quantitativ ausreichenden Ausstattung mit Nahversorgungsbetrieben (insbesondere Lebensmitteleinzelhandel) sollen Neuansiedlungen in Sulingen gemäß den Ergebnissen des EHEK die Großflächigkeit nicht mehr überschreiten und mögliche kleinere Betriebe eher im Zentrum angesiedelt werden.⁹

Aus diesem Grund werden die beiden vorhandenen großflächigen Nahversorgungsbetriebe (Lebensmittelvollsortimenter und Getränkemarkt) im Plangebiet in ihrem Bestand mit moderaten Entwicklungsspielräumen gesichert. Zusätzliche weitere Ansiedlungsmöglichkeiten im Bereich Nahversorgung werden jedoch ausgeschlossen.

Sicherung der Nahversorgung – Bestandssicherung des Lebensmittel- und Getränkemarktes im SO-3



Die beiden Einzelhandelsbetriebe im Bereich SO-3 (siehe nebenstehende Skizze) (ein Lebensmittelverbrauchermarkt sowie ein angegliederter Getränkemarkt) dienen der Versorgung der umliegenden Wohngebiete. Sowohl der vorhandene Getränkemarkt als auch der Verbrauchermarkt wurden aktuell modernisiert. Der **Lebensmittelverbrauchermarkt** ist großflächig. Er

wird im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung auf **1.300 m²** Verkaufsfläche (aktu-

Konsequenz für die vorliegende Planung

Umsetzung im Plan

6 ebenda S. 46
7 ebenda S. 71
8 ebenda S. 79-81
9 ebenda S. 68

ell genehmigt 1.200m²) begrenzt und damit in der Gesamtschau der Sulinger Versorgungsbetriebe zeitgemäß gesichert. Aktuell genehmigt sind insgesamt 1.200m² Verkaufsfläche.

Der angegliederte **Getränkemarkt** wird baurechtlich zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete ebenfalls in seinem Bestand mit insgesamt **400m²** Verkaufsfläche (aktuell genehmigt 340m²) gesichert (siehe auch textliche Festsetzung § 1.4 im Plan).

Mit diesen Regelungen wird der Nahversorgung gemäß EHEK Rechnung getragen, ohne die gesamte positive städtische Versorgungsstruktur anderenorts zu gefährden, denn erhebliche Verkaufsflächenerweiterungen in diesem Segment der Nahversorgung oder weitere Ansiedlungen im Gewerbegebiet Ost würden die Gefahr eines Verdrängungswettbewerbes bergen, der städtebaulich zu negativen Konsequenzen (ggf. Leerstände oder/und Unterversorgung von Wohngebieten an anderer Stelle) führen könnte.

2. Ziel des EHEK – Erhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs in Sulingen (Innenstadt) – *Zentrenrelevanter Einzelhandel*

Um die weitere Entwicklung der Sulinger Innenstadt städtebaulich nicht zu gefährden, wird im EHEK vorgeschlagen, im Gewerbegebiet Ost zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente vorzusehen und hinsichtlich der Verkaufsfläche zu begrenzen, damit genügend attraktive Potenziale für die Innenstadt verbleiben.¹⁰

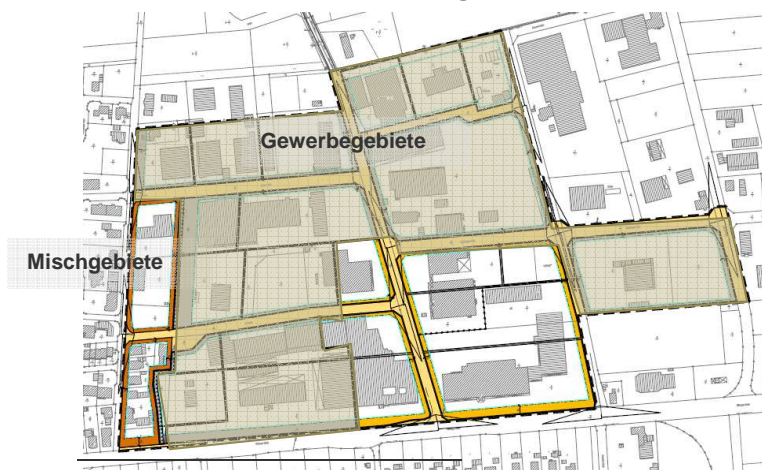
Aus diesem Grund werden zwei Regelungen im Plan berücksichtigt:

- Zum einen werden alle Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten und den Mischgebieten des Planbereichs zukünftig **ausgeschlossen**. Bislang konnten sich – ohne diese Regelung – zumindest kleinflächige, zentrenrelevante Betriebe bis 800 m² Verkaufsfläche noch innerhalb der Gewerbeflächen ansiedeln. Dieses soll zukünftig nicht mehr möglich sein, um alle zentrenrelevanten Ansiedlungspotenziale für die Innenstadt zu erhalten.
- Als zweite Regelung werden die zentrenrelevanten Randsortimente bei den bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet gemäß den Empfehlungen des EHEK **begrenzt**.¹¹

Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gewerbe- und Mischgebieten

In den Gewerbe- und Mischgebieten wird **zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen** (siehe textliche Festsetzung § 1.2).

Einzelhandel ist nur dann in diesen Bauflächen zugelassen, wenn er in Art und Umfang eine deutlich untergeordnete Nutzung für am Ort produzierende Betriebe ist und damit als **Werksverkauf** gilt (siehe dazu die textliche Festsetzung § 1.2). Es muss mit der Pro-



10 ebenda, S. 84
11 ebenda, S. 84

Konsequenz für die vorliegende Planung

Umsetzung im Plan

duktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern, Reparatur- und Serviceleistungen vor Ort in Verbindung stehen. In den Fällen, in denen es sich damit um einen Werksverkauf zentrenrelevanter Sortimente handelt, wird dem produzierenden Gewerbe und damit der Sicherung von Arbeitsplätzen am Standort ein höheres Gewicht eingeräumt, als dem Ziel einer Stärkung der Innenstadt.

Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente in den SO-1, 2 und 4



In den SO-1, 2 und 4 werden entsprechend den Empfehlungen des EHEK die zentrenrelevanten Randsortimente deutlich begrenzt¹² (im SO-3 befindet sich nahversorgungsrelevanter Einzelhandel, insoweit fällt dieses Gebiet nicht unter diese Regelung).

In aller Regel werden von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Randlagen ver-

stärkt zentrenrelevante Sortimente zur Steigerung der Einkaufsattraktivität bei der Kundschaft gewünscht. So erweitern z. B. Baumärkte oftmals ihr Sortiment um Weihnachtsartikel oder Textilien und Möbelhäuser verkaufen z.B. auch Schmuck oder Porzellan. Dieses kann für die Entwicklung der Innenstadt jedoch städtebaulich nachteilig sein.

Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten in den Sondergebieten SO 1, 2 und 4 ist städtebaulich nicht sinnvoll, da eine marktübliche Mindestattraktivität der Geschäfte untereinander aus Wettbewerbsgründen gewährleistet sein sollte. Entsprechend den Empfehlungen des EHEK wird aber berücksichtigt, dass die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente bei **10 % der Gesamtverkaufsfläche** liegen sollte, und dass sich hierbei die Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment klar definiert. Damit wird eine Angebotsdiversität jenseits des zentralen Versorgungsbereiches vermieden (siehe textliche Festsetzung § 1).

3. Ziel des EHEK – Sicherung von Standorten für *nicht zentrenrelevanten* Einzelhandel

Das EHEK spricht die Empfehlung aus, dass insbesondere auch für kleinflächigen Einzelhandel mit **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** (Möbel-Spezialgeschäfte etc.) – mangels sonstiger größerer Standortalternativen im Stadtgebiet – im Gewerbegebiet Ost Vorsorge getroffen werden soll¹³. Allerdings behält sich die Stadt im EHEK vor, hier im Einzelfall und insbesondere in Abwägung mit den Flächenerfordernissen produzierender Betriebe im Gewerbegebiet Ost bei Bedarf Einzelfallentscheidungen zu treffen. Insoweit bleibt es für alle festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete weiterhin beim

12 ebenda S. 84

13 ebenda Seite 87

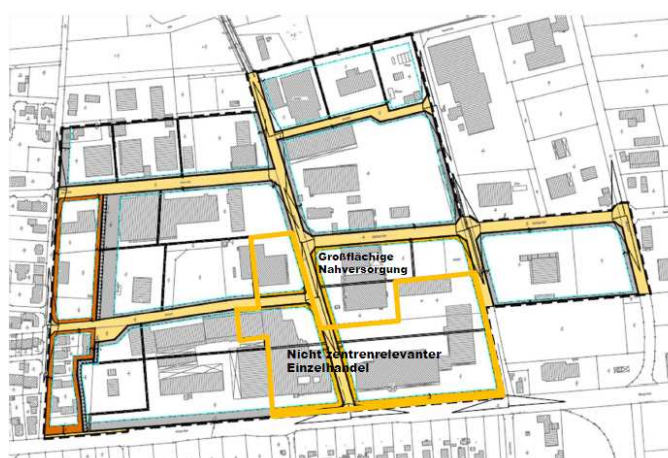
Konsequenz für die vorliegende Planung

generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowohl mit zentrenrelevantem als auch mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.

Folgende Regelungen zum nicht zentrenrelevanten Einzelhandel werden im Plan berücksichtigt:

- Die vorhandenen **nicht zentrenrelevanten großflächigen** Einzelhandelsbetriebe werden in den Sondergebieten SO 1,2 und 4 weiterhin in ihrem Bestand gesichert.
- Alle sonstigen **nicht zentrenrelevanten kleinflächigen** Einzelhandelsnutzungen werden in allen Misch- und Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Sicherung der vorhandenen großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsgeschäfte



Im Plangebiet befinden sich mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe, die im Wesentlichen nicht zentrenrelevante Sortimente führen. Die Betriebe werden in ihrem Bestand gesichert. Die nachfolgende Übersicht gibt die entsprechenden Festsetzungsziele wieder. Dabei wurden gegenüber den derzeit genehmigten Verkaufsfächenzahlen auch moderate

Entwicklungsspielräume berücksichtigt, um eventuelle branchenübliche Flächenanpassungen zu ermöglichen. Zu den Verkaufsfächen zählen regelmäßig alle den Kunden zugänglichen Flächen (auch Kassenbereiche, Toiletten etc.). Gerade in den letzten Jahren wurde die Bewegungsfläche für Kunden kontinuierlich erhöht, um komfortable Einkaufsbedingungen zu bieten. Ähnliche Anpassungen sollen im Rahmen der Entwicklungsspielräume auch in den nächsten Jahren ohne Planänderung möglich sein.

Abb. 4

Übersicht über die Festsetzungen für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente in den Sonstigen Sondergebieten SO-1,-2,-3 und -4

Gebiet	Zulässiges Sortiment gemäß Sulinger Liste	Max. zul. Verkaufsfäche	WZ 2003 ¹⁴	WZ 2008 ¹⁵	Beschreibung
SO-1	Baumarktsortiment / Gartenartikel	6.400m ² (aktuell genehmigt 6.300m ²)	52.46	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren und Kunststoffwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
			52.44.3	47.59.9	Einzelhandel mit Kohle-, Gas und Ölöfen
			52.48.1	47.53.0	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen

14 Das Einzelhandelsgutachten bezieht sich auf WZ= die Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003;

15 Seit dem 11.11.2008 gibt es eine neue Liste des Bundesamtes und die entsprechende neue Klassifikation ist zur Übersicht ebenfalls beigefügt.

			52.44.3	47.59.9	Einzelhandel mit Bedarfs- und Grillgeräten für den Garten
			52.46.1	47.52.1	Einzelhandel mit Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten
			52.49.1	47.76.1	Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut
			52.44.3	47.59.9	Einzelhandel mit Möbeln für Garten und Camping
					Zentrenrelevante Randsortimente sind dabei insgesamt nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 640m² zulässig. Dabei dürfen einzelne Randsortimente gemäß der Sulinger Liste, wie z.B. zoologischer Bedarf, nur jeweils max. 50m² Verkaufsfläche umfassen.
SO-2	Farben/Tapeten/ Raumausstattung	1.500m ² (aktuell genehmigt 1.365m ²)	52.48.1	47.53.0	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen
			52.46.2	47.52.3	Einzelhandel mit Anstrichmitteln
					Zentrenrelevante Randsortimente sind dabei insgesamt nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 150m² zulässig. Dabei dürfen einzelne Randsortimente gemäß der Sulinger Liste, wie z.B. Einzelhandel mit Heimtextilien, Beleuchtung nur jeweils max. 50m² Verkaufsfläche umfassen.
SO-3	Gartenartikel	1.300m ² (aktuell genehmigt 1.240m ²)	52.49.1	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln
					Zentrenrelevante Randsortimente sind dabei insgesamt nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 130m² zulässig. Dabei dürfen einzelne Randsortimente gemäß der Sulinger Liste, wie z.B. Einzelhandel mit Geschenkartikeln nur jeweils max. 50m² Verkaufsfläche umfassen.
SO-3	Nahrungs- und Genussmittel / Getränke (in dieser Übersicht nur zur Vollständigkeit)	1.300m ² (aktuell genehmigt 1.200m ²)	52.11.2	47.11.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren
		400m ² (aktuell genehmigt 340m ²)	52.25	47.25.0	Einzelhandel mit Wein, Sekt und Spirituosen und sonstigen Getränken
					Zentrenrelevante Randsortimente sind dabei insgesamt nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 130m² zulässig. Dabei dürfen einzelne Randsortimente gemäß der Sulinger Liste, wie z.B. Einzelhandel mit Geschenkartikeln nur jeweils max. 50m² Verkaufsfläche umfassen.

					Zugelassen ist ein Stehcafe.
SO-4	Möbel / Teppiche	5.500m² (aktuell genehmigt 5.350m ²)	52.44.1	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln (auch Küchen, Bettwaren, Möbelbeschläge)
			52.49.9	47.59.1	Einzelhandel mit Büromöbeln
			52.44.3	47.59.9	Sp.: Einzelhandel mit Möbeln für Garten und Camping
			52.44.6	47.59.9	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
			52.48.1	47.53.0	Einzelhandel mit Teppichen und Auslegeware
			52.45.1	47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushalts- großgeräten – nur „Weißgeräte, d.h. Elektro- Standgeräte im Küchenbereich (ohne Nähmaschinen, Staubsauger, elektrische Kleingeräte, Unterhaltungselektronik)
					Zentrenrelevante Randsortimente sind dabei insgesamt nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 600m² zulässig. Dabei dürfen einzelne zentrenrelevante Randsortimente gemäß der Sulinger Liste, wie z.B. Heimtextilien, Deko-Artikel, Haushaltsbedarf (Pfannen etc.), Blumen als Aktionsware nur jeweils max. 50m² Verkaufsfläche umfassen.
					Zugelassen ist eine gastronomische Einrichtung , die räumlich in den Einzelhandel integriert ist und deren Öffnungszeiten mit den Öffnungszeiten des großflächigen Einzelhandelsbetriebes identisch sind.
		Ohne Flächenbegrenzung	36.14.3	31.09.9 95.24.0	Herstellung, Bearbeitung, Reparatur, Restaurierung, Einbau von Möbeln, Treppen, Einrichtungen u.ä.

Zusammenfassung

In der Summe können mit diesen Regelungen die Vorgaben des EHEK umgesetzt werden: die Einzelhandels-Nahversorgung für umliegende Wohngebiete bleibt weiterhin gesichert und für die weitere Entwicklung werden zum Schutz der Innenstadt zentrenrelevante Sortimente deutlich begrenzt. Sie werden nur in dem Rahmen zugelassen, der für solche Märkte an nicht integrierten Lagen als branchenüblich gelten kann. Damit werden Wettbewerbsverzerrungen vermieden. Für weitere nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgeschäfte werden im Umfeld der Sondergebiete baurechtlich im vorliegenden Plan keine neuen Möglichkeiten zur Ansiedlung eröffnet. Hier soll jeweils im Einzelfall politisch und in Kenntnis des dann beantragten kleinflächigen, nicht zentrenrelevanten Geschäftes sowie in Abwägung mit dem Flächenbedarf von produzierenden Betrieben im Gebiet über eine mögliche Ansiedlung und damit Planänderung entschieden werden.

Der Forderung der im Gebiet ansässigen Kaufmannschaft nach einer baurechtlichen Gleichstellung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit jenen in der Innenstadt und die Forderung auch im Gewerbe- und Sondergebiet Ost als einem seit langem gewachsenen Versorgungsschwerpunkt, zentrenrelevante Sortimente und Einzelhandel gene-

rell zuzulassen, kann aus städtebaulichen Gründen und auf Basis der Empfehlungen des EHEK nicht gefolgt werden. Hier gewichtet die Stadt die städtebaulichen Erfordernisse zur gezielten Stützung der Innenstadt als Versorgungsschwerpunkt höher, als die nachvollziehbaren wirtschaftlichen Interessen der Kaufmannschaft nach freier Entfaltung vor Ort.

3.2 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§1(6) Nr. 5 BauGB)

Die Planung berührt keine erhaltenswerten Ortsteile, Straßen oder Plätze von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung.

Archäologische
Denkmalpflege

Möglicherweise ist im Gebiet mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Konkrete Hinweise gibt es derzeit nicht. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden infolge von Bauarbeiten wurde in den Plan aufgenommen.

3.3 Belange des Umweltschutzes (§1(6) Nr. 7 BauGB)

In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele ist zu prüfen, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden. Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die sachlichen Ergebnisse des Umweltberichtes (siehe Teil B der Begründung).

Immissionen

Zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung¹⁶ durchgeführt. In diesem Gutachten wurden neben den zu wertenden und schützenden Umgebungsnutzungen (für insgesamt neun Immissionseinwirkungspunkte) auch die bereits festgesetzten Lärmkontingentierungen in angrenzenden Bereichen berücksichtigt.

Um einen ausreichenden Schutz für die umliegenden Nutzungen zu gewährleisten wird deshalb die von den Gutachtern vorgeschlagene **Lärmkontingentierung** im Plan festgesetzt. Im Ergebnis dieser Lärmkontingentierung werden durch die Gesamtbelastung an zwei Immissionspunkten (IO 6 / Baugrenze vom bebauten Flurstück 60/52 (WR) sowie IO 7 / Baugrenze vom bebauten Grundstück *Schlesienstraße* 16 (WA)) die schalltechnischen Orientierungswerte um max. 3 dB(A) überschritten. Dabei legen die Gutachter dar, dass die Gesamtbelastung für diese beiden Einzelnutzungen immer noch **unter** den für Nachtzeiten zugrunde zu legenden Orientierungswerten für Mischgebiete liegt. Eine für das Wohnen unzuträgliche Belastung ist somit nicht gegeben.

Die Stadt schließt sich in ihrem Abwägungsvorgang dieser Einschätzung an. Da im vorliegenden Fall keine unzulässige oder gesundheitsgefährdende Belastung durch die Überschreitung gegeben ist und die Emissionskontingente in der Praxis zumeist auch nicht gleichzeitig nachts von allen Gewerbetreibenden ausgeschöpft werden, wird in diesen beiden Sonderfällen die beiderseitige Pflicht von Anwohnern und Gewerbetreibenden zur Rücksichtnahme und Duldung höher gewichtet, als die genaue Einhaltung der Orientierungswerte.

Natur und Land-
schaft

Infolge der baurechtlichen Beordnung des Gebietes entsteht gemäß den Ergebnissen des Umweltberichts nur ein äußerst geringfügiges Wertedefizit. Die früher festgesetz-

¹⁶ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ der Stadt Sulingen, erstellt durch TÜV Nord, Hamburg, 26.04.2010

ten 5m breiten Pflanzflächen zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet wurden weiter beibehalten und mit einem Erhaltungsgebot belegt. Diese Pflanzstreifen bieten einen auch optischen Schutz zwischen Gewerbeflächen und den weiter westlich liegenden Wohngebieten. Sonstige wesentliche erhaltenswerte naturräumliche Strukturen existieren infolge der intensiven gewerblichen Nutzung im Plangebiet nicht.

Die Stadt Sulingen wertet im vorliegenden Fall die Veränderungen für den Naturhaushalt durch die Planneuaufstellung insgesamt als nicht erheblich. Es entsteht kein Kompensationserfordernis. Die Belange von Natur und Landschaft werden nicht nachteilig berührt.

Artenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, ob die Planung mit den gesetzlichen Grundlagen des speziellen Artenschutzes nach § 42 BNatSchG vereinbar ist. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten liegen entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichtes nicht vor. Entsprechend der aktuellen Nutzung im Plangebiet durch Gewerbe- und Handelsbetriebe ist das Arteninventar nur geringwertig. Im Plangebiet ist jedoch vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Es gilt bezüglich der Arten folgender Prüfgang:

- Gemäß § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG besteht ein Tötungsverbot. Die Flächen im Plangebiet werden seit langem genutzt. Die Planänderung mit angepassten Nutzungsregelungen erfüllt diesen Tatbestand nicht.
- Gemäß § 42 (1) Nr. 2 BNatSchG besteht ein Störungsverbot während sensibler Zeiten. Auch dieser Verbotstatbestand wird infolge der bereits bestehenden Nutzung des Gebietes nicht erfüllt.
- Und schließlich besteht gemäß § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG ein Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Auch hier ist der Verbotstatbestand aufgrund der Nutzungen nicht erfüllt.

Mögliche Vorkommen besonders geschützter Arten (Avifauna) im Plangebiet stehen der Planänderung deshalb nicht entgegen, denn die jeweilige Population wird sich durch die Planänderung nicht verringern.

Ortsbild

Das Ortsbild wird geprägt von den bebauten Arealen der großflächigen Einzelhandelsbereiche mit den entsprechenden Parkplätzen sowie von intensiv genutzten Betriebsgrundstücken. Eine besondere Wertigkeit des Ortsbildes ist nicht vorhanden. Durch die Sicherung der vorhandenen Großbäume und des Grünzuges zwischen Gewerbegebieten und Mischgebieten wird das Ortsbild nicht weiter nachteilig beeinflusst.

Wasserwirtschaft

Der maximal mögliche Versiegelungsgrad im Gebiet liegt aktuell in vielen Bereichen bereits bei den maximal möglichen 80 % (vgl. § 17 BauNVO). Bislang war bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,7 mit den möglichen Überschreitungen eine entsprechend maximale Versiegelung im Plangebiet möglich.

Das unbelastete Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen (Dachflächen) wird in die Regenwasserkanalisation geführt. Durch die Planänderung ergeben sich keine Erfordernisse für eine Neuregelung des Wasserabflusses. Grundsätzlich gilt jedoch, dass zukünftig insbesondere bei der Anlage von weiteren Parkplätzen bzw. privaten Verkehrsflächen auch verstärkt die Möglichkeiten einer Versickerung bzw. einer gezielten Regenrückhaltung mit gedrosselter Zuführung in den Regenwasserkanal berücksichtigt werden müssen, um Überlastungen des bestehenden Entwässerungssystems zu vermeiden (siehe textliche Festsetzung § 3.2).

Boden /
Altablagerung

Die im südlichen Plangebiet befindliche **Altlast** Nr. 251.040.4.009 (siehe Umweltbericht) steht nach bisherigem Kenntnisstand nicht im Widerspruch zur baurechtlich Neuordnung im Plangebiet. Direkte Auswirkungen der Altlast auf die vorliegenden Planungsziele sind nicht erkennbar. Zwar liegt eine Orientierungsuntersuchung für eine konkrete Gefährdungsabschätzung nicht vor, allerdings werden im vorliegenden Fall keine Änderungen durch den Bebauungsplan vollzogen, die die Grundzüge des bisher geltenden Baurechts verändern würden. Insofern verändert die vorliegende Planung auch nicht die Ausgangslage für eine zukünftige weitere Untersuchung der Altlast.

Mit Schreiben vom 22.02.2011 teilt die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde mit, dass sie für die bestehende Altablagerung (eh. Deponie) im Gebiet eine Orientierungsuntersuchung empfiehlt, um festzustellen, ob im Umfeld Gefährdungen vorliegen. Die Stadt Sulingen kommt in Rücksprache mit dem Landkreis zu folgender Abwägung: Auf der Fläche der bekannten Altablagerung befindet sich seit rd. 40 Jahren das Betriebsgrundstück der Firma Leymann. Durch den Bebauungsplan wird keine Neuerschließung von Gewerbeflächen initiiert. Eine Orientierungsuntersuchung an der Altablagerung vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes erscheint daher insbesondere auch aufgrund der Einschätzung des Landkreises, dass es sich hierbei nicht um einen akut gefährdeten Standort handelt, kurzfristig entbehrlich. Eine Orientierungsuntersuchung und Gefährdungsabschätzung sollte jedoch vom Grundstückseigentümer zu Zeitpunkt einer vorgesehenen Neubebauung im Bereich des betroffenen Baugrundstückes durchgeführt werden.

3.4 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1(6) Nr. 8 BauGB)

Einzelhandel

Für die Einzelhandelsentwicklung verfügt die Stadt Sulingen über ein aktuelles Gesamtkonzept¹⁷, das eine tragfähige und städtebaulich-funktionale Entwicklung der Stadt insbesondere mit einer Sicherung/Stärkung der Innenstadt als Ziel hat. Das Konzept bildet die Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen. Durch den Bebauungsplan werden die Belange des Handels in gesamtstädtischer Sicht gestärkt und gesichert, denn es werden Konkurrenzsituationen durch großflächige Einrichtungen an städtebaulich weniger geeigneten Standorten vermieden (siehe dazu auch Kapitel 3.1).

Mit Schreiben vom 5.08.2011 regt die Industrie- und Handelskammer Hannover an, den Betrieben einen erweiterten Bestandsschutz von 10 % der festgesetzten Verkaufsfläche zuzugestehen. Dieses hat die Stadt geprüft, kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass diese Höhe eines erweiterten Bestandsschutzes im vorliegenden Fall und angesichts der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes nicht zielführend ist. Dennoch wurden auch in der jetzigen Planvorlage nach Ansicht der Stadt verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebe berücksichtigt.

Die aktuell genehmigten Verkaufsflächenzahlen bei den Handelsgeschäften enthalten bereits kürzlich durchgeführte Modernisierungen und Verkaufsflächenerweiterungen der Geschäfte. Zudem sind die Verkaufsflächenfestsetzungen im Plan gegenüber den aktuell genehmigten Zahlen nach oben angepasst (gerundet) worden (siehe nachfolgende Übersicht). Dabei ergeben sich bei den beiden vorhandenen und sehr großflächigen

17 Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Sulingen, erstellt durch Stadt + Handel, Dortmund, März 2009, Endbericht

gen Betrieben im SO-1 und SO-4 Erweiterungsmöglichkeiten der Verkaufsflächen von etwa 2 – 3 %. Bei den deutlich kleineren Handelsbetrieben im SO-2 und SO-3 ergaben sich durch die geringeren Verkaufsflächen infolge der Rundungen auch etwas höhere Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand von ca. 4 bis 8 %. Damit ist der vorgeschlagene erweiterte Bestandsschutz in ausreichender Weise berücksichtigt.

Eine pauschale Erweiterung um bis zu 10 % der jeweils vorhandenen Verkaufsflächen im Gebiet würde bei bereits großflächigen Betrieben durchaus zu Zuwächsen von rd. 600m² Verkaufsfläche führen können. In der Summe wären hier sogar mehr als 1.400m² denkbar, was sehr wohl zu markanten Auswirkungen für die Entwicklung der Innenstadt führen könnte. Deshalb ist eine pauschale Erweiterungsmöglichkeit von 10 % der festgesetzten Verkaufsfläche im vorliegenden Planfall nicht sachgerecht.

Die Stadt weist ausdrücklich nochmals darauf hin, dass die vorliegenden Regelungen im Plan nicht bedeuten, dass grundsätzlich keine Verkaufsflächenerweiterungen z.B. infolge von notwendigen Wettbewerbsanpassungen im Gebiet möglich sein sollen. Die Regelungen sollen jedoch sicherstellen, dass entsprechende Entwicklungen seitens der Händler den politischen Gremien der Stadt zur Prüfung vorgelegt werden. Diese können dann in Kenntnis des Einzelfalles, der vorgetragenen Gründe und in Abgleich mit den vollzogenen Entwicklungen in der Innenstadt sowie den sonstigen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt über eine mögliche Änderung des Bebauungsplanes entscheiden.

Abb.

Übersicht über die Erweiterungsmöglichkeiten hinsichtlich der Verkaufsfläche

SO Nr.	Sortiment	Aktuell genehmigte Verkaufsfläche	Im Plan festgesetzte Verkaufsfläche	Absolut
SO-1	Baummarktsortiment / Gartenartikel	6.300 m ²	6.400m ²	+ 100m ²
SO-2	Farben-Tapeten-Raumausstattung	1.365 m ²	1.500m ²	+ 135m ²
SO-3	Gartenartikel	1.240m ²	1.300 m ²	+ 60m ²
	Nahrungs- und Genussmittel	1.200m ²	1.300 m ²	+ 100m ²
SO-4	Möbel-Teppiche	5.350m ²	5.500m ²	+ 150m ²
	Gesamt			+ 545m²

Gewerbliche Wirtschaft

Der Plan berücksichtigt in besonderem Maße die Belange der gewerblichen Wirtschaft. Durch die städtebauliche Beordnung der Flächen und die Begrenzung von Einzelhandelnutzungen sowie die Festlegung von Emissionskontingenten werden wichtige Flächen für die gewerbliche, produzierende Wirtschaft gesichert.

Grundeigentümer

Im Bebauungsplan werden durch die Festsetzungen von Sondergebieten mit entsprechenden Sortimentsbeschränkungen sowie sonstige neue Regelungen zu Einzelhandelnutzungen in den Gewerbegebieten bisherige Baurechte (nach früheren BauNVO) teilweise aufgehoben. Nach Ansicht mancher Grundstückseigentümer entsteht dadurch – insbesondere für einige wenige, noch nicht bebaute Flächen – eine deutliche Einschränkung des bisherigen Baurechts und damit ggf. eine Verminderung des Verkehrs-

wertes. Insoweit ist abzuwägen, ob mit der vorliegenden Planaufstellung die Belange der Grundeigentümer in unzulässiger Weise berührt werden und ggf. eine Entschädigungspflicht resultieren kann.

Zur ordnungsgemäßen Prüfung dieser Frage wurde eine fachgutachterliche Beratung¹⁸ von Dr. Wolfgang Schrödter (Rechtsanwalt) eingeholt:

- Der Gutachter bewertet zunächst die getroffene Veränderungssperre als formell rechtmäßig, da ein ordnungsgemäßer Aufstellungsbeschluss des Rates mit Bekanntmachung für die Planung vorliegt. Auch die Prüfung der Veränderungssperre selbst ergab hinsichtlich des formalen Ablaufes sowie der Inhalte und des notwendigen Sicherungsbedürfnisses keine Hinweise auf Unzulässigkeiten. Insoweit wird auch die Zurückstellung einer Bauvoranfrage für einen großflächigen Elektronikfachmarkt mit Zoobedarf als rechtmäßig bewertet.
- Hinsichtlich möglicher Wertminderungen von baulichen Anlagen oder Grundstücken durch die geplanten Neuregelungen im Bebauungsplan Nr. 79 kommt der Gutachter zu der Einschätzung, dass die Bestätigung rechtmäßig verwirklichter Einzelhandelsnutzungen (z.B. Möbelmarkt, Lebensmittelmarkt etc.) keinen Eingriff mit wertmindernden Folgen darstellt. Vorhandene Betriebe genießen Bestandschutz und würden damit durch Festsetzungen des Planes nicht unzulässig. Auch eine Entschädigungspflicht für bisher nicht genutzte Teilflächen (Vorratsflächen) sieht der Gutachter nicht, wenn neue Sortimentsbeschränkungen in Kraft treten, denn der Entschädigungsanspruch entstehe nur bei Eingriff in die ausgeübte Nutzung, nicht aber in eine zulässige Nutzung.

In Abwägung der vorgetragenen Wertungen kommt die Stadt Sulingen zum Schluss, dass die angestrebte Neuordnung und baurechtliche Steuerung im Plangebiet nicht nur im öffentlichen Interesse städtebaulich geboten, sondern auch zulässig und ohne Entschädigungspflicht gegenüber den Grundeigentümern ist. Eine mögliche Wertminderung einzelner Grundstücke insbesondere durch Sortimentsbegrenzungen des Einzelhandels ist spekulativ. Dem stehen mögliche Wertsteigerungen durch die Sicherung baulicher Entwicklungsspielräume auf den Flächen (Erhöhung der GRZ, Abgleich der immissionsschutzrechtlichen Belange) gegenüber. In der Gesamtschau werden die Belange der Grundeigentümer / Nutzer im Gebiet nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt.

Infrastruktur Mit der Neuordnung des Gewerbegebietes und der Sondergebiete entsteht kein zusätzlicher Infrastrukturbedarf.

Technische Ver- und Entsorgung Das Gebiet ist als zentrales Gewerbegebiet der Stadt Sulingen seit langem an die notwendigen Versorgungseinrichtungen angeschlossen. Mit der Planneuaufstellung werden die Rahmenbedingungen für das Gebiet nicht geändert und insoweit sind die Belange der technischen Ver- und Entsorgung weiterhin berücksichtigt.

Brandschutz Mit Schreiben vom 05.08.2011 teilt der Fachdienst Sicherheit und Ordnung des Landkreises Diepholz mit, dass aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes folgende Erfordernisse bestehen: 1. Der Löschwasserbedarf im Plangebiet beträgt nach den Technischen Regeln 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. 1.800 Liter pro Minute je Löschwasserbereich. 2. Der Löschwasserbereich umfasst normalerweise sämt-

¹⁸ Gutachterlicher Hinweis zu entschädigungsrechtlichen Fragen des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 79 der Stadt Sulingen., erstellt durch Dr. Wolfgang Schrödter, Rechtsanwalt, Stand: 6.7.2010

liche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das mögliche Brandobjekt. 3. Die oben genannte Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Wasserversorgungsverband Sulinger Land teilt mit Schreiben vom 25.5.2011 und 4.8.2011 mit, dass das Plangebiet durch die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erschlossen ist. Die Belange des Brandschutzes sind seitens der Stadt mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises abzustimmen. Der Grundsatz der Löschwasserversorgung kann unter normalen Netzbedingungen erfolgen. Beim Nachweis der Löschwassermenge ist zu berücksichtigen, dass auch während der Entnahme von Löschwasser die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein muss. Es dürfen keine unübersehbaren Risiken eingegangen werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist seit langem durch Betriebe genutzt und die Löschwasserversorgung kann insoweit als geregelt gelten. Neuplanungen, die in besonderer Weise auch eine Neuordnung/Neuprüfung der Löschwasserversorgung erfordern würden, sind mit der Planänderung nicht verbunden.

3.5 Belange des Verkehrs (§ 1(6) Nr. 9 BauGB)

Das Gebiet ist über die *Nienburger Straße* an das überörtliche Straßennetz (B214) angeschlossen. Verkehrliche Probleme sind nicht bekannt. Verkehrstechnisch sind keine Änderungen geplant. Hinsichtlich des Besucherverkehrs ist zu erwarten, dass mit der Bestandssicherung insbesondere im Bereich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe nicht mit einem wesentlich veränderten oder höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Besondere Regelungserfordernisse ergeben sich damit im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht. Die Belange des Verkehrs sind weiterhin berücksichtigt.

4 Inhalte der Neuaufstellung – Veränderungen zum bisherigen Baurecht

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt folgende Festsetzungen getroffen:

Das Plangebiet wird gegenüber dem bisherigen Baurecht weiterhin in **Mischgebiete Gewerbegebiete, ein Industriegebiet**, nunmehr aber auch in **Sonstige Sondergebiete** mit unterschiedlicher Zweckbestimmung gegliedert.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Östlich der *Sandstraße* werden weiterhin zwei **Mischgebiete** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Damit wird der vorhandene Baubestand, der sowohl aus Wohnhäusern als auch aus gewerblichen Nutzungen besteht, bestätigt. Das bisherige Baurecht wurde entsprechend der aktuellen Nutzung und infolge der neuen Baunutzungsverordnung leicht angehoben. Die **Grundflächenzahl (GRZ)** liegt weiterhin bei **0.4**, die **Geschoßflächenzahl (GFZ)** liegt bei **0.7** bei einer **maximal zweigeschossigen (II)** und **offenen Bauweise (o)**. Nicht zugelassen sind in den Mischgebieten jedoch Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art. Dies dient zum einen dem Schutz der Innenstadt. Es dient aber auch dem Schutz der Nachbarschaft und somit des westlich angrenzenden Wohngebietes. Sowohl durch die Art der Nutzung als auch durch die Ausnutzungsziffern werden in direkter

Gewerbegebiete
(GE, GEe) und
Industriegebiet
(GI)

Nachbarschaft zu den Wohnhäusern westlich der *Sandstraße* Nutzungskonflikte vermieden (siehe auch textliche Festsetzung § 1.2).

Im weitaus größten Teil des Plangebietes und insbesondere entlang der *Berliner Straße*, der *Betonstraße* sowie nördlich der *Magdeburger Straße* werden weiterhin **Gewerbegebiete (GE, GEe)** bzw. im nordöstlichsten Bereich ein **Industriegebiet (GI)** festgesetzt. Diese Gebiete werden hinsichtlich ihrer Ausnutzungsziffern gleich gehalten. In allen Gebieten bleibt die **Grundflächenzahl (GRZ)** – wie bislang auch – bei **0,7**. Überschreitungen für Nebenanlagen etc. sind dabei möglich und werden auch weiterhin nicht ausgeschlossen. In der Gesamtbetrachtung ist damit eine maximale Ausnutzung der Flächen gemäß der Baunutzungsverordnung möglich. Diese maximale bauliche Ausnutzung der Flächen ist aktuell auf vielen Flächen bereits erfolgt und wird weiterhin möglich sein. Auch Werbeanlagen können auf den nicht überbaubaren Flächen umgesetzt werden (siehe § 2 der textlichen Festsetzungen).

Auf die früher getroffenen Festsetzungen zu einer Geschossigkeit (II) sowie zu einer Geschoßfläche (GFZ 0.7) wird zukünftig in den gewerblich genutzten Bereiche (GEe, GE, GI) sowie in den Sonstigen Sondergebieten (SO) bewusst verzichtet. Die städtebauliche Einordnung soll durch die Festsetzung einer **maximalen Gebäudehöhe (GH)** erfolgen (siehe textliche Festsetzung § 4). Diese Regelung erscheint für die Bedürfnisse von produzierenden Betrieben (z.B. Produktions- und Lagerhallen) sowie von großflächigen Einzelhandelsbetrieben besser geeignet, da hier die Geschossigkeiten nur schwer gerechnet werden können oder mehrere Geschosse – wie im Falle der Einzelhandelsbetriebe – oftmals nicht genutzt werden können. Die festgesetzten Gebäudehöhen werden gestaffelt. Sie liegen im Übergang zu den Mischgebieten sowie entlang der *Nienburger Straße* und nördlich der Wohngebiete sowie bei den Sonstigen Sondergebieten bei maximal 12m. In den sonstigen zurückliegenden Bereichen sind Gebäudehöhen von maximal 18m möglich. Im Industriegebiet am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist eine maximale Höhe von 20m möglich. Damit wird einer guten Ausnutzbarkeit der Flächen durch die Betriebe Rechnung getragen.

Auf die Festsetzung einer **Bauweise wird explizit verzichtet**. Damit sind auch Gebäudelängen über 50m realisierbar, womit ebenfalls den ansässigen Betrieben im Gebiet Rechnung getragen wird. Gerade produzierende Betriebe benötigen oftmals zur Umsetzung von linearen Produktionsstraßen oder aus Lagererfordernissen Gebäudelängen von über 50m. Große Gebäudeareale (ca. 90m und ca. 120m Länge) finden sich auch bereits südlich und östlich der *Berliner Straße* bei den großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Die Lage der Baukörper wird über **Baugrenzen** gesteuert. Die Lage der Grenzen wurde dabei so gewählt, dass eine maximale Ausnutzung der Fläche und möglichst flexible Gebäudestellungen möglich sind. Der Verlauf der Baugrenzen wurde gegenüber den bislang sehr unterschiedlichen Regelungen im Gebiet deutlich vereinfacht:

- 10m Abstand der Baukörper werden zur *Nienburger Straße*, als Hauptverkehrsachse gehalten;
- 6m Abstand sollen die Hauptbaukörper zu den beiden Nord-Süd-Achsen *Berliner Straße* und *Schweriner Straße* halten;
- 4m Abstand der Gewerbebauten zum öffentlichen Straßenraum sind ausreichend bei den Nebenstraßen wie der *Steinstraße*;
- ausnahmsweise liegt der Abstand der Baukörper entlang der *Betonstraße* nur bei den mindestens erforderlichen 3m, da hier dem Bestand und den bisherigen Festsetzungen Rechnung getragen wird.

Sonstige Sondergebiete (SO)

Die Entwicklung der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsnutzungen wird über die Festsetzung von **Sonstigen Sondergebieten** gemäß § 11 BauNVO mit den entsprechenden Zweckbestimmungen gesteuert. Städtebauliches Ziel ist hier die Bestandssicherung. Moderate Entwicklungsspielräume hinsichtlich der Verkaufsflächenfestsetzungen sind allerdings sinnvoll. Zur Verkaufsfläche zählen regelmäßig alle für den Kunden zugänglichen Bereiche (z.B. auch Kassenbereiche, Toiletten). Gerade in den letzten Jahren hat im großflächigen Einzelhandel eine deutliche Zunahme an Verkaufsfläche stattgefunden. Oftmals geschieht dies nicht mit einer entsprechenden Erhöhung des Sortiments, sondern um die wachsenden Kundenansprüche (komfortable Gangbreiten, niedrige Regale etc.) besser berücksichtigen zu können.

Die Zweckbestimmungen der Sonstigen Sondergebiete (Baumarktsortiment/Gartenartikel, Raumausstattung/Farben/Tapeten, Gartenartikel, Lebensmittel/Getränke, Möbel) orientieren sich ebenfalls an der „Sulinger Liste“ und sind in den textlichen Festsetzungen sowie den begleitenden Tabellen definiert worden (siehe hierzu auch im Detail Punkt 3.1 sowie textliche Festsetzung § 1).

Die maximal zulässigen Verkaufsflächen und die Begrenzung von **zentrenrelevanten Randsortimenten** stellen für die Stadt sicher, dass sich nicht unbemerkt Entwicklungen am Standort Ost vollziehen, die eine Schwächung der Innenstadt herbeiführen könnten. Selbstverständlich werden auch zukünftig Veränderung von der Kaufmannschaft entsprechend ihrer wirtschaftlichen Entwicklung vorgetragen. Allerdings sind solche Änderungswünsche nun nicht einfach mit dem geltenden örtlichen Baurecht in den Sonstigen Sondergebieten umzusetzen, sondern müssen zur Beratung und Beschlussfassung den politischen Gremien der Stadt vorgelegt werden. Die Stadt hat damit die Möglichkeit, ggf. notwendige Änderungswünsche / Entwicklungen der Handelsbetriebe jeweils in Abgleich mit den aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu prüfen und zu entscheiden.

In den Sonstigen Sondergebieten gelten die gleichen Regelungen zu den Ausnutzungsziffern. Die **Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0.7**, wobei Überschreitungen durch Nebenanlagen bzw. Parkplatzflächen durchaus möglich sein. Die **maximalen Gebäudehöhen liegen bei 12m**. Eine Bauweise wird explizit nicht festgesetzt.

Begrenzung des Einzelhandels im Gebiet

Neben der klaren Sortimentsbegrenzung in den Sonstigen Sondergebieten wird auf allen sonstigen Flächen **Einzelhandel** (gemäß der Sulinger Liste des EHEK) **ausgeschlossen** (siehe textliche Festsetzung § 1.2), soweit er nicht als Werksverkauf zu beurteilen ist.

Emissionskontingentierung

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit den umliegenden Wohnbaunutzungen sind im Plan die höchst zulässigen Emissionspegel für die einzelnen Gewerbe-, Industrie und Sondergebiete entsprechend den schallgutachterlichen Berechnungen umgesetzt worden. Je nach Ausrichtung der Schallquellen oder Stellung der Baukörper (aktiver Schallschutz durch die Betriebe) können dabei zusätzliche Immissionskontingente genutzt werden (siehe textliche Festsetzung 5).

Zugleich wurde die Lichtstärke von Werbeanlagen etc. begrenzt, um Blendwirkungen für die öffentlichen Straßenräume zu vermeiden (siehe textliche Festsetzung § 5.3). Diese Festsetzung hat sich in anderen Baugebieten der Stadt Sulingen bewährt und wird infolge dessen auch im vorliegenden Fall berücksichtigt.

Stellflächen

In der Planung wurden auch Regelungen zu den Stellplatzflächen berücksichtigt. Sie sind generell so zu organisieren, dass sie ausreichend Wendemöglichkeiten auf den Grundstücken selbst vorsehen, damit ein Rückwärtseinfädeln in den fließenden öffentlichen Verkehr vermieden wird (siehe textliche Festsetzung § 3.1). Zugleich ist auf die Wasserdurchlässigkeit von neu anzulegenden Stellflächen zu achten, sofern nicht wasserrechtliche Bestimmungen in den Gewerbegebieten entgegenstehen (siehe textliche Festsetzung § 3.2). Und es ist in den Sonstigen Sondergebieten bei Neuanlage von Stellflächen auf eine zusätzliche Begrünung zu achten. Je 6 Stellflächen ist ein landschafts- und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Dies dient der besseren städtebaulichen und ökologischen Einbindung sowie der Verbesserung des Kleinklimas der relativ großflächigen Stellplatzflächen.

Grün / Erhaltungsgebot

Zwischen den bestehenden Mischgebieten und den Gewerbegebieten wurde der vorhandene Pflanzstreifen als **zu erhaltend** festgesetzt. Es schafft eine sinnvolle städtebauliche Abgrenzung zwischen den unterschiedlichen Störgraden der Baugebiete. Nur in einem kleinen Teilbereich wurden die bisherigen Festsetzungen zur Anpflanzung belassen, da hier noch keine Begrünung umgesetzt wurde (siehe textliche Festsetzung § 6).

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

§ 1.1 Die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete (SO 1 bis SO 4) dienen der Unterbringung von jeweils einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) BauNVO. Folgende Sortimentsbereiche mit folgenden Verkaufsflächen sind dabei zugelassen:

SO-1: Ein nicht-zentrenrelevanter Betrieb mit **Baumarktsortimenten und Gartenartikeln** bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von **6.400 m²**.

SO-2: Ein nicht-zentrenrelevanter Betrieb mit dem Hauptsortiment **Farben / Tapeten / Raumausstattung** bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von **1.500 m²**.

SO-3: Ein nicht-zentrenrelevanter Betrieb mit **Gartenartikeln** bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von **1.300 m²**.

Ein nahversorgungsrelevanter Betrieb mit dem Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel / Getränke**. Die maximale Verkaufsfläche für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel darf **1.300m²** nicht überschreiten.

Die maximale Verkaufsfläche für das Sortiment Getränke darf **400m²** nicht überschreiten.

SO-4: Ein nicht-zentrenrelevanter Betrieb mit **Möbeln und Teppichen** bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von **5.500 m²**. Sortimente bzw. Geschäftszweige, die der Herstellung, Bearbeitung, Reparatur, Restaurierung oder dem Einbau von Möbeln, Treppen etc. dienen, sind – unter Beachtung der Grundflächenzahl – ohne Flächenbegrenzung zulässig.

Die exakte Zulässigkeit der Sortimentsbereiche ergibt sich dabei aus der Tabelle 4 (siehe Anhang).

In allen Sonstigen Sondergebieten dürfen die angebotenen, branchenüblichen **Randsortimente 10 %** der maximal zulässigen Verkaufsfläche im Gebiet nicht überschreiten. Dabei gilt, dass einzelne **zentrenrelevante Randsortimente** jeweils nur **50m²** Verkaufsfläche umfassen dürfen. Was als zentrenrelevantes Sortiment gilt, ergibt sich aus der Tabelle 1 –Sortimentsliste für die Stadt Sulingen (Sulinger Liste).

§ 1.2 Gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen in allen Gewerbegebieten (GE und GEe), Mischgebieten (MI) sowie im Industriegebiet (GI) **unzulässig**:

- Einzelhandelsnutzungen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Der Verkauf an Endverbraucher kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht (**Werksverkauf**) und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet ist.
- Biogasanlagen;

§ 1.3 Ausnahmsweise zulässig gemäß § 8 (3) BauNVO sind in allen Gewerbegebieten (GE und GEe) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und wenn unter Beachtung der kontingentierten Lärmimmissionen ein dauerhaft gesichertes Wohnen gewährleistet ist (vgl. auch § 5.2).

§ 2 Nicht überbaubare Fläche

Werbeanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

§ 3 Stellplätze

§ 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO i.V.m. 23(5) BauNVO sowie vergleichbare Ausstellung- und Lagerplätze gemäß § 8(2) Nr. 1 BauNVO zulässig, soweit sonstige Festsetzungen nicht entgegenstehen. Stellplätze müssen über gemeinsame Grundstückszu- und abfahrten angefahren werden und **ausreichend Wendemöglichkeiten** auf dem jeweiligen Grundstück haben, um ein Rückwärtseinfädeln in den fließenden Verkehr zu vermeiden.

§ 3.2 Unbeschadet vorhandener Stellplätze sind in den neu anzulegenden Kfz-Stellplatzflächen gemäß § 47 NBauO (die nicht Fahrzeugen dienen, die grundwassergefährdende Stoffe geladen haben oder auf die solche Stoffe aufgeladen werden sollen), **wasserdurchlässig** zu befestigen (z.B. wasserdurchlässiger Drainbetonstein, Rasengitterstein, Schotterrasen). Das Oberflächengefälle dieser Stellplätze ist so zu gestalten, dass etwaige Niederschlagsspitzen seitlichen Mulden zur weitgehenden Versickerung zugeführt werden können (§ 9(1) Nr. 4 i.V.m. Nr. 20 BauGB).

§ 3.3 In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (SO 1 – SO 4) ist unbeschadet der vorhandenen Stellplätze bei neu anzulegenden Stellplatzflächen gemäß § 47 NBauO je 6 Stellplätzen ein hochkroniger, landschafts- und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang bei Pflanzung mind. 14/16 cm) auf einer unbefestigten Fläche von mindestens 4m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird in allen Baugebieten eine **maximale Gebäudehöhe (GH)** festgesetzt. Sie gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, Erkern, Fahrstuhlaufbauten und Lüftungsanlagen überschritten werden. Ausnahmen für immissionsschutzrechtliche Erfordernisse sind möglich. Die maximalen Gebäudehöhen (GH) sind im Plan bezeichnet.

Als Bezugspunkt gemäß § 18(1) BauNVO für die festgesetzte Höhe gilt die Höhe der fertigen Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite. Als Gebäudehöhe ist die Höhe eines Gebäudes vom Niveau der Erschließungsstraße bis zum höchsten Punkt des Firstes definiert.

§ 5 Immissionsschutz

§ 5.1 **Emissionskontingentierung:** Das Plangebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert. Gemäß § 9(24) BauGB sind in den Gewerbe- und Industriegebieten (GE, GEe, GI) sowie in den Sonstigen Sondergebieten (SO) nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 (Fassung Dezember 2006) weder tags (6:00 - 22:00) noch nachts (22:00 - 6:00) überschreiten.

Die im Plan angegebenen L_{IK} einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:
 $L_{IK} = L_{EK} - 10 \log(4 \pi S_m^2 / 1 \text{ m}^2) + 10 \log S / 1 \text{ m}$
 L_{EK} = Schallemissionskontingent, dB
 S_m = Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilflächen und dem Immissionsort, m
 S = Größe der Teilfläche, m^2

Bei dieser Berechnung ist zu beachten, dass die jeweilige Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente unterteilt wird, so dass in jedem Fall die Ausdehnung eines Elements nicht größer ist als $0,5 S_m$.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche – ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern – und der festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L_{IK} an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung berechnet. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_i der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

Umverteilungen der Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die Emissionskontingente nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

§ 5.2 Schallschutz bei betriebsbedingtem Wohnen: Gemäß § 9 (1), Nr. 24 BauGB werden im gesamten Plangebiet für mögliche, ausnahmsweise zulässige betriebsbedingte Wohnungen passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster u.a.) von dauerhaft für den Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen müssen an ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 45 dB(A) erreichen. Hinsichtlich der notwendigen Be- bzw. Entlüftung sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die das geforderte Schalldämmmaß nicht verschlechtern dürfen.

§ 5.3 Lichtstärken: Gemäß § 9 (1), Nr. 24 BauGB darf eine durch die Grundstücksbeleuchtung und von Werbeanlagen ausgehende Lichtstärkenerhöhung am Fahrbahnrand der Stadtstraßen 5 Lux nicht überschreiten.

§ 6 Erhaltungsgebot

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

4.2 Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach

der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

- Im Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im südlichen Bereich die Altablagerung 251.040.4.009. Für diese Altlast ist die gezielte Nachermittlung abgeschlossen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf **Altablagerungen** oder **Altstandorte** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ treten die bislang rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 8 „Gewerbegebiet Ost“, mit zwei Änderungen, Bebauungsplan Nr. 8a „Gewerbegebiet Ost II“ mit einer Änderung sowie Bebauungsplan Nr. 41a „Gewerbegebiet im Büchenberg“ außer Kraft.

4.3 Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);
- Die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990.

5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO mit Begründung

Aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen heraus werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Sie gelten für das gesamte Plangebiet

§ 1 Der **Geltungsbereich** der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79.

§ 2 Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen gemäß § 49 NBauO sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

2.2 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Begründung zu § 2: Die Werbung ist heute in der Regel ein wichtiges Gestaltungsmerkmal einer Geschäfts- oder Betriebsfassade. Unbestritten ist, dass Werbeanlagen auch zu einer Belebung im wirtschaftlichen Geschehen beitragen. Problematisch sind jedoch Tendenzen, die zu immer größeren und auffallenden Anlagen führen. Durch die entsprechenden Vorschriften können zu große, optisch in der Wohnnachbarschaft störende oder deplazierte Werbeanlagen vermieden werden. Da sich das Gebiet nach Westen auch in die freie Landschaft öffnet, soll das Orts- und Landschaftsbild nicht durch Werbeanlagen überprägt werden.

6 Städtebauliche Übersichtsdaten

Mischgebiete (MI)	13.806 m ²
Gewerbegebiete (GEe und GE)	127.674 m ²
Industriegebiete (GI)	4.183 m ²
Sonstige Sondergebiete (SO)	53.082 m ²
- Baumarkt / Gartenartikel	11.187 m ²
- Raumausstattung / Farben / Tapeten	4.570 m ²
- Gartenartikel / Gartencenter + Lebensmittelvollsortimenter / Getränkemarkt	13.285 m ²
- Möbel	24.040 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	22.662 m ²
Gesamt	221.407 m²

7 Durchführung der Planungen

Es handelt sich um eine baurechtliche Neugliederung des Plangebietes. Grunderwerb oder ähnliches ist für die Stadt Sulingen nicht erforderlich. Die Umsetzung der Planung kann somit als gesichert gelten.

8 Verfahrensvermerke

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

11.07.2000	Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)
22.09.2009	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB)
17.02.- 21.03.2011	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4(1) BauGB)
18.07.2011 – 17.08.2011	Öffentliche Auslegung des Planes und Behördenbeteiligung (§ 3(2) BauGB und § 4(2) BauGB)
13.10.2011	Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

Zeitlicher
Überblick



Im Auftrag der Stadt Sulingen ausgearbeitet von:

**P3 Planungsteam GbR mbH
Oldenburg, den 20.10.2011**

gez. Dr. Ulrike Schneider

Stadt Sulingen, den 16.11.2011

gez. Knoop / Bürgermeister

B Umweltbericht

Gemäß § 2(4) BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden. Der Umweltbericht (§ 2a BauGB) hat die ermittelten Umweltwirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Diese Beschreibung und Bewertung dient der sachgerechten Abwägung. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden allein die betroffenen Umweltbelange sowie die möglichen Auswirkungen dargelegt. **Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt nicht im vorliegenden Umweltbericht, sondern nur in Teil A – der Begründung.**

1 Einleitung

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanung

Die Stadt Sulingen plant mit dem Bebauungsplan Nr. 79 die baurechtliche Neuordnung des Gewerbe- und Sondergebietes im östlichen Stadtgebiet von Sulingen. Das Gebiet wird seit langem genutzt. Zur Sicherung von städtebaulichen Zielen ist im Wesentlichen eine Neuregelung zu Art und Maß der baulichen Nutzung geplant. Angestrebt wird die flächenmäßig verbesserte Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen unter Einhaltung der erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (Lärmschutz für die umgebenden Nutzungen). Ein wesentlicher Auslöser der Planung ist aber auch die Beschränkung von (großflächigen) Einzelhandelsnutzungen im Gebiet, um die Innenstadt in ihrer Versorgungsfunktion nicht zu gefährden.

Da für den Bereich des Bebauungsplanes bereits seit langem Baurecht besteht, sind die Umweltauswirkungen sind an dieser Stelle nur für die beabsichtigten Änderungen im Baurecht zu hinterfragen:

- Für die getroffenen Nutzungsregelungen im Plangebiet insbesondere hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen lassen sich keine besonderen Umweltauswirkungen ableiten.
- Für die Umsetzung einer Emissionskontingentierung ergeben sich eher positive Umweltauswirkungen

Umweltschutzziele und ihre Bedeutung für die Änderung

Die einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen fordern zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf. Durch die gezielte städtebauliche Neuordnung eines seit langem bestehenden Gewerbegebietes können Flächen an anderer Stelle des Stadtgebietes geschont werden.

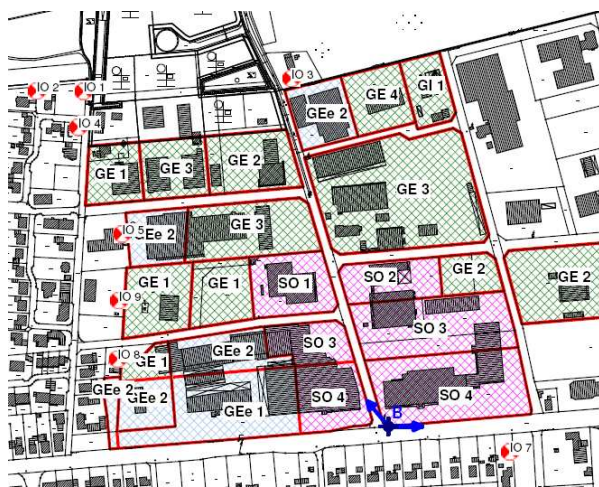
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung

Im vorliegenden Fall ist es nicht erforderlich, die Situation der Schutzgüter allgemein im Plangebiet zu bewerten. Wesentlich für die Beurteilung ist, welche Auswirkungen sich durch die baurechtlichen Änderungen im Plangebiet ergeben können.

Schutzgut Mensch

Hinsichtlich der Immissionsauswirkungen des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes sind eher positive Umweltwirkungen zu erwarten. Es liegt eine schalltechnische



Untersuchung¹⁹ zu den Lärmauswirkungen im Plangebiet vor. Berücksichtigt wurden bei den Berechnungen die bereits vorliegenden Emissionskontingentierungen in den umliegenden Bereichen der Bebauungspläne Nr. 41 b und Nr. 38 aus dem Jahr 1991. Die Gutachter schlagen zur Einhaltung von Orientierungswerten für die umliegenden Wohn- und Mischbaunutzungen eine

Emissionskontingentierung auf den Flächen vor. Die nebenstehende Übersicht zeigt den Vorschlag zur Flächeneinteilung für die Kontingentierung und auch die in der Berechnung berücksichtigten Immissionsaufpunkte IO 1 bis IO 9 auf den Nachbarflächen gemäß Gutachten. (Hinweis: Die Flächenunterlegungen (siehe Skizze oben) im Gutachten waren nur vorläufig und stimmen mit den aktuell getroffenen Flächenfestsetzungen nicht ganz überein. Dies ist allerdings unschädlich, da die Kontingentierungen exakt übernommen wurden).

Nach einer Kontingentierung ergibt sich eine Gesamtbelastung, die die zulässigen Orientierungswerte für die umliegenden Wohn- und Mischbauggebiete nicht unzulässig überschreitet.

Der Bebauungsplan berücksichtigt in seiner Änderung die gutachterlich vorliegenden Empfehlungen zum Schallschutz und die immissionsschutzrechtlichen Standards und insoweit sind zukünftig eher Verbesserungen für die Anwohner zu verzeichnen.

Die Biotopstrukturen im Plangebiet sind durch stark versiegelte Gewerbe- und Handelsflächen mit nur geringem Vegetationsbestand geprägt. Auch direkt angrenzend an das Plangebiet finden sich keine wertvollen Biotopstrukturen. Die Planung führt hier zu keinen wesentlichen Änderungen.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist festzustellen, dass entsprechend der aktuellen Nutzung intensiven im Plangebiet durch Gewerbe- und Handelsbetriebe das Arteninventar nur geringwertig ist. Es sind ubiquitäre Vogelarten des Siedlungsraumes vorhanden, die zwar geschützt sind, deren Population aber durch die baurechtlichen Änderungen nicht nachteilig berührt wird. Verbotstatbestände nach den artenschutzrechtlichen Regelungen sind nicht gegeben.

Das Plangebiet wird baurechtlich nur beordnet. Die Nutzungsziffern werden dabei den heute gebräuchlichen Werten in Gewerbe- Industrie und Sondergebieten nach BauNVO angepasst. Entsprechend den städtebaulichen Zielen liegen hier auch im Bestand hohe Versiegelungsraten bereits vor. Ein vorhandener Grünsaum, der die Mischgebiete von den Gewerbegebieten trennt, wird weiterhin erhalten. Auch die Grundwasserspende wird durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0.7 nicht verändert.

Schutzgut Tiere
und Pflanzen

¹⁹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ der Stadt Sulingen, erstellt durch TÜV Nord, Hamburg, 26.04.2010

Damit liegt gemäß der Gesetzeslage kein Eingriff in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild vor.

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Die Bauflächen des Plangebietes sind seit langem Teil des zentralen und städtisch geprägten Siedlungsraumes der Stadt Sulingen. Wesentliche Veränderungen für das Ortsbild sind mit der Planneuaufstellung nicht zu erwarten

Schutzgut Boden

Im Plangebiet finden sich durch Aufschüttungen und Überbauung ausnahmslos stark anthropogen überformte Böden. Da die Versiegelungsrate beibehalten wird, kommt es nicht zu einer veränderten Wertigkeit des Schutzgutes Boden.

Gemäß Darlegungen des Landkreises vom 27.4.1999 (Schreiben des LK zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8) befindet sich im südlichen Plangebiet die **Altlast** Nr. 251.040.4.009. Für diese Altlast ist die gezielte Nachermittlung gemäß Phase I - Erfassung – abgeschlossen. Danach handelt es sich bei der Altablagerung um eine mit Hausmüll, Bauschutt, Aushubboden und eventuell Sondermüll verfüllte ehemalige Grube. Bei einer Fläche von etwa 3.915 qm und einer Ablagerungstiefe von ca. 6-7m dürfte sich das Volumen nach Schätzungen auf etwa 18.620 cbm belaufen. Die Verfüllung endete spätestens 1960, eventuell auch wesentlich früher. Der umgebende Untergrund besteht aus gut durchlässigen Sanden. Eine ehemalige Abdeckung mit ca. 3m Geschiebelehm ist im Zuge des Abbaus entfernt worden. Der Grundwasserabstrom dürfte der Morphologie und eines Grundwasserhöhengleichenplanes des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall Sulingen entsprechend voraussichtlich in Richtung Süden erfolgen.

Auf Grundlage der Ergebnisse wurde das Gefährdungspotenzial der Altablagerung mit 62 Punkten bewertet (max. 100 mögliche Punkte), womit für den Standort weiterer Erkundungsbedarf besteht. Eine weitere Bearbeitung des Standortes wurde jedoch seitens des Landkreises terminlich noch nicht festgelegt. Für eine gesicherte Datengrundlage zur Beurteilung der Altlast sind noch Orientierungsuntersuchungen und eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Schutzgut Wasser

Es ergeben sich keine Änderungen.

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich und weist keine klimatischen Ausgleichsfunktionen für die Gesamtstadt auf.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet bzw. im Umgebungsbereich befinden sich keine Kulturgüter oder sonstige Sachgüter von besonderer Bedeutung.

Zusammenfassung

Da es sich im vorliegenden Fall bei der Planung im Wesentlichen um eine baurechtliche Neuordnung des Bestandes handelt, ergeben sich in der Zusammenfassung keine erheblichen Auswirkungen auf die oben angeführten Schutzgüter.

Prognose

Die Durchführung der Planung kann Verbesserungen in den Umweltwirkungen herbeiführen, da insbesondere eine Emissionskontingentierung im Plan berücksichtigt wird. Die Regelungen zum Einzelhandel führen nicht zu unmittelbaren oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben alle vorhandenen Umweltwirkungen der genutzten Gewerbeflächen weiterhin bestehen.

3 Zusätzliche Angaben

Die Umweltprüfung basiert auf den dargelegten Planungsunterlagen der Stadt sowie des Landkreises, der Bestandsbegehung und dem einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerk. Unvollständige oder mangelnde Informationslagen für eine Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurden nicht festgestellt.

Überwachungsmaßnahmen sind wegen des Fehlens direkter, erheblicher Umweltwirkungen der Planung nicht erforderlich. Folgende Maßnahmen werden weiterhin begleitend durchgeführt:

- Bei Bau- und Erdarbeiten wird gemäß Hinweis auf frühgeschichtliche Bodenfunde geachtet;
- Bei Bau- und Erdarbeiten wird gemäß Hinweis auf mögliche Altablagerungen geachtet;
- Bei anlagenverursachten Immissionen (Lärm), die von den festgesetzten Möglichkeiten abweichen, können zusätzliche Messungen durch die Immissionsschutzbehörde angeordnet werden;

C Zusammenfassende Erklärung

Ziel der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 der Stadt Sulingen werden drei Ziele verfolgt:

- Sicherung und baurechtliche Neuordnung der Flächen in den Gewerbegebieten für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, um dem Mangel an geeigneten Gewerbeflächen in der Stadt Sulingen begegnen zu können;
- Sicherung der Nah-Versorgungsfunktion vorhandener Einzelhandelsnutzungen im Rahmen von Sondergebieten, die allerdings auf Basis der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes (siehe nachfolgenden Punkt 3.1) zum Schutz der Innenstadtentwicklung begrenzt werden sollen;
- Sicherung möglicher Standorte für weitere nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen zur Stützung der Angebotsstruktur.

Das Gewerbegebiet Ost ist in seinem westlichen und südlichen Bereich durch relativ alte Bebauungspläne überplant. Für Bauvorhaben in diesen Bereichen sind daher die zum Zeitpunkt dieses Inkrafttretens der für diese Bereiche anzuwendenden Bebauungspläne unterschiedliche Baunutzungsverordnungen anzuwenden. In der Baunutzungsverordnung 1962 (gültig bis 1968) war die Definition eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nicht enthalten. Hier wurde lediglich von Ladengebieten größeren Ausmaßes ausgegangen.

Im südlichen Bereich des Gewerbegebiets (B-Plan Nr. 8 teilweise und Nr. 8a) haben sich mittlerweile großflächige Einzelhandelsbetriebe entwickelt (Baumarkt Leymann, Möbel Müller, REWE, Wiesmoor sowie Hammer). Nach heutigem Recht der anzuwendenden Baunutzungsverordnung 1990 müssen diese Grundstücke als Sondergebiete mit der jeweiligen Zweckbestimmung (Produktpalette) festgesetzt werden.

Unter Anwendung des vom Rat der Stadt Sulingen selbstbindend beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sollte daher für den Bereich des Gewerbegebietes Ost sowohl die Flächennutzungsplanung für den betroffenen Bereich des Gewerbegebietes Ost als auch der Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ dahingehend neu gefasst werden, dass neben den festzusetzenden Gewerbegebieten (in denen Einzelhandel ausgeschlossen wird), für den Bereich der vorgenannten Einzelhandelsbetriebe Sondergebiete festgesetzt werden. Entsprechend der Leitsätze des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist zur Gewährleistung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt der Verkaufsflächenanteil in diesem östlichen Stadtbereich für die vorhandenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf den Bestandsschutz zu begrenzen. Das Einzelhandelsangebot ist auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereiche entsprechend der „Sulinger Liste“ des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Sulingen festzulegen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanplanes werden desweiteren auch Lärmkontingentierungen für die Gewerbeflächen festgesetzt um zukünftige Nutzungskonflikte mit umliegenden Nutzungen zu vermeiden.

Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat ein Betrieb im Gebiet Anregungen formuliert. Die Bedenken hinsichtlich möglicher Einschränkungen durch die erforderlichen Lärmkontingentierungen konnten dabei zurückgewiesen werden. Es erfolgte aufgrund des Sachverhaltes auch eine zusätzliche Beteiligung der Betreiber der Einzelhandelsmärkte im Gebiet, für die Sonstigen Sondergebiete vorgesehen sind. Hier erfolgte ein Austausch über Verkaufsflächenzahlen, Sortimentsbegrenzungen und sonstige baurechtliche Nutzungen der Grundstücke. Die Meinung der Einzelhändler, dass der Standort im Plangebiet dem der Innenstadt baurechtlich gleichgestellt werden sollte und keinerlei Begrenzungen der Nutzungen/ Sortimente/Verkaufsflächen vorgesehen werden sollten, konnte von der Stadt aufgrund der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes nicht so gesehen werden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im Feb/Mrz 2011 durchgeführt. Einzelhandelsverband (Schreiben vom 21.3.2011) sowie die IHK Hannover (Schreiben vom 15.3.2011) begrüßen die Planungen vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes. Der Landkreis Diepholz als Untere Bodenschutzbehörde hat auf die seit 40 Jahren vorhandene Altlast im Gebiet hingewiesen, allerdings auch festgestellt, dass es sich nicht um einen akut gefährdeten Standort handelt.

Auslegung der Planung nach § 3(2) BauGB und Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB

Im Rahmen der Auslegung (Sep.2011) der Planung wurde seitens der IHK angeregt, einen erweiterten Bestandsschutz für die Betriebe in den Sondergebieten über die Verkaufsflächenzahlen vorzusehen. Die Stadt hat diesen Sachverhalt ausführlich geprüft und hält eine pauschale 10 % Erweiterung der Verkaufsflächenzahlen nicht für zielführend. Die Begründung wurde um diese Abwägung ergänzt. Des Weiteren wurden kleinere Ergänzungen der Begründung hinsichtlich des Bodenschutzes und des Brandschutzes vorgenommen.

Im Rahmen der Auslegung haben drei Einzelhändler erneut die Festlegungen in den Sondergebieten als unbegründet und nicht sinnvoll kritisiert. Nach Prüfung der Anregungen kommt die Stadt jedoch zu keinen anderen Abwägungen hinsichtlich der Ausgestaltung der Sonstigen Sondergebiete sowie der Festsetzungen zu Sortimenten und Verkaufsflächenzahlen.

Gesamtabwägung der Planung

Für den weit überwiegenden Teil des Plangebietes (Gewerbegebiete/ Industriegebiete, Mischgebiete) gab es während des gesamten Verfahrens keinerlei besondere Hinweise oder Anregungen.

Für den Bereich der Sonstigen Sondergebiete nimmt die Stadt zur Kenntnis, dass die Planziele der Stadt Sulingen im öffentlichen Interesse ggf. nicht vollständig in Übereinstimmung zu bringen sind, mit der Ansicht mancher Einzelhändler im Gebiet, die sich in ihren kaufmännischen Entscheidungen durch die Festsetzung von Sondergebieten eingeengt fühlen. Für die Stadt Sulingen hat die Sicherung der Innenstadtentwicklung in Abwägung aller Belange jedoch ein hohes Gewicht. Bei zukünftigen konkreten Anfragen der Einzelhändler im Gebiet nach weiteren/anderen Entwicklungen in den Sondergebieten kann jederzeit eine erneute Prüfung und Abstimmung in den politischen Gremien mit den sonstigen öffentlichen Zielen der Stadt erfolgen.

Anhang 1: „Sulinger Sortimentsliste“

Tabelle Nr. 1 – Sortimentsliste für die Stadt Sulingen („Sulinger Liste“)

entnommen aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt, erstellt von Stadt+Handel, Dortmund, März 2009, S. 79

Sortiment	WZ 2003 ²⁰	Zentrenrelevante Sortimente
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und -Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern
Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte)	52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Elektrohaushaltsgeräte (Großgeräte)	52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten)
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (Darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat/Haushaltswaren	52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen(darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)
Kurzwaren / Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware f. Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Kinderwagen	52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (Daraus nur: Kinderwagen)
Med. und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren/ Künstler – / Bastelbedarf	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren /Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)

20 Das Einzelhandelsgutachten bezieht sich auf WZ= die Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003;

Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder /Poster /Bilderrahmen/Kunstgegenstände	52.48.2 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikeln Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (Darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
--	--------------------	---

Tabelle Nr. 2 – Sortimentsliste für die Stadt Sulingen („Sulinger Liste“)

entnommen aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt, erstellt von Stadt+Handel, Dortmund, März 2009, S. 79

Sortiment	WZ 2003 ²¹	Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
Blumen	52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie/Parfüm/Kosmetik	52.33	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln
	52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
	52.2	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften)
	52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren

Tabelle Nr. 3 – Sortimentsliste für die Stadt Sulingen („Sulinger Liste“)

entnommen aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt, erstellt von Stadt+Handel, Dortmund, März 2009, S. 79

Sortiment	WZ 2003 ²²	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Baummarktsortiment	52.46	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)
	52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen)
	52.48.1	Einzelhandel mit Teppichen und Bodenbelägen (NICHT: Einzelhandel mit Teppichen)
Bettwaren	52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)
Gartenartikel	52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
	52.46.1	Einzelhandel mit eisen-, Metall und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagen und -zubehör

21 Das Einzelhandelsgutachten bezieht sich auf WZ= die Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003;

22 Das Einzelhandelsgutachten bezieht sich auf WZ= die Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003;

Leuchten/Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikel
Möbel	52.44.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln)
	52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping)
	52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln)
	52.50.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/Samen	52.49.1	Einzelhandel mit Haushaltgegenständen (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)
Teppiche (ohne Teppichböden)	52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (Daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)

Tabelle Nr. 4 – Übersicht über die Festsetzungen für die Nahversorgung sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente in den Sonstigen Sondergebieten

	Zulässiges Sortiment gemäß Sulinger Liste	Max. zul. Verkaufsfläche	WZ 2003 ¹	WZ 2008 ²	Beschreibung
SO-1	Baumarktsortiment / Gartenartikel	6.400m ²	52.46	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren und Kunststoffwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
			52.44.3	47.59.9	Einzelhandel mit Kohle-, Gas und Öl-öfen
			52.48.1	47.53.0	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen
			52.44.3	47.59.9	Einzelhandel mit Bedarfs- und Grillgeräten für den Garten
			52.46.1	47.52.1	Einzelhandel mit Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten
			52.49.1	47.76.1	Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut
			52.44.3	47.59.9	Einzelhandel mit Möbeln für Garten und Camping
					Zentrenrelevante Randsortimente sind dabei insgesamt nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 640m ² zulässig. Dabei dürfen einzelne Randsortimente gemäß der Sulinger Liste, wie z.B. zoologischer Bedarf, nur jeweils max. 50m ² Verkaufsfläche umfassen.

SO-2	Farben/Tapeten/ Raumausstattung	1.500m ²	52.48. 1	47.53.0	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen
			52.46. 2	47.52.3	Einzelhandel mit Anstrichmitteln
					Zentrenrelevante Randsortimente sind dabei insgesamt nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 150m ² zulässig. Dabei dürfen einzelne Randsortimente gemäß der Sulinger Liste, wie z.B. Einzelhandel mit Heimtextilien, Beleuchtung nur jeweils max. 50m ² Verkaufsfläche umfassen.
SO-3	Gartenartikel	1.300m ²	52.49. 1	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln
					Zentrenrelevante Randsortimente sind dabei insgesamt nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 130m ² zulässig. Dabei dürfen einzelne Randsortimente gemäß der Sulinger Liste, wie z.B. Einzelhandel mit Geschenkartikeln nur jeweils max. 50m ² Verkaufsfläche umfassen.

SO-3	Nahrungs- und Genussmittel / Getränke	1.300m ²	52.11. 2	47.11.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren
		400m ²	52.25	47.25.0	Einzelhandel mit Wein, Sekt und Spirituosen und sonstigen Getränken
					Zentrenrelevante Randsortimente sind dabei insgesamt nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 130m ² zulässig. Dabei dürfen einzelne Randsortimente gemäß der Sulinger Liste, wie z.B. Einzelhandel mit Geschenkartikeln nur jeweils max. 50m ² Verkaufsfläche umfassen.
					Zugelassen ist ein Stehcafe.
SO-4	Möbel / Teppiche	5.500m ²	52.44. 1	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln (auch Küchen, Bettwaren, Möbelbeschläge)
			52.49. 9	47.59.1	Einzelhandel mit Büromöbeln
			52.44. 3	47.59.9	Sp.: Einzelhandel mit Möbeln für Garten und Camping
			52.44. 6	47.59.9	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
			52.48.	47.53.0	Einzelhandel mit Teppichen und Ausle-

			1		geware
			52.45. 1	47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushalts- großgeräten – nur „Weißgeräte, d.h. Elektro-Standgeräte im Küchenbereich (ohne Nähmaschinen, Staubsauger, elektrische Kleingeräte, Unterhal- tungselektronik)
					Zentrenrelevante Randsortimente sind dabei insgesamt nur bis zu einer Ver- kaufsfläche von insgesamt 600m ² zuläs- sig. Dabei dürfen einzelne zentrenrele- vante Randsortimente gemäß der Sulinger Liste, wie z.B. Heimtextilien, Deko- Artikel, Haushaltsbedarf (Pfannen etc.), Blumen als Aktionsware nur jeweils max. 50m ² Verkaufsfläche umfassen.
					Zugelassen ist eine gastronomische Ein- richtung , die räumlich in den Einzelhan- del integriert ist und deren Öffnungszeiten mit den Öffnungszeiten des großflä- chigen Einzelhandelsbetriebes identisch sind.
		Ohne Flächen- be- grenzung	36.14. 3	31.09.9 95.24.0	Herstellung, Bearbeitung, Reparatur, Restaurierung, Einbau von Möbeln, Treppen, Einrichtungen u.ä.

Anhang 2: Schallgutachten