

Stand: 04-04-2011



## **Bebauungsplan Nr. 79 “Gewerbe- und Sondergebiet Ost“**

Entscheidung über die

- vorgebrachten Stellungnahmen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4(1) BauGB ;
- vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) BauGB;
- Entwurfsbeschluss und Auslegung der Planung

### **A) Träger öffentlicher Belange, die nicht geantwortet haben:**

- Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND)
- Denkmalschutzbeauftragter der Landkreises Diepholz
- Deutsche Telekom, Netzproduktion
- EBA Eisenbahnbundesamt – Außenstelle Hannover
- Exxon Mobil production, 18.01.2011
- Gasunie Deutschland Services GmbH
- GLL Sulingen
- Jägerschaft Grafschaft Diepholz
- Kreisnaturschutzbeauftragter
- Landesamt für Bergbau, Meppen
- Landesamt für Geoinformation
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Naturschutzbund Deutschland
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Nienburg
- Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- Nds. Landvolk
- Polizeiabschnitt Diepholz
- Samtgemeinde Kirchdorf
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- Stromübertragungs GmbH
- Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband „Große Aue“
- Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
- Wasserversorgungsverband
- Wasser- und Bodenverband „Flöte und Flagge“
- Wasser- und Bodenverband „Kleine Aue“

Es ist davon auszugehen, dass die Belange der obigen Träger nicht berührt oder bereits berücksichtigt sind.

## **B) Träger öffentlicher Belange, die explizit keine Hinweise und Anregungen haben:**

---

- Erdgas Münster, 16.02.2011
- E.On Netz, 01.03.2011
- Flecken Steyerberg, 22.02.2011
- Gewerbeaufsichtsamt Hannover, 25.02.2011
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 02.03.2011
- Samtgemeinde Barnstorf, 16.02.2011
- Samtgemeinde Schwaförden, 21.02.2010
- Samtgemeinde Siedenburg, 22.02.2011
- Wintershall, 24.02.2011

### **Kenntnisnahme**

## **C) Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4(1) BauGB Anregungen gegeben haben** (Anregung in Kurzfassung jeweils vorweg)

---

### **1 Einzelhandelsverband Hannover-Hildesheim, 21.03.2011**

Das Planvorhaben berücksichtigt das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Sulingen umfänglich. Es bestehen daher keine Bedenken.

#### **Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **2 EWE Netz, 22.03.2011**

Im Plangebiet befinden sich Erdgas- und Telekommunikationsleitungen. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen und dürfen nicht überbaut werden.

#### **Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **3 E.ON Avacon AG, 04.03.2011**

Je nach Leistungsbedarf der Kunden im Gebiet ist eventuelle eine neu zu errichtende Transformatorenstation erforderlich.

#### **Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um gewerbliche Flächen handelt ist sowohl von den Flächen her wie auch vom Baurecht die Umsetzung einer erforderlichen Transformatorenstation möglich.

#### **4 Industrie- und Handelskammer, 15.03.2011**

Es werden keine Bedenken vorgetragen. Die Planungen entsprechend den Entwicklungszielen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes. Hinsichtlich der textlichen Festsetzung zum Werksverkauf wird eine kleine Änderung vorgeschlagen. Es wird außerdem begrüßt, dass den Einzelhandelsbetrieben Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden werden, ohne die gebietsbezogenen Planungsziele aufzugeben.

##### **Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die textliche Festsetzung lautet nun ergänzt: § 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.*“

#### **5 Kabel Deutschland, GmbH, 22.02.2011**

Im Plangebiet befinden sich Leitungen. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen und dürfen nicht überbaut werden.

##### **Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **6 Landkreis Diepholz, 16.03.2011**

**1) Fachdienst Umwelt und Straße – Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde:** Im Geltungsbereich des Planes befindet sich eine Altablagerung (eh. Deponie). Es wird eine Orientierungsuntersuchung empfohlen, um festzustellen, ob im Umfeld Gefährdungen vorliegen.

**2) Fachdienst Umwelt und Straße – Untere Wasserbehörde:** Es bestehen keine Bedenken. Für den Geltungsbereich liegen die für die rechtmäßige Oberflächenentwässerung erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse vor. Es ergeben sich durch die Planung keine Änderungserfordernisse in Bezug auf die Oberflächenentwässerung und die Beseitigung des Schmutzwassers.

##### **Beschluss**

Zu 1) Fachdienst Umwelt und Straße – In der Begründung zum Bebauungsplan wird folgender Passus ergänzt: *„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.“*

**Zu 2) Fachdienst Umwelt und Straße – Untere Wasserbehörde:** - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **7 Wasserversorgungsverband Sulinger Land, 11.03.2011**

Das Plangebiet ist durch die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erschlossen. Die Belange des Brandschutzes sind seitens der Stadt mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises abzustimmen. Der Grundschutz 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.

### **Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Gebiet 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.

## **D) Eingaben der Öffentlichkeit im Rahmen der Auslegung nach § 3(1) BauGB**

### **1 16.03.2011**

Es wurden frühzeitig abgefragte vorgetragene Wünsche hinsichtlich der Sortimente nicht im Plan berücksichtigt. Eine sinnvolle Nutzung der Fläche durch ggf. einen Sonderpostenmarkt wurde nicht berücksichtigt.

### **Beschluss**

Die Festsetzung zur geplanten Verkaufsfläche sichert die jetzige Betriebsführung am Standort mit moderaten Entwicklungsspielräumen. Damit wurden die Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Sulingen umgesetzt.

Wesentliche Verkaufsflächen oder die Hinzunahme z.B. eines Sonderpostenmarktes sind in der Zukunft nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Sie müssen allerdings jeweils in Kenntnis des tatsächlichen und konkret geplanten Projektes den politischen Gremien der Stadt vorgetragen und dann von diesen in Abwägung mit der geplanten Innenstadtentwicklung entschieden werden. Insofern sind auch für einen Sonderpostenmarkt oder für deutliche Verkaufsflächen bzw. Sortimentserweiterungen keine grundsätzlichen und allgemeinen Entwicklungsspielräume berücksichtigt worden. Diese würden zum derzeitigen Zeitpunkt im



auch nicht in der textlichen Festsetzung enthalten. Es ist auch nicht geplant, einen besonderen Schutzanspruch für betrieblich erforderliche Büroräume aufzunehmen. Gleichwohl wird den Betriebsinhabern angeraten, möglichst gute passive Schallschutzmaßnahmen für Büroräume zum Schutz ihrer Mitarbeiter vorzusehen.