

# Stadt Sulingen

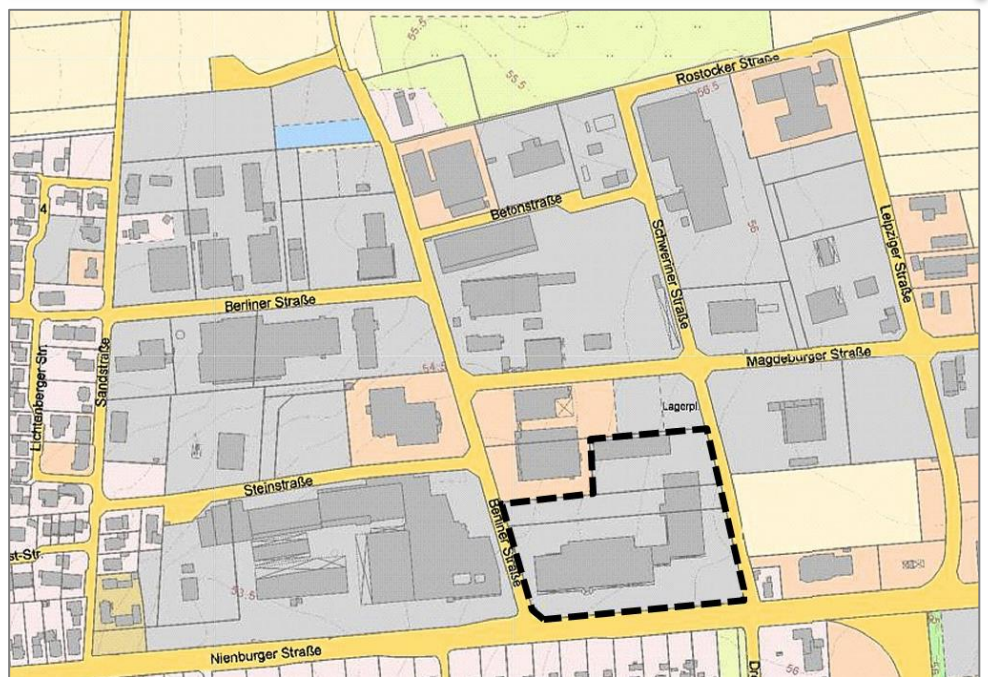
Landkreis Diepholz



## Begründung

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“

mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)  
Bebauungsplan der Innenentwicklung – Verfahren nach § 13a BauGB



Bildquelle: LGLN

Stand: Satzungsbeschluss 22.06.2016  
Abschrift

Im Auftrag:



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

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>2</b>
1	Anlass und Ziel der Planänderung .....	2
2	Rahmenbedingungen.....	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange .....	8
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	9
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	11
3.3	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) .....	11
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) .....	11
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	11
3.6	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	11
3.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	11
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	12
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	13
3.10	Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	14
3.11	Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	14
3.12	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	15
3.13	Belange von Flüchtlingen, Asylsuchenden und ihrer Unterbringung (§ 1 (6) Nr.13 BauGB) .....	15
4	Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79.....	16
4.1	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	17
4.2	Rechtliche Grundlagen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise .....	22
5	Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO) mit Begründung.....	22
6	Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren, Durchführung.....	23
<b>B</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>23</b>

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planänderung

#### Anlass

Ein an der *Nienburger Straße* seit langem ansässiges Möbelgeschäft will zur besseren Nutzung der vorhandenen baulichen Substanz sowie zur Stützung des Kerngeschäftes mit einem weiteren Handelsbetrieb für Sonder- und Restposten auf dem Gelände kooperieren. Bereits im Jahr 2014 fanden seitens der Stadt Bemühungen statt, die hierfür notwendigen planungsrechtlichen Anpassungen des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ vorzunehmen. Vorgaben der Landesraumordnung zur Größe des zulässigen Anteils innenstadtrelevanter Sortimente an einem städtebaulich nicht integrierten Standort konnten jedoch nicht mit der vorgelegten Handelskonzeption und mit den baurechtlichen Zulässigkeiten in Einklang gebracht werden. Das begonnene Planänderungsverfahren des Bebauungsplans ruhte daher bis dato.

Eine neue vorgelegte Konzeption des Betriebes zeigt, dass mit Begrenzungen der Flächen zentrenrelevanter Sortimente nunmehr auch die raumordnerischen Belange eingehalten werden. Die Stadt stützt deshalb dieses Vorhaben und greift das begonnene Bauleitplanverfahren wieder auf.

#### Ziel

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt, auch zukünftig eine Standortsicherheit für die vorhandenen großflächigen Sonderbaunutzungen an der *Nienburger Straße* (Gartencenter, Baumarkt, Raumausstatter) zu gewährleisten. Mit dem Vorhaben kann ein brachliegendes Gebäude

wiedergenutzt werden. Es werden Synergieeffekte für die vorhandenen Nutzungen und eine Attraktivitätssicherung des gesamten Sonderbaugebietes erwartet.

Planerfordernis

Die Erweiterung des Sortiments ist mit der bisherigen Zweckbestimmung „Möbel / Teppiche“ des Sonstigen Sondergebietes sowie mit der bislang festgesetzten maximalen Verkaufsfläche im Gebiet planungsrechtlich nicht zulässig. Für die Zulässigkeit des Vorhabens ist deshalb die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ erforderlich. Besondere Beachtung finden hierbei die durch das Landesraumordnungsprogramm (LROP 2008, fortgeschrieben 2012) vorgegebenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadtlagen.

## 2 Rahmenbedingungen

Aufstellungsbeschluss

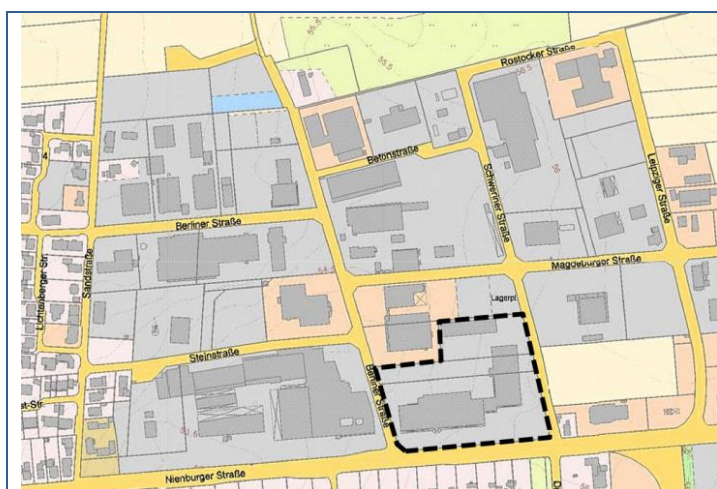
Der Rat der Stadt Sulingen hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ am 24.04.2014 beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt, nördlich der *Nienburger Straße* und östlich der *Berliner Straße*. Der Änderungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Süden durch die nördliche Grenze der *Nienburger Straße*;
- Im Osten durch die westliche Grenze der *Schweriner Straße*;
- Im Westen durch die östliche Grenze der *Berliner Straße*;
- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 48/2 und 50

Abb 1 Übersicht über den Geltungsbereich der 1. Änderung



Der Änderungsbereich umfasst mit einer Gesamtfläche von rd. 24.000 m<sup>2</sup> die Flurstücke 50/3, 52/1, 55/5 der Gemarkung Sulingen, Flur 4.

Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 bestimmt.

Land – LROP

Bebauungspläne sind den raumordnerischen Zielen anzupassen (§ 1(4) BauGB). Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> weist fünf Gebote als Ziele der Raumordnung aus, die bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten zwingend zu beachten sind. Das Planvorhaben verstößt nicht gegen die nachfolgenden raumordnerischen Gebote:

- das **Kongruenzgebot** gem. Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 1. Hiernach müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Die Stadt Sulingen hat für ihren mittelzentralen Verflechtungsbereich einen mittelzentralen Versorgungsauftrag für Sortimente des aperiodischen Bedarfs. Gleichzeitig hat die Stadt Sulingen einen grundzentralen Versorgungsauftrag für Sortimente des periodischen Bedarfs. Der grundzentrale Versorgungsauftrag beschränkt sich auf das zentralörtliche Gebiet von

<sup>1</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012, Kapitel 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen , Begründung, zu 2.3

Sulingen. Als periodische Sortimente sind alle nahversorgungsrelevanten (Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Kosmetik) Sortimente zu verstehen. Als aperiodische Sortimente gelten alle sonstigen zentren<sup>2</sup>- und nicht zentrenrelevanten Sortimente (vgl. hierzu Sulinger Liste aus dem Einzelhandelskonzept, 2013)

Der periodische Sortimentsanteil des Vorhabens erreicht die Schwelle zur Großflächigkeit nicht. Der aperiodische Sortimentsanteil überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit. Es ist somit raumordnerisch zu bewerten, ob das Einzugsgebiet für diesen aperiodischen Sortimentsbereich den mittelzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Der Entwurf des neuen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP-Entwurf) hat in einem ersten Vorentwurf den mittelzentralen Verflechtungsbereich für das Mittelzentrum Sulingen festgelegt (vgl. LROP-Entwurf Abschnitt 2.3 Ziff. 01 Satz 2). In der nun vorliegenden Entwurfsfassung sind die festgelegten Verflechtungsbereiche für die Versorgungsfunktion Einzelhandel wieder entfallen. Auch wenn es sich um einen Entwurf handelt, so sind die dortigen Festlegungen (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz- ROG) als „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung“ und somit als öffentliche Belange einzustufen, die in der Abwägung zum Änderungsverfahren des Bebauungsplans Eingang finden müssen.

- In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral**). Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter zentraler Orte, der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden zentralen Orte, von grenzüberschreitenden Verflechtungen und der Marktgebiete auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte zu ermitteln.<sup>3</sup>

Es liegt eine fachgutachterliche Prüfung zur Einhaltung dieses Kongruenzgebotes vor.<sup>4</sup> Sowohl aufgrund der Flächengröße der geplanten Handelsnutzung, wie auch die sonstigen Kenngrößen (Umsatz, Kundenfrequenz, Umsatzverteilung im Nahgefüge, Kundenanteil aus Sulingen) ergibt sich, dass dem Kongruenzgebot entsprochen wird.

- dass **Konzentrationsgebot** gem. Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5. Danach sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes zulässig.

Der Standort des Planfalles liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Sulingen, er ist siedlungsstrukturell vollständig integriert. Das Konzentrationsgebot ist eingehalten.

- das **Integrationsgebot** gem. Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz , wonach neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren **Kernsortimente** innenstadtrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind.

Es ist das raumordnerische Instrument, das am kleinteiligsten wirkt und die Sicherung und Entwicklung der Handelsfunktionen von Innenstädten, Stadtteilzentren und Ortsmitten zum Ziel hat. Es verknüpft die raumordnerischen mit den städtebaulichen Gestaltungsmitteln zur zentralörtlichen Standortentwicklung.

Die Stadt Sulingen hat nur ihren Innenstadtbereich als integrierte Lage definiert. Der Gewerbe- und Sondergebietsstandort Ost zählt nicht zu dieser integrierten Lage. Deshalb müssen die dort zugelassenen Sortimente hauptsächlich nicht-zentrenrelevant sein. Innenstadtrelevante Randsortimente, die begleitend zumeist für die Wirtschaftsweise der Handelsbetriebe üblich und auch erforderlich sind, werden deshalb am Standort entsprechend der raumordnerischen Vorgaben auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

<sup>2</sup> Es wird darauf hingewiesen, dass im LROP von innenstadtrelevanten Sortimenten gesprochen wird, im weiteren wird jedoch die Beschreibung des Einzelhandelskonzeptes Sulingen mit der Bezeichnung „zentrenrelevant“ verwendet.

<sup>3</sup> Begründung zum LROP-Entwurf Dez. 2015, Artikel 1, Abschnitt 2.2., 02, Satz 3, aus Synopse, S. 5

<sup>4</sup> Prüfung der Einhaltung des Kongruenzgebotes, City Consult, ergänzende Stellungnahme vom 11/2014

- das **Abstimmungsgebot** gem. Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 17. So sind neue Einzelhandelsgroßprojekte interkommunal abzustimmen.

Die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten muss im Sinne einer umfassenden Betrachtung in den Kontext der regionalen Einzelhandelsentwicklung gestellt werden. Diesem Erfordernis wird mit dem Abstimmungsgebot Rechnung getragen.

Im vorliegenden Planfall wurde geprüft, ob es einen gebotenen qualifizierten Abstimmungsbedarf für den Planfall geben könnte, dem nicht mit einer Beteiligung nach § 4 (2) BauGB genüge getan wäre und der ggf. vor der Planerstellung zu erfolgen hätte. In der Bewertung des Planfalls und insbesondere in seinen Auswirkungen sind jedoch keine Gründe erkennbar, die einen vorgezogenen oder besonderen Abstimmungsbedarf begründen würden. Es wird weder die Nahversorgung, noch die Innenstadtentwicklung nachteilig beeinträchtigt, noch wird gegen das Kongruenzgebot verstoßen, noch werden sonstige städtebauliche Wirkungen (gestalterisch, verkehrlich etc.) erzeugt, die ein besonderes Abstimmungsgebot begründen würden. Die Beteiligung angrenzender Kommunen im Bebauungsplanverfahren wird für den vorliegenden Planfall als hinreichend gesehen.
- das **Beeinträchtigungsverbot** gem. Abschnitt 2.3 Ziffer 19. Demnach dürfen ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Es wirkt mit seinen Tatbestandsmerkmalen als Maßstab und Regulativ bei der Beurteilung der Auswirkungen von Warensortiment und Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung. Eine wesentliche Komponente ausgeglichener Versorgungsstrukturen ist dabei auch die wohnortbezogene Nahversorgung.

Weder mit dem nicht-zentrenrelevanten Warensortiment der geplanten Handelsnutzung noch mit der beschränkten Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente sind nachteilige Auswirkungen auf die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen im direkten Umgebungsbereich des Marktes (Nahversorgung) oder in angrenzenden Gemeinden abzuleiten. Das Beeinträchtigungsverbot ist berücksichtigt, es werden keine vorhandenen funktionierenden Strukturen gefährdet.

Kreis – RROP

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)**<sup>5</sup> des Landkreises Diepholz legt dar, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbelmärkte, Bau- und Heimwertermärkte, Gartencenter, Automärkte) grundsätzlich auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig sind. Dabei sind nicht mehr als 10 vom Hundert und maximal 700 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig<sup>6</sup>.

Derzeit liegt ein **Entwurf** des regionalen Raumordnungsprogramms (2015) vor. Er übernimmt die Aussagen des LROP 2012 (dort Ziel 2.3 03) und weist auf folgendes hin:

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder

b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Diese Vorgaben erfüllt die Stadt Sulingen mit der vorliegenden Planung. Sie beschränkt die innenstadtrelevanten Randsortimente auf höchstens 800 m<sup>2</sup> und lässt für den Standort nur dann

<sup>5</sup> Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2004

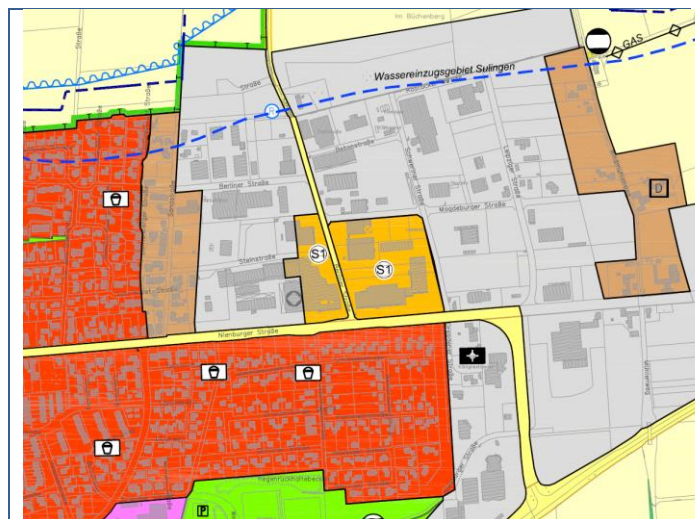
<sup>6</sup> Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2004, Ziel C 03

eine Ausnahme zu, wenn die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments qualifiziert nachgewiesen ist. Dies ist gutachterlich anhand des potentiellen Marktgebietes (Einzugsbereich) sowie des Nachfragevolumens dargelegt worden (siehe auch Anhang).

Stadt – FNP

Bebauungspläne sind aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Im Geltungsbereich der Planänderung sowie im unmittelbaren Umgebungsbereich haben seit langem großflächige, nicht zentrenrelevante Handelsbetriebe (Gartencenter, Baumarkt, Möbel, Teppiche, Raumausstattung) ihren Standort.

Abb 2 Darstellung im FNP im Rahmen der Neuaufstellung des FNP der Stadt Sulingen (liegt zur Genehmigung vor)



Der gesamte großflächige Handelsbereich in der *Nienburger Straße* ist im FNP der Stadt mit „S1 – Großflächiger Einzelhandel ohne zentrenrelevanten Einzelhandel“ definiert<sup>7</sup> und die geplante Unterbringung des zusätzlichen Sortimentsbereichs Sonder- und Restposten steht in Übereinstimmung mit den bisherigen Planungszielen des FNP.

Gültiges Baurecht bislang

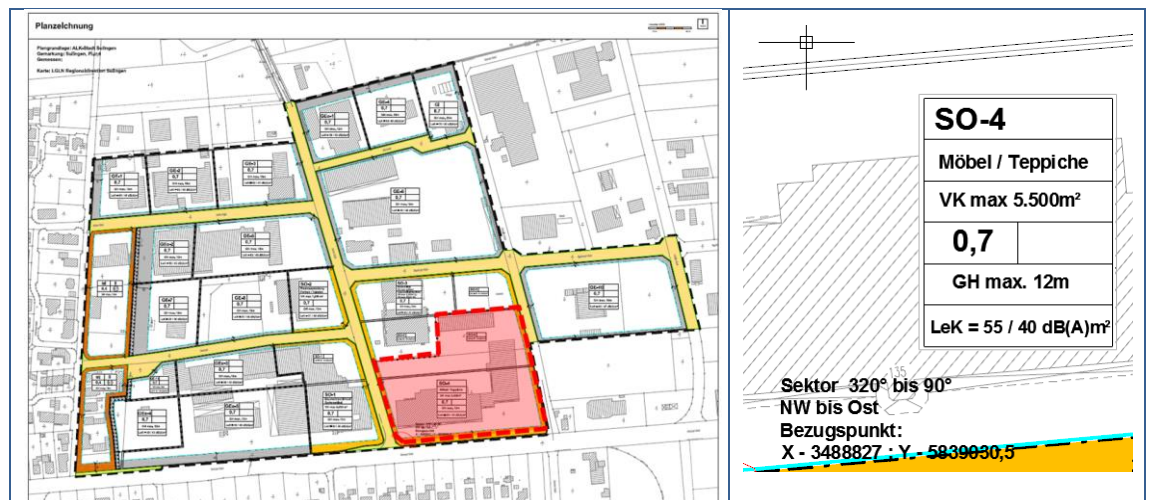
Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“, der mit Bekanntmachung am 01.03.2012 rechtsverbindlich wurde. In der nachfolgenden Übersicht ist der Änderungsbereich im Gesamtplan rot markiert.

Festgesetzt im Änderungsbereich ist bislang ein Sonstiges Sondergebiet (SO-4) mit der Zweckbestimmung „Möbel / Teppiche“. Die Verkaufsfläche ist für dieses Sortiment auf maximal 5.500 m<sup>2</sup> beschränkt. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,7 mit einer zulässigen Gebäudehöhe von maximal 12 m. Desweiteren sind Lärmkontingente für die Fläche festgesetzt, um Nutzungskonflikte mit Wohnnutzungen südlich der *Nienburger Straße* zu vermeiden (siehe Abb. 3).

Ein Änderungserfordernis für den Bauungsplan ergibt sich, weil für die Zunahme des Sortimentsbereichs Sonder- und Restposten sowohl die Zweckbestimmung als auch die zulässige Verkaufsfläche für das Sonstige Sondergebiet angepasst werden müssen.

7 Der Flächennutzungsplan befindet sich zurzeit in der Genehmigung.

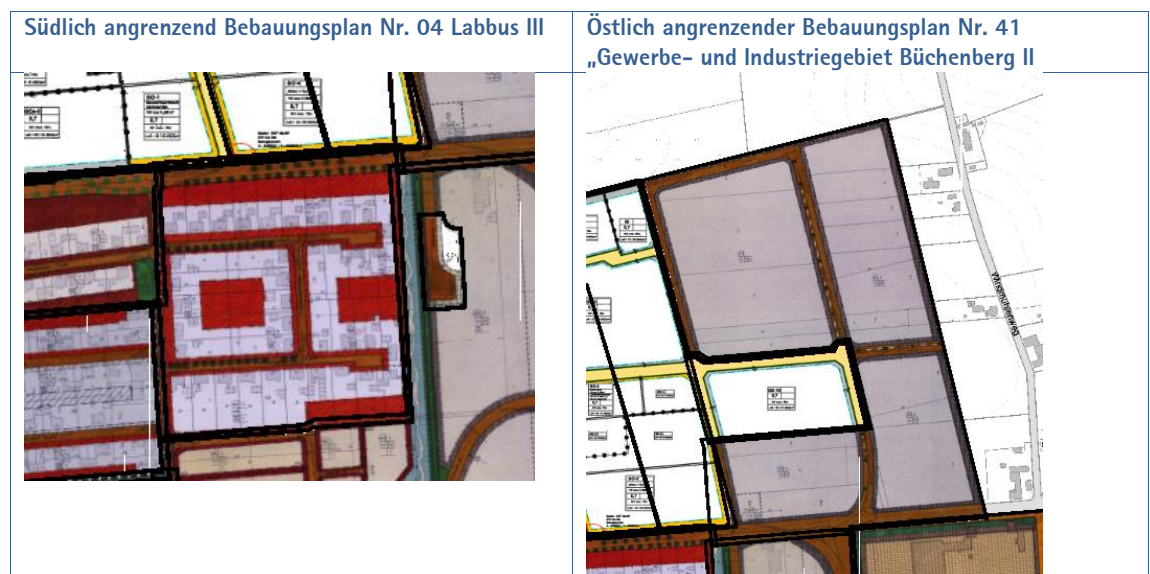
Abb 3 Lage des Änderungsbereichs im Gesamtplan des Bebauungsplanes Nr. 79 und bisherige Festsetzungen



Angrenzende  
Bebauungspläne

An den Änderungsbereich grenzen südlich und östlich weitere Bebauungspläne, deren Regelungen berücksichtigt wurden.

Abb 4 Angrenzende Bebauungspläne



Verfahren nach  
§ 13a BauGB

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. Infolge des Verfahrens wird es nicht erforderlich, einen Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Es wird mit der Planänderung eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).  
 Das Plangebiet weist eine Größe von rund 24.000 m<sup>2</sup> auf, was bei einer zulässigen GRZ von 0,7 einer zulässigen Grundfläche von maximal 16.800 m<sup>2</sup> entspricht. Kumulative Aspekte mit anderen Bebauungsplänen liegen nicht vor. Der Schwellenwert von max. 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht erreicht.
- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Ein großflächiger Handelsbetrieb unterliegt nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles. Ergibt diese Vorprüfung, dass keine erheblichen Umweltwirkungen durch das Vorhaben gegeben sind, kann das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Diese allgemeine Vorprüfung des Planfalles ist erfolgt (siehe Anlage). Besondere Umweltwirkungen werden mit dem Vorhaben nicht ausgelöst.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a (1) letzter Absatz).

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten (§ 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

- Mit der Planänderung soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen werden (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Im Sondergebiet ist die Umsetzung einer Sortimentserweiterung geplant, die zur Sicherung und Stärkung von Arbeitsplätzen und Versorgungsstrukturen beitragen soll, womit ebenfalls die Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gegeben ist.

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

Das Plangebiet liegt direkt an der *Nienburger Straße* und ist Teil eines größeren Gewerbegebietes und Sonderbauflächenareals (siehe Abb. 5). Derzeit befindet sich auf der Fläche ein großflächiger Möbelmarkt, der neben seiner Verkaufsfläche auch über größere Gebäude zur Lagerhaltung bzw. zur Reparatur von Möbeln verfügt. Im Umgebungsbereich befinden sich weitere großflächige Handelsnutzungen (Baumarkt, Gartencenter, Nahversorger, Raumausstatter), die nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten.

Abb 5 Änderungsbereich und Umgebungsnutzungen (Luftbildquelle: google earth)



**Planung**

Auf dem Gelände eines Möbelhauses im festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO 4 – Möbel / Teppiche) soll ein zusätzlicher Sortimentsbereich Sonder- und Restposten etabliert werden. Dabei wird bereits vorhandene und zurzeit leerstehende Bausubstanz des Möbelmarktes genutzt. Insbesondere der Möbelmarkt erhofft sich damit Synergieeffekte durch eine bessere Kundenfrequenz am Standort.

Der Sortimentsbereich Sonder- und Restposten soll über eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.700 m<sup>2</sup> verfügen. Rund ein Drittel der Verkaufsfläche werden voraussichtlich auf nicht überbauten Freiflächen im Gebiet liegen und haben zum Ziel, hier spezielle Saisonware anzubieten.

Im geplanten Sortimentsbereich Sonder- und Restposten werden als Kernsortiment nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten. Der Anteil der am Standort angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente wird – entsprechend der Ziele der Raumordnung – beschränkt.

Da die Stadt die Erweiterung des Sortimentsbereichs an dieser Stelle für vertretbar und städtebaulich zielführend hält, wird eine Anpassung des Planungsrechts vorgesehen. Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes (SO – 4) wird erweitert und der Umfang der maximalen Verkaufsfläche, der auf dem Gelände zulässig ist, vergrößert. Es werden alle Regelungen berücksichtigt, damit die Sortimentsergänzung aus Sicht des gesamtstädtischen Einzelhandels verträglich ist und nicht der Innenstadt als Versorgungszentrum schadet.

**Berührte Belange**

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	Belange nicht berührt

### 3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Bereits in einem zuvor begonnenen Bauleitplanverfahren zur Umsetzung eines Sonder- und Restpostenmarktes wurden seitens der Anwohner Befürchtungen geäußert, dass die Weiterentwicklung des Standortes „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ mit der vorliegenden 1. Änderung zu erheblichen und neuen Belastungen führen könnte. Es wird vorgetragen, dass mit der Expansion der (auch gewerblichen) Betriebe im Laufe der Jahre der Verkehr auf der *Nienburger Straße* immer mehr zugenommen hat und die Wohnqualität in den südlich gelegenen Häusern und Gärten (Bereich *Schlesienstraße*) (Abb. 7) erheblich eingeschränkt hat. Auch die weitere oder

verbesserte Nutzung der Grundstücke wäre aus Gründen des Emissionsschutzes dort untersagt. Manche Anwohner lehnen insoweit die weitere Entwicklung des Standortes ab.

Abb 7 Übersicht über die Lage der südlichen angrenzenden Wohngebiete zum Planvorhaben



Die Stadt hat die Belange des Immissionsschutzes und der Anwohner in ihre Betrachtung eingestellt und kommt zu folgendem Abwägungsergebnis. Der Gewerbestandort und die Firmen im Bereich *Nienburger Straße* entsprechen einem wichtigen städtebaulichen Leitbild, das davon ausgeht, wesentliche Teile von Versorgungseinrichtungen und Arbeitsstätten auch in direkter Nähe zu den zentralen Siedlungsstrukturen vorzusehen. Es ist weder ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, noch ist es verkehrsvermindernd, wenn solche prägenden Standorte ausschließlich außerhalb der Stadt in Randlagen vorgesehen werden. Im Gegenteil wird der Gesamtverkehr nachweislich erhöht, weil alle Besucher dieser Einkaufsbereiche oder Arbeitsstätten in die Randlagen pendeln müssen.

Für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen am Standort Ost gelten für betriebliche Nutzungen auf den Flächen seit langem genaue schalltechnische Begrenzungen (sog. flächenbezogene Schallleistungspegel), die eine Vereinbarkeit aller Nutzungen sicherstellen. Hinsichtlich der allgemeinen verkehrlichen Entwicklungen auf öffentlichen Straßen können diese Regelungen jedoch nicht gelten.

Die bisherigen Verkehrskonzepte der Stadt und insbesondere der Bau der Entlastungsstraße haben in der Vergangenheit zu einem erheblichen Gewinn an Lebensqualität in der Stadt beigetragen, da insbesondere der überörtliche Schwerlastverkehr um die Stadt herum geführt wird. Dass dennoch in den letzten Jahren eine enorme Zunahme aller Verkehrsarten auch innerhalb der Städte stattgefunden hat, ist keine Besonderheit Sulingens, sondern eine landesweite Erscheinung.

Die *Nienburger Straße*, die Belastungen für die Anwohner der *Schlesienstraße* hervorruft, ist eine innerörtliche Hauptsammelstraße, die für alle umliegenden dichten Wohngebiete, aber auch für die Gewerbegebiete von Sulingen von tragender Bedeutung ist. Es ist folgerichtig, dass durch die Lage der Gewerbegebiete in unmittelbarer Nähe zum überörtlichen Verkehrsnetz (B 214) diese Bereiche im allgemeinen öffentlichen Interesse für großflächige Nutzungen mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen vorgehalten werden. Die Stadt hat stets darauf geachtet und dieses auch umgesetzt, dass die Funktion und damit die Belastung durch die Straße nicht durch gegenläufige Maßnahmen (z.B. zu enge Straßenführung, Signalanlagen etc.) beeinträchtigt werden.

Die Ablehnung einer weiteren Gebietsentwicklung ist im vorliegenden Planfall keine Lösung und alternative oder besser geeignete Flächen, bei denen keine Anwohner betroffen sind, existieren nicht. Die Stabilisierung und Weiterentwicklung des Gewerbe- und Sondergebietes Ost für die ansässigen Betriebe im Bereich *Nienburger Straße* liegt in einem allgemeinen öffentlichen Interesse und wird für den vorliegenden Planfall entsprechend hoch gewichtet.

### 3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

### 3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

### 3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Ortsentwicklung

Mit der Planänderung wird eine Anpassung des Gewerbe- und Sondergebiets Ost an neue wirtschaftliche Erfordernisse vorgenommen. Dieser langjährig etablierte große Wirtschaftsstandort von Sulingen befindet sich etwa 1,5 km östlich des Innenstadtbereichs. Mehrere große Einzelhandelsbetriebe sowie zahlreiche gewerbliche Nutzungen sind hier konzentriert. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der Standort im Bereich des großflächigen Handels, der nicht-zentrenrelevant ist, effizient weiterentwickelt und gefördert. Es werden Synergieeffekte für die bereits dort ansässigen Einzelhändler erwartet (siehe Kap. 3.8).

### 3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Baukultur / Ortsbild

Von der Festsetzung besonderer Gestaltungsvorschriften im Plangebiet wird weiterhin abgesehen. Im Plangebiet soll Raum bleiben, für eine moderne und vielfältige Architektur, die den Handelstreibenden und ihren Bedürfnissen angepasst ist.

Denkmalschutz

Baudenkmale im Geltungsbereich oder direkt angrenzend sind nicht vorhanden. Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Archäologischer Denkmalschutz

Es gibt derzeit weder bei der Stadt, noch bei den Eigentümern der Flächen Hinweise auf historische Bodenfunde. Archäologische Bodenfunde können jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden. Vorsorglich wurde ein Hinweis im Plan aufgenommen, der auf die Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden hinweist.

### 3.6 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

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

In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden. Die Erstellung eines eigenen Umweltberichtes ist infolge des Verfahrens nach § 13a BauGB jedoch nicht erforderlich (§ 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB).

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7a BauGB)

Tiere / Pflanzen

Die ökologischen Funktionen im Änderungsbereich sind infolge der derzeitigen intensiven Nutzung und bestehender Störungen (Handelsnutzung, städtische Hauptstraße) stark eingeschränkt. Mit Blick auf den speziellen Artenschutz ist davon auszugehen, dass streng geschützte Arten im Gebiet nicht vorkommen und Verbotstatbestände nicht berührt werden.

Boden / Wasser

Der Versiegelungsgrad wird sich gegenüber dem bisherigen Baurecht nicht verändern, dadurch ergeben sich auch keine Veränderungen für die Schutzgüter Boden und Wasser.

## Luft / Klima

Die Erweiterung der Handelssortimente wird keine Auswirkungen auch klimatischen Bedingungen vor Ort haben.

## Landschaftsbild

Aspekte des Landschaftsbildes sind in dieser städtischen Lage nicht relevant, sie werden durch die Belange des Ortsbildes, die den vorgenannten Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes zuzuordnen sind, erfasst.

- **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 (6) Nr. 7 b BauGB)**  
Solche Gebiete werden vom Änderungsbereich nicht erfasst.
- **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)**  
Die Situation gegenüber der bisherigen Nutzung wird sich nicht wesentlich verändern. (siehe auch Kapitel 3.1).
- **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)**  
Keine.
- **Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB)**  
Es entstehen keine besonderen Emissionen für die Umwelt. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.
- **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)**  
Mit der Planänderung werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es sind keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen worden, die die Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solarthermie, Photovoltaik) verhindern würden.
- **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)**  
Keine Pläne berührt.
- **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)**  
Das Plangebiet ist kein festgelegtes Gebiet.
- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)**  
Keine.

## Fazit

In der Summe werden sich mit der 1. Planänderung keine besonderen Umweltänderungen einstellen. Den Belangen des Umweltschutzes wird weiterhin Rechnung getragen.

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

## Örtlicher Handel

Die geplante Sortimentserweiterung kann als Frequenzbringer voraussichtlich Synergieeffekte für die vorhandenen großflächigen Märkte (Baubedarf, Gartencenter etc.) bringen. Eine im Rahmen des vorherigen Planverfahrens erstellte Verträglichkeitsstudie<sup>8</sup> für eine konkrete Ansiedlungsabsicht zeigt auf, dass am Standort des Sondergebietes Ost in Sulingen

<sup>8</sup> Verträglichkeitsanalyse – Jawoll Sonderpostenmarkt GE Sulingen-Ost, gutachterliche Stellungnahme zu den absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens, erstellt durch City Consult, Rosengarten, Januar 2014, Seite 7)

Flächenumsätze erwirtschaftet werden, die deutlich unter der Flächenproduktivität anderer Einzelhandelsstandorte in Sulingen liegen.

Zwar könnten aufgrund des geplanten Warenspektrums Sonder- und Restposten auch leichte Umverteilungseffekte zwischen den Märkten im Sondergebiet Ost die Folge sein, in der Summe wird jedoch erwartet, dass infolge einer Attraktivitätssteigerung die Vorteile für die vorhandenen Märkte im Gebiet überwiegen. Eine Attraktivitätssteigerung des Standortes wird insbesondere für den Möbelhandel erwartet.

Schutz des Handels im Stadtkern

Über die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen wird sichergestellt, dass die zulässigen Sortimente innerhalb des Plangebiets bestimmte verträgliche Größen nicht überschreiten. Insbesondere in Bezug auf die innenstadtrelevanten Sortimente einschließlich nahversorgungsrelevanter Sortimente innerhalb des Gebiets ist dies von Bedeutung. Dieser Angebotsbereich wird daher so begrenzt, dass innenstadtrelevante Randsortimente in Bezug zum gesamten Geltungsbereich auf maximal 800 m<sup>2</sup> angeboten werden dürfen. Dies dient dem Schutz der im zentralen Versorgungsbereich der Stadt ansässigen Unternehmen und damit dem Erhalt und der Weiterentwicklung der Innenstadt. Die Belange der dort im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe werden beachtet.

Infrastruktur

Durch die Erweiterung der Zweckbestimmung auf Sonder- und Restposten ergeben sich keine besonderen zusätzlichen Bedarfe.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Gebiet liegt im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt und ist seit langem erschlossen. Es ergeben sich keine veränderten Anforderungen an die technische Infrastruktur.

Leitungen

Im Gebiet liegen zahlreiche Leitungen (Westnetz GmbH – MD-Erdgasleitungen / EWE Netz GmbH – Telekommunikationsleitungen). Auf die Schutzbestimmungen der entsprechenden Leitungsträger und die frühzeitige Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmen bei ggf. erforderlichen Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Bewilligungsfeld

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bewilligungsfeldes Scholen-Siedenburg IV Erweiterung der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co.KG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Nachteilige Auswirkungen auf das Planvorhaben ergeben sich nicht.

Kampfmittel

Der Eigentümer des Geländes wird auf die Durchführung einer kostenpflichtigen Luftbildauswertung zur Aufspürung von möglichen Kampfmitteln aus Kriegstagen hingewiesen. Diese ist im öffentlichen Interesse dann durchzuführen, wenn bauliche Änderungen oder Bodenbewegungen geplant würden. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung geht es jedoch allein um eine Nutzungserweiterung, so dass aktuell eine Luftbildauswertung hinsichtlich möglicher Kampfmittel im Boden nicht erforderlich ist.

Altablagerungen

Sollten sich im Zuge weiterer Planungen oder baulicher Tätigkeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreis Diepholz, Fachdienst 66, Niedersachsenstr. 2, 49356 Diepholz zu informieren.

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

Externe Erschließung

Der Gelände wird von der *Berliner Straße* aus erschlossen, die in die *Nienburger Straße*, eine städtische Hauptsammelstraße, einmündet. Der Zu- und Abfahrtsverkehr an der *Nienburger Straße* zu den großflächigen Handelsbetrieben hat bislang zu keinen verkehrlichen Problemen geführt.

Die aus der Planung resultierende Vergrößerung der möglichen Verkaufsfläche am Standort durch das hinzukommende Sortiment an Sonder- und Restposten kann zu einer Erhöhung des Kundenverkehrs führen. Die Fahrbewegungen werden sich jedoch begründet durch den Umfang der geplanten Erweiterung sowie die zu erwartenden Synergieeffekte voraussichtlich den bereits bestehenden Verkehrsströmen am Standort weit unterordnen. Es ist Ziel, dass die das Gebiet ohnehin aufsuchende Kundschaft auch den neuen Sortimentsbereich besucht und umgekehrt. Für

die Situation an der *Nienburger Straße* sind bei der angestrebten Entwicklung angesichts der durchschnittlichen allgemeinen Verkehrsbelastung und der Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße keine Probleme zu erwarten.

#### Interne Erschließung

Eine interne oder besondere Erschließung des Grundstücks ist weiterhin nicht erforderlich.

#### Stellplätze

Das Betriebsgrundstück ist ausreichend groß, um die im Rahmen der erforderlichen Erweiterung notwendig werdenden Einstellplätze zu realisieren.

Verkehrliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

### 3.10 Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

### 3.11 Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Das Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)<sup>9</sup> trifft übergeordnet Vorgaben, die bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten zu beachten sind. Für den Planfall ist insbesondere das dort formulierte Integrationsgebot von Bedeutung. Dieses bestimmt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte nur dann außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete errichtet werden dürfen, wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente einschließlich nahversorgungsrelevanter Sortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt.

#### EHEK

Die Stadt Sulingen sieht sich, wie viele andere Städte, vor der besonderen Aufgabe einer gezielten Zentrumssicherung und -entwicklung. Insoweit wurden in den vergangenen Jahren die großflächigen Einzelhandelsstrukturen an den Rändern der Stadt deutlich begrenzt. Die dortigen Märkte bieten vornehmlich nicht-zentrenrelevante Sortimente und sollen nicht zur Konkurrenz für die städtebaulichen Entwicklungsziele des Kernbereichs geraten. Basis der Entscheidungen ist ein abgestimmtes **Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Sulingen** (EHEK, 2013)<sup>10</sup>. Hier werden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente für die Stadt Sulingen bestimmt.

Sowohl den raumordnerischen Vorgaben, als auch den Vorgaben des EHEK wird durch die getroffenen Festsetzungen im Rahmen der 1. Planänderung Rechnung getragen. Die aus der festgesetzten Verkaufsflächenzahl (VFZ) abzuleitende zulässige Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente beträgt max. 800 m<sup>2</sup> und hält damit die vorgegebene Obergrenze ein. Durch die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche ist eine Vereinbarkeit der 1. Planänderung mit den Ergebnissen und Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Sulingen gegeben.

Neben der Sicherung der Innenstadt wird jedoch auch der Standortsicherung des Gewerbe- und Sondergebietes Ost (GE Ost) eine hohe Bedeutung zugemessen. Dies gilt insbesondere aus dem Grund, da sich die Standortbereiche (Innenstadt und GE Ost) in ihren Sortimentsausrichtungen heute maßgeblich ergänzen und nur in bedingter Konkurrenz zueinander stehen<sup>11</sup>.

Bereits 2013 wird im EHEK Stellung zur geplanten Sortimentserweiterung Sonder- und Restposten im Sonder- und Gewerbegebiet Ost genommen. Im EHEK heißt es: Hinsichtlich der geplanten Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes im „Gewerbegebiet Ost“ sollte das fortgeschriebene Einzelhandelsentwicklungskonzept nachgelagert zum Beschluss dahingehend ergänzt werden, dass eine begründete, geregelte Ausnahme „Sonderpostenmarkt im Gewerbegebiet Ost“ aufgenommen

9 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen, 2012

10 Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Sulingen, Teilfortschreibung 2013, Erstellt durch Stadt + Handel, März 2013

11 zitiert EHEK, 2013, S. 34

wird, sofern keine negativen Auswirkungen für die Innenstadt und die Nahversorgung in Sulingen prognostiziert werden.<sup>12</sup>

In Bereich Sonder- und Restposten werden die unterschiedlichsten Waren aus Saisonüberhängen, Insolvenzen, Überproduktionen, Sortimentsbereinigungen u. ä. angeboten. Die Posten weisen in der Regel beschränkte und nicht nachorderbare Vorratsmengen auf. Die Sortimentsschwerpunkte liegen dabei in den Bereichen Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Haus- Heimtextilien, Lebensmittel, Drogerie, Garten- und Heimwerkerbedarf. Eine Überschneidung mit teilweise als zentrenrelevant definierten Warengruppen kann hierbei nicht immer ausgeschlossen werden, sondern ist Teil dieses Angebotskonzepts.

Aus 2014 liegt eine erste standortbezogene Verträglichkeitsanalyse<sup>13</sup> für den Sortimentsbereich Sonder- und Restposten vor (siehe Anhang). Diese Verträglichkeitsanalyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes im Gewerbe- und Sondergebiet Ost wird keine existenzgefährdende Wirkung für den Einzelhandel in der Innenstadt entfalten. Die voraussichtlich entstehende Umverteilungsquote ist als unschädlich zu betrachten.
- Die bestehende Nahversorgung im Gebiet für angrenzende Wohngebiete wird durch den Markt nicht gefährdet. Auch hier liegt die mögliche anzunehmende Umverteilungsquote unterhalb kritischer Schwellenwerte.
- Umgekehrt wird dem Vorhaben bescheinigt, dass es am gewählten Standort einen wichtigen Ergänzungsbereich zum Innenstadthandel darstellen könne und als Frequenzbringer am Standort positive Effekte für die bestehenden großflächigen Handelsstrukturen darstellen kann.

Zusätzlich zur Verträglichkeitsanalyse liegt nun fallbezogen eine detaillierte einzelhandelsstrukturelle Untersuchung<sup>14</sup> vor. Sie legt dar, dass bestimmte Sortimente in bestimmten Größenordnungen im Bereich Sonder- und Restpostenposten im geprüften Einzelfall ggf. auch als nicht zentrenrelevant im Sinne der landesplanerischen Bewertung bezeichnet werden können.

Die Stadt Sulingen stimmt den getroffenen Einschätzungen dieser Untersuchung vollumfänglich zu. Sie wird deshalb Anlage zur dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes und Bestandteil der 1. Änderung.

### **3.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)**

Die Belange werden nicht berührt. Das Gebiet ist seit langem bebaut. Änderungen des Versiegelungsgrades werden nicht vorgesehen. Es existiert weiterhin eine geordnete Oberflächenentwässerung.

### **3.13 Belange von Flüchtlingen, Asylsuchenden und ihrer Unterbringung (§ 1 (6) Nr.13 BauGB)**

Die Belange werden nicht berührt.

---

12 zitiert EHEK, 2013, S. 34

11 Verträglichkeitsanalyse Jawoll Sonderpostenmarkt GE Sulingen-Ost, Rosengarten, Erstellt durch City Consult, 2014

14 Einzelhandelsstrukturelle Untersuchung als Grundlage für eine Einschätzung zur Randsortimentsplanung eines Jawoll Sonderpostenmarktes in der Stadt Sulingen, Erstellt durch Stadt + Handel, 10.Oktober 2015

#### 4 Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79

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

##### ■ Art der baulichen Nutzung

Das vorhandene Sonstige Sondergebiet wird in seiner Zweckbestimmung um die Zulässigkeit eines Sonder- und Restpostenhandels erweitert. Der bisher festgesetzte mögliche Sortimentsbereich Möbel / Teppiche bleibt weiterhin bestehen. Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO-4) lautet die Zweckbestimmung deshalb nun „**Möbel / Teppiche / Sonder-/ Restposten**“. Für die Definition des neuen Sortiments kann nicht auf eine im vorliegenden Einzelhandelsgutachten gefasste Definition zurückgegriffen werden, weshalb dieses Sortiment neu beschrieben wird (siehe textliche Festsetzung § 1).

##### ■ Maß der baulichen Nutzung

Der **Umfang der zulässigen Verkaufsfläche** wird erweitert. Galten bislang maximal 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Gebiet, so wird nun eine insgesamt höhere Verkaufsfläche von insgesamt 8.160 m<sup>2</sup> im Gebiet zugelassen. Die Stadt sieht keine Veranlassung, die Entwicklungsmöglichkeiten für das Sortiment Möbel / Teppiche gegenüber dem jetzigen Zustand zu reduzieren, deshalb wird die Verkaufsfläche für den neuen Handelsbereich Sonder- und Restposten zusätzlich zugelassen.

Der Umfang der zulässigen Größe der benannten Sortimente wird jedoch nicht – wie bisher im Plan – über eine Obergrenze in Quadratmetern (maximale Verkaufsfläche<sup>15</sup> des Sortiments), sondern nun durch die Ausweisung einer **Verkaufsflächenzahl (VFZ)** je Sortiment bestimmt.<sup>16</sup> Diese gibt die zulässige Gesamtverkaufsfläche eines Sortiments je Quadratmeter Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 (3) BauNVO an. Damit wird die erforderliche baurechtlichen Bestimmtheit erreicht und das sog. „Windhundprinzip“ vermieden (siehe textliche Festsetzung § 1).

Werden diese Verkaufsflächenzahlen auf die Größe des gesamten Änderungsbereichs von 24.000 m<sup>2</sup> bezogen, so ergeben sich bei maximaler Flächenausnutzung nachfolgende Höchstgrenzen für die Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente:

Abb 8 Maximal zulässige Verkaufsflächengrößen nach Verkaufsflächenzahl (Gesamtfläche SO: 24.000 m<sup>2</sup>)

Zulässiges Sortiment (Basis - Sulinger Liste)	Verkaufsflächenzahl (VFZ) im Plangebiet	Aus VFZ abgeleitete max. zulässige Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet
Möbel / Teppiche	0,23	5.520 m <sup>2</sup>
Sonder- und Restposten	0,11	2.640 m <sup>2</sup>
Zentrenrelevante Randsortimente	0,033	800 m <sup>2</sup>

Der Anteil der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente für das gesamte Plangebiet wird auf eine **Verkaufsflächenzahl von 0,033** begrenzt. Dies entspricht in Bezug auf die Plangebietsgröße einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von gerundet 800 m<sup>2</sup> und bleibt damit innerhalb des durch das LROP (Integrationsgebot) vorgegebenen Zulässigkeitsbereichs.

Die Randsortimente sind Bestandteil der Gesamtverkaufsfläche und dürfen nicht zu dieser addiert werden. Die zentrenrelevanten Sortimente werden durch die Tabellen 1 und 2 – Sortimentsliste für

15 Als Verkaufsfläche sind im Allgemeinen alle Flächen definiert, die zur Abwicklung von Geschäften von Kunden betreten werden (einschließlich Kassen-, Verkehrs- und Sanitärbereichen), nicht jedoch solche, die beispielsweise zur Lagerhaltung oder als dem Betrieb zugeordnete Büroflächen genutzt werden.  
16 siehe zum Problem reiner Festsetzungen von reinen Verkaufsflächen auch: BVerwG CN 3.07 vom 03.04.2008 („Windhundrennen-Rechtsprechung“)

Verkaufs-  
flächenzahl

Zentrenrelevante  
Randsortimente

die Stadt Sulingen (Sulinger Liste) bestimmt und schließen auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente mit ein (siehe textliche Festsetzung § 1).

**Sonstige Nutzungen**

Ohne besondere Flächenbeschränkung zulässig bleiben die erforderlichen Räume zur Herstellung, Bearbeitung, Reparatur, Restaurierung, sowie zum Einbau von Möbeln, Treppen, Einrichtungen u. ä. Ebenso können Büro- und Aufenthaltsräume sowie Verwaltungs- und Lagerräume, die zur Ausübung der Handelsnutzungen vor Ort erforderlich und dieser flächenmäßig untergeordnet sind (max. 50% der Verkaufsfläche des zugehörigen Einzelhandelsbetriebs), frei errichtet werden.

**Nutzungsziffern**

Die insgesamt innerhalb des Plangebiets zulässige Bausubstanz wird über die Ausweisung einer **Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5** bestimmt. Damit sind angesichts der Gebietsgröße von 24.000 m<sup>2</sup> insgesamt 12.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche möglich. Diese Regelung stellt in Verbindung mit der weiterhin gültigen **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7**, der ebenfalls weiterhin **übernommenen max. zulässigen Gebäudehöhe von 12,0 m** sowie den zuvor durch die Verkaufsflächenzahl begrenzten Höchstanteilen der zulässigen Sortimente sicher, dass das Plangebiet für den angestrebten Nutzungszweck ausreichend bebaut werden kann, jedoch auch keine zu hohe bauliche Dichte aufweist.

Die sonstigen Regelungen zu nicht überbaubaren Flächen (siehe textliche Festsetzung § 2), zu Stellplätzen (siehe textliche Festsetzung § 3), zur Höhe baulicher Anlagen (siehe textliche Festsetzung § 4) sowie zum Immissionsschutz (siehe textliche Festsetzung § 5) werden aus der bisherigen Planung übernommen und behalten weiterhin ohne Änderung ihre Gültigkeit.

**4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick**

**§ 1 Art der baulichen Nutzung**

§ 1.1

a) Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO-4) dient der Unterbringung großflächigen Einzelhandels (§ 11 (3) BauNVO). Folgende nicht zentrenrelevante Sortimentsbereiche sind dabei zugelassen:

- Möbel
- Teppiche
- Sonder- / Restposten

Der Umfang der zulässigen Gesamtverkaufsfläche der benannten Sortimente wird über die Ausweisung einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) bestimmt. Diese gibt die zulässige Verkaufsfläche eines Sortiments je Quadratmeter Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 (3) BauNVO an. Die maximal zulässige Größe der nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereiche ergibt sich aus der nachstehenden Übersicht:

**Definition der zulässigen, nicht-zentrenrelevanten Sortimente im Sonstigen Sondergebiet (SO - 4)**

	Sortimente (Basis - Sulinger Liste)	Verkaufsflächenzahl (VFZ)	max. Verkaufsfläche	WZ 2003*	WZ 2008*	Beschreibung des Sortiments
SO-4	Möbel / Teppiche	0,23	5.520 m <sup>2</sup>	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	Einzelhandel mit Möbeln für Garten/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 (Darunter nur „Weißgeräte“ d.h. Elektro-Standgeräte im Küchenbereich / darunter nicht: Nähmaschinen,

					Staubsauger, elektr. Kleingeräte, Unterhaltungselektronik)
	Sonder- / Restposten	0,11	2.640 m <sup>2</sup>	nicht klassifiziert nach WZ-Klassifikation des statistischen Bundesamts	Einzelhandel mit Waren, die aus Warenüberhängen, Discounterretouren, Konkurswaren, Sortimentswechselln, Produktionsumstellungen, Modell-, Verpackungs- und Designwechselln, Auftragsausfällen, Versicherungsschäden, Havarien und Saisonrestposten stammen.
			8.160 m <sup>2</sup>		

\* Das Einzelhandelsgutachten bezieht sich auf WZ= die Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003; Seit dem 11.11.2008 gibt es eine neue Liste des Bundesamtes und die entsprechende neue Klassifikation ist zur Übersicht ebenfalls beigefügt.

b) **Zentrenrelevante Randsortimente** sind zugelassen. Die zulässige Verkaufsfläche hierfür liegt bei einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,033. Damit sind maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente im gesamten Plangebiet möglich. Die Randsortimente sind Bestandteil der Gesamtverkaufsfläche und dürfen nicht zu dieser addiert werden. Die zentrenrelevanten Sortimente werden durch die beigefügten Tabellen 1 und 2 der Sortimentsliste für die Stadt Sulingen (Sulinger Liste) bestimmt.

Durch Gutachten ist für das Plangebiet der 1. Änderung nachgewiesen, dass im betrieblichen Einzelfall eines Sonder- und Restpostenmarktes die nachfolgenden Sortimente mit den bezeichneten maximalen Verkaufsflächen (in m<sup>2</sup>) (siehe Übersicht) auch als nicht-zentrenrelevant gelten können und diese Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist:

**Definition des zulässigen, modifizierten Flächenprogramms für das Sortiment eines Sonder- und Restpostenmarktes im Sonstigen Sondergebiet (SO - 4)**

	Sortiment (Basis - Sulinger Liste)	Zentrenrelevant (m <sup>2</sup> Verkaufsfläche absolut)	Uneinheitliche Einordnung (m <sup>2</sup> Verkaufsfläche absolut)	Nicht zentrenrelevant (m <sup>2</sup> Verkaufsfläche absolut)
So-4	<b>Sonder- / Restposten</b>			
	• Bekleidung	50		
	• Bücher	5		
	• Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte)			20
	• Elektrohaushaltsgeräte (Großgeräte)			20
	• Telekommunikation		5	
+	• Unterhaltungselektronik		5	
	• Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel)	20		
	• Fahrräder und Zubehör			70
	• Glas / Porzellan / Keramik	50		
	• Haus- / Bett- / Tischwäsche			70
	• Heimtextilien / Gardinen			70
	• Hausrat / Haushaltswaren	195		
	• Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten			10
	• Papier / Büroartikel / Schreibwaren	20		
	• Schuhe, Lederwaren	70		
	• Spielwaren	20		
	• Sport- und Campingartikel			100
	• Nahrungs- und Genussmittel	280		
	• Drogerie / Kosmetik / Parfümerie	90		
	<b>Gesamt</b>	<b>800 m<sup>2</sup></b>	<b>10 m<sup>2</sup></b>	<b>360 m<sup>2</sup></b>

- c) Ohne anteilige Flächenzuweisungen im SO-4 sind Einrichtungen zulässig, die zur Ausübung der Handelsnutzung vor Ort erforderlich und ihr flächenmäßig untergeordnet sind (max. 50% der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs). Hierzu zählen insbesondere:
- Räume zur Herstellung, Bearbeitung, Reparatur, Restaurierung, Einbau von Möbeln, Treppen, Einrichtungen u. ä. (WZ 2003: 36.14.3; WZ 2008: 31.09.9/95.24.0),
  - Büro- und Aufenthaltsräume
  - sowie Verwaltungs- und Lagerräume.

Definition - Als Verkaufsfläche sind alle Flächen definiert, die zur Abwicklung von Geschäften von Kunden betreten werden. Hierzu zählen insbesondere:

- Ausstellungs- und Schaufensterflächen sowie weitere Flächen der Warenpräsentation jeglicher Art im Innen- und Außenbereich, soweit sie Kunden zugänglich sind
- Kassenzonen, Kassenvorräume und Packzonen hinter Kassen
- Verkehrsflächen (Gänge) sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche Treppen Aufzüge und Windfänge
- Sanitäreinrichtungen, die für Kunden zugänglich sind

Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind:

- reine Lagerflächen, die den Kunden nicht zugänglich sind
- Büro- und Sozialräume
- Räume für die Haustechnik

§ 1.2 - aus Ursprungsplan nicht relevant, entfällt -

§ 1.3 - aus Ursprungsplan nicht relevant, entfällt -

## § 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 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet (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 4m<sup>2</sup> zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anpflanzung hat in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Es ist aus folgender Pflanzliste auszuwählen:

Baum	Botanischer Name	Wuchshöhe ca.
Feld-Ahorn	Acer campestre	Bis 15 m
Spitz-Ahorn	Acer plantanoides	Bis 25 m
Eiche	Quercus robur	15-20 m
Hainbuche	Carpinus betulus	Bis 15 m
Vogelkirsche	Prunus padus	5 – 20 m
Holzapfel	Malus Sylvestris	8 – 10 m
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	2 – 10 m
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	1 – 5 m

#### § 4 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird in allen Baugebieten eine maximale Gebäudehöhe (OK) 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 (OK) 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 im Sonstigen Sondergebiet (SO 4) 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:

$$L_{IK} = L_{EK} - 10 \log(4 \pi S_m / 1m^2) + 10 \log S / 1m$$

$L_{EK}$  = 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  $L$ , 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 - aus Ursprungsplan nicht relevant, entfällt -

§ 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 - aus Ursprungsplan nicht relevant, entfällt -

Abb 9 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*	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/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- /opt. Erzeugnisse/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)
Wohninrichtungsbedarf (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)

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

Abb 10 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*	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
Zoologisch. Bedarf / lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren

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

## 4.2 Rechtliche Grundlagen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

### Rechtsgrundlagen

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311);

### Nachrichtliche Übernahmen

**Bewilligungsfeld** - Das Plangebiet liegt innerhalb des Bewilligungsfeldes Scholen-Siedenburg IV Erweiterung der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co.KG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

### Hinweise

**Frühgeschichtliche Bodenfunde** - 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 sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 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.

**Altablagerungen** - Sollten sich im Zuge weiterer Planungen oder baulicher Tätigkeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreis Diepholz, Fachdienst 66, Niedersachsenstr. 2, 49356 Diepholz zu informieren.

**Leitungsbetreiber** - Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern (u.a. Richtfunk) sind zu beachten. Der Verlauf sonstiger Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

**Kampfmittel** - Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

**Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften – speziell DIN 18 005, DIN 4109) können bei der Stadt Sulingen im Rathaus eingesehen werden.

**Überplanung** - Mit Inkrafttreten der 1. Änderung treten die bislang rechtskräftigen Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 79 „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ im entsprechenden Geltungsbereich außer Kraft.

## 5 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO) mit Begründung

Aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen gilt weiterhin folgende örtliche Bauvorschrift.

**§ 1** Der **Geltungsbereich** der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 und auch der vorliegenden 1. Änderung dieses Planes.

### § 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

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 deplatzierte 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, Verfahren, Durchführung

#### Städtebauliche Daten

Fläche	Größe in m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Möbel / Teppiche / Sonder- /Restposten	24.000
<b>Gesamt</b>	<b>24.000</b>

#### Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
24.04.2014	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
- entfällt bei § 13a BauGB-	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
- entfällt bei § 13a BauGB-	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
18.08.2014-19.09.2014	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
18.08.2014-19.09.2014	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
24.03.2016-25.04.2016	Erneute Behördenbeteiligung	§ 4a (3) BauGB
24.03.2016-25.04.2016	Erneute öffentliche Auslegung	§ 4a (3) BauGB
22.06.2016	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

#### Durchführung der Planung

Es ist zu erwarten, dass die Ansiedlung des Handelsbereichs Sonder- und Restposten zeitnah verwirklicht wird. Besondere Maßnahmen der öffentlichen Hand werden nicht erforderlich.

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der 1. Planänderung, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

## B ANLAGEN

- **Verträglichkeitsanalyse** Jawoll Sonderpostenmarkt GE Sulingen Osten, erstellt durch City Consult, 2014
- **Einzelhandelsstrukturelle Untersuchung** als Grundlage für eine Einschätzung zur Randsortimentsplanung eines Jawoll Sonderpostenmarktes in der Stadt Sulingen, erstellt durch Stadt+ Handel, Oktober 2015



- **Allgemeine Vorprüfung** des Einzelfalles nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) Prüfergebnis

Im Auftrag der Stadt Sulingen ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den 23.06.2016	Planverfasser gez. Dr. Ulrike Schneider
Stadt Sulingen, den 24.06.2016	Der Bürgermeister gez. Rauschkolb

-----