

Anlage

Abwägungen

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 79 "Gewerbe- und Sondergebiet Ost" mit örtlichen Bauvorschriften

Vorfahremsstand	
§ 3 (1) BauGB - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	-
§ 4 (1) BauGB - Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB	-
§ 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung	X
Bürgervernehmungen	-
§ 4 (2) BauGB - Beteiligung der Behörden / TÖB	X
Hinweis:	-

A) | Eingaben der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

1 **Zwölf Bürger, Schlessenstraße, 31.03.2014** (Eingabe wurde außerhalb des förmlichen Verfahrens eingereicht, dennoch Vorrang zur Abwägung)

Eingabe

Mit diesem Schreiben erheben wir Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbe- Sondergebiet Ost“.

Zur Begründung: Mit dem Bau der Umgehungsstraße in den 90er Jahren sollte der Durchgangsverkehr aus der Stadt herausgeholt werden und damit die Wohn- und Lebensqualität erheblich verbessert. Zu Beginn reduzierte sich die Verkehrsichte und die Lärm- und die Abgasemissionen wurden geringer.

Mit der Umgestaltung des Gewerbegebietes und der Expansion einzelner Firmen nahm der Straßenverkehr immer mehr zu und die eingetretene Verkehrsberuhigung war weg. Zur Entlastung sollte dann wiederum eine sogenannte „Nordentlastungsstraße“ beitragen. Schon in der Planungsphase wurde von uns Anwohnern auf die zusätzliche Belastung (leider nur mündlich) hingewiesen, aber damit abgetan, dass es eine Entlastungsmaßnahme wäre und sich deshalb der Verkehrsfluss entzären und damit die Lärm- und Abgasemissionen verringern würde. Leider ist die Prognose der Planer nicht eingetreten und inzwischen ist die Belastung so groß, dass man nicht mehr von Lebens- und Wohnqualität in unseren Gärten und Häusern sprechen kann. In den Gärten kann man sich nur noch anschreiben, denn sonst ist keine Unterhaltung möglich oder mit Gehörschutz herumlaufen. Teilweise wurden die Schlitzzimmer auf die andere Straßenseite (Schleusenstr.) verlegt, da selbst im Haus der Verkehrslärm nicht mehr zu ertragen ist. Neben der Lebens- und Wohnqualität wurde auch die Nutzung der Grundstücke weiter eingeschränkt. Eine zusätzliche Bebauung ist aus „Emissionsgründen“ nicht möglich, beantragte Zufahrten von der Nienburger Str. wurden nicht genehmigt. „Was ist aus der versprochenen Lebens- und Wohnqualität geworden.“

Beschlussvorschlag

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 verkehrsvermindernd, wenn solche prägenden Standorte ausschließlich außerhalb der Stadt in Randlage vorgesehen werden. Im Gegenteil, der Gesamtverkehr wird nachweislich erhöht, weil alle Besucher dieser Einkaufsbereiche oder Arbeitsstätten in die Randlagen pendeln müssen.

Es ist unbestritten, dass die bisherigen Verkehrskonzepte der Stadt und insbesondere der Bau der Entlastungsstraße zu einem ganz erheblichen Gewinn an Lebensqualität in der Stadt beigetragen haben, da insbesondere der überörtliche Schwerlastverkehr um die Stadt herum geführt wird. Dass dennoch in den letzten Jahren eine enorme Zunahme aller Verkehrstypen auch innerhalb der Städte stattgefunden hat, ist keine Besonderheit für Sulingen, sondern eine landesweite Erscheinung. Alle Bürger dieses Landes haben durch einen deutlich höheren Autobestand (vielfach zwei Autos pro Haushalt, und auch junge Erwachsene haben bereits eigenes Auto), durch ein verändertes Fahrverhalten (viel öftere Nutzung von Autos, oftmals schnelleres und damit lautes Fahren auf Landstraßen und auf Stadtstraßen) zu einer ständig steigenden Verkehrsbelastung beigetragen. Auch die wirtschaftlichen Entwicklungen bei den Betrieben (Pendlerströme rund um die Uhr infolge veränderter Arbeitszeiten, just in time-Lieferungen, Warentransporte mit großen Einheiten etc.) haben zu einem drastisch erhöhten Verkehrsaufkommen beigetragen.

Die Nienburger Straße, die die Belastungen für die Anwohner der Schlessenstraße 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 vorbehalten 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.) noch zusätzlich beeinträchtigt wird.

In die Zukunft gerichtete Verkehrskonzepte der Städte können immer nur insoweit wirksam werden und zu einer für alle erhöhten Qualität beitragen, wie auch eigene Verhaltensmuster geändert werden. Hohe Lärmbelastungen an Hauptsammelstraßen, wie z.B. der Nienburgerstraße wären beispielsweise deutlich zu vermindern, wenn eine konsequente Tempobeschränkung durchgeführt würde, die ja auch oftmals von Anwohnern eingefordert wird. Solche Modelle bedürfen zu ihrer Wirksamkeit immer einem Mitwirken aller Verkehrsteilnehmer und sind flächendeckend sinnvoll, denn nicht nur die Nienburger Straße führt zu diesen Belastungen für ihr Umfeld, sondern auch jede nächstgelegene Bundes-, Landesstraße oder Autobahn, die sicherlich Verkehrswege wohnen Menschen.

Die Stadt ist sehr wohl bereit, in dem ihr möglichen Rahmen zusammen mit Anwohnern besonders belasteter Bereiche nach praktikablen, realisierbaren Teilösungen zu suchen. Nur der Verzicht auf eine städtebauliche Weiterentwicklung im Bereich Nienburgerstraße, der Verzicht auf Veränderungen im dortigen öffentlich sehr wichtigen Gewerbe- oder Handelsbestand ist keine Lösung und auch nicht in einem allgemeinen öffentlichen Interesse.

2 Bürger, Einwohnerfragestunde am 1.4.2014 Ausschuss für Planung und Bau

Eingabe: Anlieger der Schlesienstraße, befürchtet, dass durch die Ansiedlung des Sonderpostenmarktes eine Mehrbelastung durch Lärm für die Anwohner der Schlesienstraße entsteht. Er reicht die Bedenken schriftlich ein.
Beschlussvorschlag: Aufgrund der ähnlichen sachlichen Eingabe siehe hierzu Abwägung unter Punkt 1-oben.

3 Bürger, Einwohnerfragestunde am 1.4.2014 Ausschuss für Planung und Bau

Eingabe: Anwohner der Schlesienstraße, berichtet, dass im Zuge der Planungen der Nordumgehung angeregt wurde den Verkehr aus der Nienburger Straße durch das Gewerbegebiet zu leiten.
Beschlussvorschlag: Aufgrund der ähnlichen sachlichen Eingabe siehe hierzu Abwägung unter Punkt 1-oben.

B) Träger öffentlicher Belange, die im Verfahren nach § 4 (2) BauGB nicht geantwortet haben

- Abfallentsorgungsgesellschaft mbH
- ADFC, Kreisverband Diepholz
- Agentur für Arbeit
- Biologische Schutzgemeinschaft Hunte-Weeser-Ems e.V.
- Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bürgerinitiative Umweltschutz Niedersachsen e.V.
- DB Services Immobilien GmbH
- Denkmalschutz des Landkreises Diepholz
- Deutsche Telekom, Netzproduktion
- DT Post AG, NL Briel
- E.ON Avacon AG
- E.ON Netz GmbH
- EBA Eisenbahnbundesamt, Hannover
- Ev. Freikirche Gemeinde
- Ev. Kirchenamt
- Ev.-luth. Pfarramt
- EW E TEL GmbH
- Gasunie Deutschland Services GmbH
- Jägerschaft Grafenschaft Diepholz
- Kabel Deutschland
- Kath. Pfarrgemeinde Sankt Marien
- Kreisnaturschutzbeauftragter Herr Tomow
- Kreisratvorsitzener/-in und Niedersachsen e.V.
- Landesverband der jüdischen Gemeinden in Niedersachsen
- Naturschutzbund Deutschland, Ortsgruppe Sulingen
- Naturschutzverband Niedersachsen e.V.
- Nds. Forstamt Nienburg
- Nds. Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr, Oldenburg, Luftfahrtbehörde
- Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Sulingen
- Neupostalische Kirche
- Oberfinanzdirektion Niedersachsen
- Polizeiinspektion Diepholz
- Rhein-Sieg-Eisenbahn GmbH
- RWE Hauptverwaltung
- Samtgemeinde Schwaförden
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

- Staatliches Baumanagement Weser-Leine
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- STEG – Stadtentwicklungsgesellschaft
- Wasser- und Bodenverband „Flöte und Fliegge“
- Wasser- und Bodenverband „Kleine Aue“
- Wasser und Bodenverband „Sule-Allerbeeke“
- Zeugen Jehovas

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

C) Träger öffentlicher Belange, die im Verfahren nach § 4 (2) BauGB explizit keine Hinweise und Anregungen haben:

- Alexianer 09.09.2014
- Avacon 18.08.2014
- Bischöfliches Generalkonvikat 04.09.2014
- Erdgas Münster 07.09.2014
- Flecken Steyerberg 14.08.2014
- Handwerkskammer Hannover 23.08.2014
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) 03.09.2014
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen 10.09.2014
- LGLN Sulingen 17.09.2014
- Niedersächsischer Heimatabund e.V. 22.09.2014
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Nienburg 27.08.2014
- Nds. Landvolk e.V. 21.08.2014
- Samtgemeinde Barmstorf 13.08.2014
- Samtgemeinde Siedenburg 20.08.2014
- St. Ansgar Klinikverbund GmbH 09.09.2014
- Tennet 19.08.2014
- Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Große Aue 21.08.2014
- VBN 14.08.2014
- Wasserversorgungsverband Sulinger Land 14.08.2014
- Wintershall 14.08.2014

Kenntnisnahme

D) Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB Anregungen gegeben haben (alphabetisch, Anregung im Originaltext vorweg)

4 EWE, Netz GmbH, 15.08.2014

Eingabe: Wir haben keine Einwände, weisen jedoch darauf hin, dass sich im dortigen Gebiet Telekommunikationsleitungen befinden. Im Bereich der Leitungsstrassen dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden. Fragen hierzu beantworten Ihnen gern die Mitarbeiter der Bezirksmeisterei Syke (04242 5793-420).

Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Schutzbestimmungen für die Leitungen müssen von den Bauunternehmern beachtet werden.

5 Exxon Mobil, 13.08.2014

Eingabe: Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr. Wir schreiben Ihnen im Auftrag der BEB und möchten Ihnen mitteilen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Bewilligungsfeld Scholen-Siedenburg IV Erweiterung der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG betroffen wird. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung

von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Bewilligungsfeld sind wir außerdem verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Deshalb weisen wir darauf hin, diese Rechte und Pflichten bei den Planungen zu berücksichtigen.

Zur näheren Erläuterung des Begriffes „Bewilligungsfeld“ möchten wir auf die Ausführungen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) verweisen: „Die Suche nach volkrechtsrechtlich bestehenden Bodenschätzen wie z.B. Kohlenwasserstoffe, Stein- und Braunkohle oder Kali- und Steinsalz und deren Gewinnung unterliegen in der Bundesrepublik Deutschland den Vorschriften des Bundesberggesetzes (BBergG). Unterchieden werden dabei „bergfreie“ und „grundlegende“ Bodenschätze. (BBergG). Unterchieden werden Eigentum des Grundeigentümers. Auf bergfreie Bodenschätze erstreckt sich das Eigentum an einem Grundstück nicht. Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen (abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BBergG. Die Erlaubnis erfolgt durch die zuständige Behörde. Für die Länder Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Hamburg, Bremen und den Festlandsockel der Nordsee ist dies das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Sowohl Bewilligungen als auch Bergwerkseigentum gewähren das Recht innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt es ist grundbuch- und beleihungsfähig. Das Feld der Bewilligung oder des Bergwerkseigentums ist über Tage flächenmäßig begrenzt und erstreckt sich bis in die „ewige Tiefe“, also theoretisch bis zum Erdmittelpunkt.“ (NBIS Kartenserver, Erläuterungen zum Thema Bewilligungsfeld). Die Bewilligung beinhaltet nicht die Genehmigung von konkreten Maßnahmen. Die Durchführung von konkreten Maßnahmen im Bewilligungsfeld bedarf einer separaten Genehmigung, der sogenannten bergrechtlichen Zulassung im Betriebsplanverfahren durch das LBEG. Für weitere Rückfragen steht Ihnen unsere Mitarbeiterin Frau Dr. Siegemarten (T el.: 0511/ 641-2982) gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf dem Plan wird folgender Hinweis sinngemäß neu eingefügt: „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 verbriefene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.“ Nachteilige Auswirkungen auf das Planvorhaben ergeben sich nicht.

6 Handelsverband Hannover (HVH), 19.09.2014

Eingabe

Ziel des Planvorhabens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes auf dem Gelände eines Möbelhauses im bislang festgesetzten sonstigen Sondergebiet (Möbel/Teppeiche).

Der Sonderpostenmarkt soll über 2.300 qm Verkaufsfäche sowie 700 qm Verkaufsfreifläche für Sortimente des Gartenbedarfs, d.h. überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente, verfügen.

Die Verträglichkeit der Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes im Gewerbe- und Sondergebiet Ost wurde in einem Gutachten belegt. Existenzgefährdende Auswirkungen für den Einzelhandel in der Innenstadt konnten nicht erreicht werden. Für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Sonder- und Restposten empfehlen wir analog zu den Festsetzungen des Möbelmarktes eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10% der Verkaufsfäche.

Ansonsten ergeben sich für uns gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Beschlussvorschlag

Eine Beschränkung der Sortimentsstruktur ist nach Ansicht der Stadt bei einem Sonderpostenmarkt nicht geboten. Er wirkt mit ständig wechselnden Angeboten (Sonderchargen) eher im niedrigen Preissegment und stellt in der vorliegenden Form gemäß Ergebnissen des Gutachtens auch keine Gefahr für die Innenstadtentwicklung dar.

7 Industrie- und Handelskammer Hannover, 17.09.2014

Eingabe

Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Hannover um Stellungnahme zu folgender Planung: Ansiedlung eines großflächigen Sonderpostenmarktes mit einer Verkaufsfäche (VF) von insgesamt 3.000 m² (2.300 m² Innenverkaufsfäche zzgl. 700 m² Außenverkaufsfäche). Zu der Planung liegt ein Gutachten der City Consult - Beratung für Stadt Handel vor: „Verträglichkeitsanalyse Jawoll Sonderpostenmarkt GE Sulingen- Ost“, Rosenort, Januar 2014. Gemäß des Gutachtens ist die Innen-VF folgendermaßen gegliedert: max. 750 m² nahversorgungsrelevante Sortimente, max. 1.150 m² weitere zentrenrelevante Sortimente und max. 800 m² VF für nicht-zentrenrelevante Warengruppen vorgesehen.

Raumordnerisch ist nach unserer Ansicht die großflächige Ansiedlung überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten am vorgesehenen Standort nicht zulässig. Die Planung kann die Vorgaben der Landesraumordnung bezogen auf das Integrationsgebot nicht einhalten. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die aktuelle Rechtsprechung des OVG Lüneburg: OVG Lüneburg 1. Senat, Beschluss vom 17.05.2013, 1 ME 56/13, Nr. 2.3 RaumOPV ND.

Weiterhin entspricht die Planung nicht den derzeitigen Zielsetzungen und Ansiedlungsleitlinien des Einzelhandels- und Nahversorgungsgebietes der Stadt Sulingen. Gemäß dem Konzept sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente am Standort unzulässig. Insofern würde bei Umsetzung der vorgelegten Planung das Einzelhandelskonzept hinsichtlich seiner Verbindlichkeit und Wirksamkeit nicht unwesentlich in Frage gestellt. Eine Schwächung des bewährten und von uns immer unterstützten Einzelhandelskonzeptes, das in der Vergangenheit maßgeblich zu der sehr positiven Einzelhandelsentwicklung der Innenstadt beigetragen hat, sollte unbedingt vermieden werden.

Die vorgelegte Analyse zu den absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen des Vorhabens halten wir überwiegend für plausibel. Allerdings wird das Projekt als Anbieter von Waren, die größtenteils als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant einzustufen sind, im Wesentlichen im Wettbewerb zu Anbietern gleichartiger Teilsortimente in der Innenstadt stehen. Es ist also nicht zu bezweifeln, dass sich nach Markteintritt des Sonderpostenmarktes die Kaufkraftströme im Stadtgebiet zu Lasten der Innenstadt verändern.

Darüber hinaus ist es aus unserer Sicht planungsrechtlich nicht zulässig, Sonderpostenmärkte als nicht zentrenrelevante Betriebe einzustufen. Die Sortimentsstruktur von Sonderpostenmärkten, - dies belegt auch die Verkaufsfächengliederung des vorliegenden Planvorhabens - setzt sich überwiegend aus klassischen innenstadtrelevanten Sortimenten zusammen. Erschwerend kommt hinzu, dass die textlichen Festsetzungen in der gegenwärtigen Form insgesamt sogar 3.000 m² zentrenrelevante Sortimente an einem deutlich nicht integrierten Standort zulassen würden. Vor diesem Hintergrund sind die textlichen Festsetzungen zu überarbeiten und exakter zu fassen.

In der Gesamtbetrachtung kommen wir zu folgender Bewertung: Das Planvorhaben kann die ländesplanerische Vorgabe zum Integrationsgebot nicht einhalten. Auch eine Übereinstimmung mit dem Sulinger Einzelhandelskonzept kann nicht attestiert werden. Vor diesem Hintergrund können wir uns nicht für die Umsetzung des Vorhabens an dem vorgesehenen Standort und mit der geplanten Verkaufsfächenstruktur aussprechen. Eine

168

Realisierung des Sonderpostenmarktes ist an dem Planstandort allenfalls denkbar, wenn der Sonderpostenmarkt seine Sortimentsflexibilität in weiten Teilen auf gibt und nicht-zentrenrelevante Sortimente als Kernsortiment festlegt. Dabei ist die Verkaufsfläche für zentren- und nachversorgungsrelevante Sortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.

Zusätzlich machen wir darauf aufmerksam, dass der § 1.1 der textlichen Festsetzungen in vorgelegter Form im Hinblick auf das Bundesverwaltungsgerichtsurteil BVerwG CN 3.07 vom 03.04.2008 (Windhundrennen-Rechtsprechung) nicht rechtssicher erscheint. Wir empfehlen deshalb zwei flächenbezogen voneinander eindeutig abgegrenzte Sondergebiete auszuweisen.

Alternativ ist nach unserer Auffassung ein Sonderpostenmarkt mit der aufgezeigten flexiblen und insgesamt deutlich überwiegend zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimentsstruktur lediglich im zentralen Versorgungsbereich oder in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Innenstadt zulässig (vgl. OVG Lüneburg, Senat, Beschluss vom 7.05.201 ME 56/13, 2.3 RaumOPV ND).

Hinsichtlich der raumordnerischen Zulässigkeit wird auf die Abwägung zur Eingabe des Landkreises verwiesen (nachfolgend Nr. 9, Lk-Eingabe3).

Eine Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist nach Ansicht der Stadt Sulingen nicht erforderlich, da das Gutachten keine nachhaltige Gefährdung der Innenstadt infolge des Vorhabens sieht.

Die textliche Festsetzung § 1 lautet derzeit: Das festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO 4 – Nummerierung gemäß ursprünglichen Bebauungsplan) dient der Unterbringung von je einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) BauNVO. Folgende Sortimentsbereiche mit folgenden Verkaufsflächen sind dabei zuzulassen:

Ein nicht-zentrenrelevanter Betrieb mit Möbeln / 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 GRZ - ohne Flächenbegrenzung zulässig, im Handelsbereich Möbel / Teppiche dürfen die angebotenen, branchenüblichen Randsortimente 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten. Dabei gilt, dass einzelne zentrenrelevante Randsortimente jeweils nur 80m² Verkaufsfläche umfassen dürfen. Was als zentrenrelevantes Sortiment gilt, ergibt sich aus der Tabelle 1 – Sortimentsliste für die Stadt Sulingen (Sulinger Liste).

Ein nicht-zentrenrelevanter Betrieb mit Sonder- und Restposten bis zu einer maximalen Verkaufsfläche innerhalb von Gebäuden von 2.300 m² sowie einer maximalen Verkaufsfläche im Freien von 700 m². Die exakte Zulässigkeit der Sortimentsbereiche ergibt sich dabei aus der untenstehenden Tabelle (siehe nachfolgenden ergänzten Auszug aus Gesamtplan):

Sonder- und Restposten	2.300 m² in Gebäuden	Einzelhandel mit Waren, die aus Waren-überflüssen, Discountherufen, Konturwaren, Sortimentswechseln, Produktionsumstellungen, Modell-, Verpackungs- und Designwechseln, Auftragsauffüllen, Versicherungs Schäden, Havarien und Saisonrestposten stammen.
	700 m² im Freien	Die Verkaufsfläche von Waren anderer Herkunft darf 100 m² Verkaufsfläche insgesamt nicht übersteigen. Einzelhandel mit Waren, die aus Waren-überflüssen, Discountherufen, Konturwaren, Sortimentswechseln, Produktionsumstellungen, Modell-, Verpackungs- und Designwechseln, Auftragsauffüllen, Versicherungs Schäden, Havarien und Saisonrestposten stammen. Zugehörige Büro- und Aufenthaltsräume sowie

Verwaltungs- und Lagerräume, die zur Ausübung der Handlungsvollziehung vor Ort erforderlich sind und ihr flächenmäßig untergeordnet sind.

Da genau bestimmt ist, dass die angebotenen Waren allesamt nur aus Sonderpostenware stammen dürfen, wird eine weitere Einschränkung nicht für erforderlich erachtet. Es ist kein Sonderpostenmarkt im weiteren Umfeld bekannt, der sich mit der angesprochenen Struktur (Preissegment, Warenangebot, Lagerhaltung etc.) direkt in der Innenstadt befindet.

Der Leitsatz des von der IHK angesprochenen Urteils (BVerwG 4 CN 3.07) lautet: Die durch Bebauungsplan erfolgte Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig. Für die Stadt Sulingen liegt jedoch keine vorhabenunabhängige Steuerung der Verkaufsflächenobergrenze vor, sondern es besteht ein langfristig vorhandenes konkretes Vorhaben (Möbelhandel) und ein neues Vorhaben (Sonderpostenmarkt), wie es auch im Gutachten offengelegt ist). Zugleich liegt nur ein Flächenobergrenzenprinzip vor. Ein Windhundprinzip kann sich somit nicht auf den Flächen ergeben. Für beide Vorhaben sind Regelungen entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt getroffen worden, insoweit ist nicht erkennbar, dass die getroffene Festsetzung § 1 im Plan nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

8 Landesaamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigung, 14.08.2014

Eingabe

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung).

Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Eigentümer des Geländes wird auf die Durchführung einer kostenpflichtigen Luftbildauswertung hingewiesen. Diese ist im öffentlichen Interesse dann durchzuführen, wenn auf dem Gelände bauliche Änderungen oder Bodenbewegungen geplant würden. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung geht es jedoch allein um eine Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes (für einen Sonderpostenmarkt), so dass aktuell eine Luftbildauswertung hinsichtlich möglicher Kampfmittel im Boden nicht erforderlich ist.

Beschlussvorschlag

9 Landkreis Diepholz, 19.09.2014

LK - Eingabe 1

Fachdienst Umwelt und Straße - UAB: Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (08/2014) keine erfassten Altablagerungen (ehemalige Deponien), sodass aus abfall- als auch bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bezüglich der Planungen bestehen. Das Flurstück westlich der Berliner Straße ist eine erfasste Altablagerung aus den 60-er Jahren mit der Nummer 251.040.4.09, in welcher Hausmüll und Bauschutt verbracht worden ist. Aus diesem Grund bitte ich in den Bebauungsplan den folgenden Hinweis aufzunehmen: Sollten sich im Zuge weiterer Planungen oder baulicher Tätigkeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz, Fachdienst 66, Niedersachsenstr. 2, 49356 Diepholz zu informieren.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird folgender Hinweis neu in den Plan aufgenommen: *"Sollten sich im Zuge weiterer Planungen oder baulicher Tätigkeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz, Fachdienst 66, Niedersachsenstr. 2, 49356 Diepholz zu informieren."*

LK - Eingabe 2

Fachdienst Bauordnung und Städtebau - Planungsaufsicht: Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 der Stadt Sulingen wird im Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Sofern die Änderung des Bebauungsplanes nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wäre dieser gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung anzupassen. Jedoch unterliegt auch die Anpassung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die nicht beeinträchtigt werden darf.

Darzeit stellt der Flächennutzungsplan als Art der baulichen Nutzung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel, nur nicht zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimentsbereich“ für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung dar. Soll nun von dieser im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellten Art der baulichen Nutzung abgewichen werden, so ist die geordnete städtebauliche Entwicklung zu wahren und nicht zu beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang wird grundsätzlich darauf verwiesen, dass auch ein Verfahren gem. § 13a BauGB nicht vom Grundsatz gem. § 1 Abs. 4 BauGB entbindet und auf die nachfolgenden Ausführungen der unteren Landesplanungsbehörde verwiesen.

Beschlussvorschlag

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 wird allein die Zweckbestimmung „Möbel, Teppiche (VK max. 5.500 m²)“ des bestehenden Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel entsprechend dem Planungsziel um die Bezeichnung „Sonderposten VK max. 2.300 m² im Gebäude und max. 700 m² im Freien“ erweitert.

Diese angepasste Zweckbestimmung wird im Flächennutzungsplan entsprechend auch berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan befindet sich in der Neuaufstellung. Der gesamte großflächige Handelsbereich in der Nienburger Straße ist darin mit „S1 - Großflächiger Einzelhandel ohne zentrenrelevanten Einzelhandel“ definiert. Für die Stadt Sulingen ist der Betriebstypus eines Sonderpostenmarktes insoweit nicht zentrenrelevant, da die Auswirkungen trotz einzelner zentrenrelevanter Sortimente gemäß Gutachten nicht negativ für die Innenstadt sein werden.

LK - Eingabe 3

Fachdienst Kreisentwicklung - Untere Landesplanungsbehörde: Die Stadt Sulingen plant eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 mit dem Ziel der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.000 qm (ca. 2.300 qm Innenverkaufsfläche zzgl. ca. 700 qm Außenverkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten.

Die geplante Verkaufsfläche soll mit max. 750 qm nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Getränke, Drogeriefartikel, Kosmetik) und max. 1.150 qm sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden. Weiterhin ist geplant, max. 800 qm im Innenbereich sowie 700 qm auf einer Freifläche nicht zentrenrelevante Sortimente anzubieten (vgl. Gutachten: City Consult - Beratung für Stadt und Handel, „Verträglichkeitsanalyse Jawoll Sonderpostenmarkt GE Sulingen-Ost“, Rosengarten, Januar 2014).

Ergebnis: Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 widerspricht Zielen der Raumordnung, da das Integrationsgebiet lt. LROP Abschnitt 2.3 Ziff. 03, Satz 6 LROP nicht eingehalten wird. Die Einhaltung des Kongruenzgebotes lt. LROP Abschnitt 2.3 Ziff. 03, Satz 1 LROP ist mit dem vorliegenden Gutachten nicht zu bewerten. Begründung:

Die Aufrechterhaltung für großflächigen Einzelhandel ist mit dem o. g. Vorhaben erreicht. Die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Abschnitt 2.3 Ziff. 03 binden die Bauleitplanung der Stadt Sulingen gem. § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. ROG.

Zu Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Satz 6 LROP (Integrationsgebiet): „Neue Einzelhandelsprojekte, deren Kernsortimente innerstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig“. Die Stadt Sulingen hat ihre „städttebaulich integrierte Lage“ im Einzelhandelsgutachten von 2013 als „Zentralen Versorgungsbereich“ selbst festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 79 liegt etwa 1,5 km vom Zentralen Versorgungsbereich entfernt. Auch das o. Gutachten geht davon aus, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans 79 zu den nicht-integrierten Lagen zählt.

Das Sortiment des geplanten Vorhabens setzt sich o. g. Gutachten wie folgt zusammen: 600 - 750 qm nahversorgungsrelevante Sortimente, 900 - 1.150 qm sonstige zentrenrelevante Sortimente, ca. 1.500 qm nicht zentrenrelevante Sortimente. Die zentrenrelevanten Sortimente machen somit einen Verkaufsflächenanteil von rund 1.500 bis 1.900 qm aus und erreichen für sich schon die Schwelle der Großflächigkeit. Das Vorhaben ist daher lt. Vorgaben aus dem LROP nur in städtebaulich integrierter Lage - also im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Sulingen oder mindestens in einem potenziellen Erweiterungsgebiet des Zentralen Versorgungsbereiches - zulässig. Die Bauleitplanung der Stadt Sulingen entspricht somit nicht dem Integrationsgebot des Landes-Raumordnungsprogramms.

Beschlussvorschlag

Es ist nicht richtig, dass die Stadt Sulingen allein ihre Innenstadt als eine städtebaulich integrierte Lage in ihrem Einzelhandelsentwicklungskonzept (2013) sieht und es ist nicht nachvollziehbar, wieso der Standort „Nienburger Straße“, vom Landkreis als „städttebaulich nicht integrierte Lage“ bewertet wird.

Das Zielerfordernis einer „städttebaulichen Integration von Einzelhandelsprojekten“ - wie sie in der Raumordnung zu Recht gefordert wird - dient regelmäßig der Gewährleistung einer Verbrauchermäße und einer verbrauchermahen Versorgung der Bevölkerung, sie dient dem sparsamen

170

777

Umgang mit Grund und Boden und damit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Eine städtebaulich integrierte Lage dient dazu, dass Innenstädte und Stadtteilzentren gesichert und gestärkt werden. Eine städtebaulich integrierte Lage verfügt z.B. über direkte Anchlüsse an den ÖPNV, liegt in Nähe wichtiger Siedlungskerne und vermeidet nach Möglichkeit Individualverkehr. Genau diese Merkmale erfüllt der seit langem gewachsene Standort an der Nienburger Straße und er ist insoweit eine städtebaulich integrierte Lage.

Sollte der Landkreis tatsächlich der Meinung sein, es handle sich beim Gebiet Nienburger Straße um eine nicht integrierte Lage, so wären alle dort vorfindlichen großflächigen Handelsbetriebe eher städtebauliche Fehlentwicklungen. Wo sollte sich sonst im Stadtgebiet von Sulingen eine „städtebaulich integrierte“ Lage für ein Gartencenter, einen Baumarkt, einen Sonderpostenmarkt etc. befinden, denn die Innenstadt kann bekanntermaßen keine Standortalternative für solche Betriebe sein. Im Landesraumordnungsprogramm (Entwurf) heißt es explizit, das neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des jeweiligen zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig sind (Konzentrationsgebot, Kapitel 2.3, 04). Dieses hat die Stadt eingehalten.

Das EHEK der Stadt spricht demgegenüber explizit von städtebaulich integrierten Standortbereichen für die großflächige Nahversorgungsbetriebe (Bassumer Straße und Nienburger Straße/Lidl Standort) und bewertet keineswegs den Standort Nienburger Straße als städtebaulich nicht integriert. Insoweit wird auch keine Verletzung eigener städtischer Entwicklungsziele gesehen und der Verweis, dass die Stadt selbst ihren Standort als „nicht integriert“ beschreiben würde, ist falsch.

Des Weiteren zeigt das EHEK 2013 für die Stadt Sulingen drei klare räumliche Entwicklungsziele auf (siehe dort Seite 25). Gegen keines dieser drei Ziele wird mit der Ansiedlung des Sonderpostenmarktes verstoßen (siehe Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens).

Abb.: Ziele des EHEK 2013 für die Stadt Sulingen.

Anbaustrategie
Erhaltung und Stärkung der städtigen Innenstadt

Nahversorgung
Die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung des Zentrums zu beeinträchtigen.

Sonderpostenmarkt
Ergänzend im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung des Zentrums oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Auch das Argument, ein Sonderpostenmarkt biete ein Segment der Nahversorgung an (Lebensmittel), das an diesem Standort ggf. so nicht städtebaulich integriert sei, ist nicht nachzuvollziehen. Wie der Landkreis selbst aufzeigt, geht es beim Sonderpostenmarkt um 600 – 700 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente (im Sinne von Sonderposten). Damit ist eine Großflächigkeit nicht erreicht.

Die Stadt Sulingen ist der Auffassung, dass beim Standort Nienburger Straße das „Integrationsgebot“ der Raumordnung vollumfänglich erfüllt ist. Die

bestehende Nahversorgung wird durch einen Sonderpostenmarkt nicht gefährdet und auch für die Innenstadt sind keine relevanten Umsatzverschleibungen oder Entwicklungshindernisse zu verzeichnen.

„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsprojekten müssen 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 Stadtgebiet Sulingens. (Vgl. hierzu LROP- Entwurf 2014 Abschnitt 2.3 Ziff. 03 Satz 3). Als periodische Sortimente sind alle nahversorgungsrelevanten (Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Kosmetik) Sortimente zu verstehen. Als aperiodische Sortimente gelten alle sonstigen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente (vgl. hierzu Sullinger Liste aus dem Einzelhandelskonzept, 2013) Der periodische Sortimentsanteil des Vorhabens erreicht die Schwelle zur Großflächigkeit nicht.

Der aperiodische Sortimentsanteil nimmt aber auch nach Abzug des periodischen Sortimentsanteils rund 2.650qm Verkaufsfläche ein (1.150qm für sonstige zentrenrelevante Sortimente zzgl. 800qm im Innenbereich und 700qm auf der Freifläche für nicht zentrenrelevante Sortimente) und überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit. Es ist somit raumordnerisch zu bewerten, ob das Einzugsgebiet für diesen aperiodischen Sortimentbereich den mittelzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Sulingen bereits heute überaus hohe Zentralitätswerte im Bereich der aperiodischen Sortimente aufweist. Allerdings hat das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Sulingen von 2013 diese Zentralitätswerte nur auf das Stadtgebiet bezogen. Eine Bewertung der Zentralität Sulingens hinsichtlich ihres mittelzentralen Verflechtungsbereiches ist damit nicht möglich.

Bezogen auf das projektierte Vorhaben geht das o. g. projektbegleitende Gutachten von einem Bruttoumsatz von bis zu 2,2 Mio Euro für den aperiodischen Sortimentsanteil (zentrumrelevante Sortimente ohne nahversorgungsrelevante Sortimente zzgl. nicht zentrenrelevante Sortimente) aus.

Der Umsatz soll sich zu ca. 50-60% aus dem Sullinger Stadtgebiet und zu 40-50% aus dem „erweiterten Einzugsgebiet“ rekrutieren. Der Gutachter betrachtet dabei einen pauschalen Umkreis von rund 25km als „erweiterten Einzugsbereich“. Dieser würde demnach die Grundzentren Twistringen, Bassum, Schwaförden, Siedenburg, Kirchdorf und Wagenfeld einschließen der Stadt Sulingen rund 100.000 Einwohner umfassen.

Der Entwurf des neuen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP-Entwurf) legt erstmals den mittelzentralen Verflechtungsbereich für das Mittelzentrum Sulingen fest (vgl. LROP-Entwurf Abschnitt 2.3 Ziff. 01 Satz 2). Auch wenn es sich um einen Entwurf handelt, so sind die dortigen Festlegungen gem. § 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 Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Eingang finden müssen. Der mittelzentrale Verflechtungsbereich ist demnach deutlich kleiner als im o. g. Gutachten beschrieben. Der LROP-Entwurf legt den

mittelzentralen Verflechtungsbereich Sulingens so fest, dass dieser 49.000 Einwohner umfasst (vgl. Begründung zum LROP-Entwurf, Abschnitt D, S. 43). Aus dem projektbegleitenden Gutachten lässt sich nicht ablesen, ob sich der prognostizierte Bruttoumsatz unter Berücksichtigung der hohen Zentralitätswerte Sulingens für den aperiodischen Sortimentsanteil aus dem mittelzentralen Verflechtungsbereich rekrutieren lässt oder diesen wesentlich überschreitet. Da der Gutachter allerdings von gänzlich anderen Voraussetzungen hinsichtlich des Einzugsgebietes ausgeht als die niedersächsische Landesraumordnung, kann dieses zumindest in Frage gestellt werden.

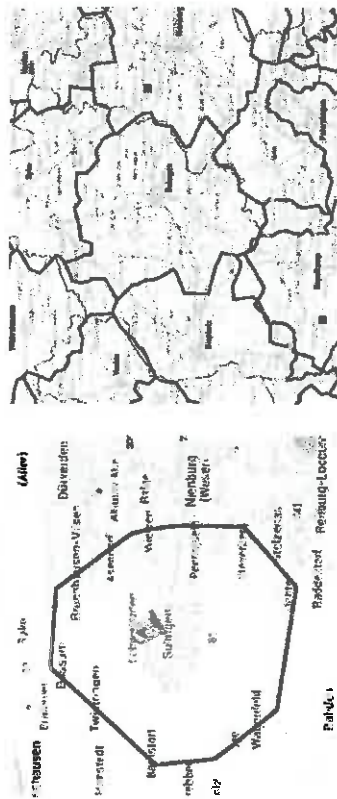
Um die Frage nach der Einhaltung des Kongruenzgebotes beantwortet zu können müsste projektbegleitende Gutachten um diese Fragestellungen ergänzt werden. Ob die Bauleitplanung der Stadt Sulingen dem Kongruenzgebot entspricht kann derzeit abschließend nicht bewertet werden.

Beschlussvorschlag

Für die Stadt Sulingen war im ersten Prüfgang wesentlich, ob die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes zu Verwertungen im eigenen Nahversorgungsgefüge (REWE direkt angrenzen, Lidl etwas weiter entfernt) oder für die Innenstadt (Innenstadtrelevante Sortimente eines Sonderpostenmarktes) führt. Dieses hat das vorliegende Gutachten klar verneint. Die Umverteilungsquote bewegt sich unterhalb der Schwellenwerte.

Das Gutachten zeigt aber auch klar auf, dass der Einzugsbereich eines Sonderpostenmarktes mit dem bekannten mittelzentralen Einzugsgebiet der Stadt angrenzen werden kann. Eine Begrenzung des Einzugsgebietes ergibt sich ohnehin deshalb, da in rd. 20 km Entfernung der nächste Jewell Markt untergebracht ist. Großflächige Sonderpostenmärkte finden sich demnach auch in Grundrenten. Wie das Gutachten ausführt (Seite 12) wird erwartet, dass eine Kaufkraftabflüsse aus Sulingen (bislang nach Asendorf) nunmehr vor Ort gebunden werden und sich eher Verlagerungen zwischen den Sonderpostenmarkt - Filialen ergeben.

Abb. Maximales Einzugsgebiet (Auszug aus Gutachten) und gemäß Entwurf LROP 2014¹



¹ Der mittelzentrale Verflechtungsbereich wurde nun erstmals in einem Modell für den Entwurf des Landesraumordnungsprogramms „errechnet“, in dem das per Pkw von einer Kommune am schnellsten zu erreichende Mittelzentrum errechnet wurde. Ob dieses Kriterium mit dem realen Kaufverhalten auch tatsächlich übereinstimmt, bleibt völlig offen. Es ist ein rein theoretisches Rechenmodell. Viele Städte sehen ihre Situation darin nur sehr unzureichend wiedergegeben. Sollten die Verflechtungsbereiche wirksam werden, kann dies weitreichende Folgen bei Ansiedlungsvorhaben haben.

Wenn somit bei einer Gesamtumsatzsumme von ca. 3 Mio. Euro keine nachteiligen Auswirkungen auf die örtliche Wirtschaft (Innenstadt, sonstige benachbarte Nahversorger) anzunehmen sind, und Kaufkraft eher durch Verlagerungen von anderen Sonderpostenposten erwartet wird, so in nicht erkennbar, dass mit einem Sonderpostenmarkt in Sulingen gegen das Kongruenzgebot verstoßen wird.

Im Übrigen sind mit der Ansiedlung des Marktes auch zusätzliche städtebauliche Ziele der Stadt zu würdigen:

- eine seit langem leerstehende Bausubstanz in zentraler Siedlungslage von Sulingen kann wieder in die Nutzung gebracht werden;
- ein eher stagnierender wichtiger Handelsstandort kann neue Impulse erfahren und revitalisiert werden (Frequenzbringer, verbesserte Attraktivität des Standortes);
- Die seit Jahren deutlich rückläufiger Zentralitätsindex kann abgemildert werden.

Die Stadt Sulingen ist der Auffassung, dass die Ansiedlung eines marktüblichen Sonderpostenmarktes das „Kongruenzgebot“ der Raumordnung in keiner Weise verletzt. Die Ansiedlung ist ohne Nachteile für das Umland, aber städtebaulich für die Stadt geboten.

LK – Ergabe 5

Fachdienst Umwelt und Strasse - UWB: Da die Grundflächenzahl im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 unverändert bei 0,7 belassen wird, bestehen gegen die Inhalte der 1. Änderung seitens der UWB keine Bedenken.

Beschlussvorschlag

10 Samtgemeinde Kirchdorf, 22.08.2014

Eingabe

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß Abs. 3 (2) BauBG möchte ich seitens der Samtgemeinde Kirchdorf darauf hinweisen, dass aus der beigefügten Begründung nicht hervorgeht, welche Auswirkungen ihre Planung auf die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen innerhalb der Samtgemeinde Kirchdorf hat.

Entsprechend der Planung zu Grunde gelegten Verträglichkeitsanalyse sind die Bürger des „Sulinger Landes“ als potentielle Kunden einbezogen worden. Sie haben sich zwar den Auswirkungen auf den Einzelhandel in Ihrem Stadtbezirk auseinandergesetzt, jedoch meines Erachtens nicht den auf die angrenzenden Gemeinden des „Sulinger Landes“.

Die mittelzentrale Bedeutung der Stadt Sulingen ist mir zweifelsohne bekannt, kann jedoch nicht dazu führen, durch eine weitere Verdichtung des Einzelhandelsangebotes eine Gefährdung der, nur unter größten Anstrengungen aufrechtzuerhaltenden Einzelhandelsinfrastruktur in der Samtgemeinde Kirchdorf, eintritt. Gerade diese Entwicklung ist im Bereich des Lebensmittelhandels zu verzeichnen. Hier brechen die gewachsenen Strukturen sukzessive zusammen, für den Bereich der Samtgemeinde Kirchdorf ist mittel- bis langfristig nur noch ein Einzelhandelsstandort denkbar, dieses ist auch auf die Ansiedlungspolitik der Stadt Sulingen zurückzuführen. Ihnen dankebar, wenn Sie Ihre Verträglichkeitsanalyse um eine Aussage zu den Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in den umliegenden Gemeinden, hier auch insbesondere der Samtgemeinde Kirchdorf, erweitern

172

würden. Ohne eine derartige fachliche Auseinandersetzung mit diesem Thema kann die Planung in dieser Form nur abgelehrt werden.

Beschlussvorschlag

Die Stadt Sulingen gibt zu bedenken, dass das Vorhaben kein Einzelhandelsbetrieb im üblichen Sinne ist, der in Konkurrenz zu den sonstigen versorgungsnahen Einzelhandelsbetrieben zu sehen ist. Gerade das Segment des Lebensmittelangebots ist bei einem Sonderpostenmarkt von eher untergeordneter Bedeutung.

Die Stadt Sulingen geht davon aus, dass ein Sonderpostenmarkt, der ohne wesentliche Auswirkungen auf die Innenstadt von Sulingen bleiben wird (gemäß Aussehen des Gutachtens), auch nicht zu schädlichen Neuverwertungen für die Einzelhandelsstruktur in der Nachbergemeinde Kirchdorf führen kann. Immerhin müssten die Bürger von Kirchdorf rd. 10 km Anfahrtsweg in Kauf nehmen, um den Sonderpostenmarkt zu erreichen. Zur Deckung der täglich erforderlichen Lebensmittel ist der Markt ohnehin weniger geeignet, da auch Lebensmittelsortimente dort nur sonderpostenmäßig Verwendung finden dürfen und mit sehr wechselnden Angeboten zu rechnen ist.

Die Gefährdung gewachsener Versorgungsstrukturen im kleineren Lebensmitteleinzelhandel hat sich auch in Sulingen in den letzten Jahren vollzogen und war hier aber im Wesentlichen den üblichen Entwicklungen der Branche geschuldet (Discount) und weniger den Anstrengungen benachbarter Städte.

Es wird um Verständnis gebeten, dass vor dem Hintergrund dieser Einschätzungen und den Ergebnissen der Einzelhandelsexpertise keine zusätzlichen Aufwendungen für ein weiteres Gutachten getätigt werden und dass für die Stadt die Wiedernutzung und Bewirtschaftung eines seit längerem leerstehenden großen Gebäudes ein wichtiges städtebauliches Ziel in den Bemühungen zur Revitalisierung eines Gewerbe- und Handelsstandortes ist.

Die Stadt Sulingen ist überzeugt, dass ein Verzicht auf diesen Sonderpostenmarkt am gewählten Standort (der sich dann ggf. direkt in einer Nachbarkommune ansiedeln würde) zu keiner tatsächlich messbaren Stabilisierung ggf. bedrohter Versorgungsstrukturen in Kirchdorf beitragen würde.

11 Westnetz GmbH, 07.08.2014

Eingabe

Im o. g. Gebiet unterhalten wir für die Versorgung der angrenzenden Gebäude eine MD-Erdgasleitungen. Bei evtl. Tierbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen (MD-Erdgasleitung) Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit unserem Netzbetrieb Sulingen Land, Telefon 04271- 95671000 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Beschlussvorschlag

Bei allen Bauarbeiten wird der Schutz der Leitungsanlagen gewährleistet. Die bauausführenden Firmen werden vom Eigentümer rechtzeitig gebeten, sich mit den Leitungsträgern in Verbindung zu setzen.

Zusammenfassung – Auswirkungen auf die Planung infolge der Eingaben

In der Begründung und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird der Hinweis auf die Lage im Bewilligungsfeld (Exxon) ergänzt.

Die Bedenken von Landkreis (Integrationsgebot, Kongruenzgebot) sowie der iHK (Integrationsgebot) werden zurückgewiesen und die Abwägung wird sinngemäß in die Begründung eingearbeitet.