

Stand: 22-09-2011

Anlage

40. Änderung FNP + Bebauungsplan Nr. 79 “Gewerbe- und Sondergebiet Ost“

Die Stellungnahmen wurden in aller Regel für beide Planungen gleichzeitig abgegeben, deshalb erfolgt auch eine gemeinsame Abwägung. Besondere Auswirkungen auf die unterschiedlichen Planungsebenen wurden im Abwägungstext kenntlich gemacht.



A) Träger öffentlicher Belange, die nicht geantwortet haben:

- Agentur für Arbeit
- Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND)
- Denkmalschutzbeauftragter der Landkreises Diepholz
- Deutsche Telekom, Netzproduktion
- E.ON Salzgitter AG
- Erdgas Münster
- EWE AG
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Meppen
- Naturschutzbund Deutschland
- Polizeiabschnitt Diepholz
- Samtgemeinde Barnstorf
- Samtgemeinde Kirchdorf
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Hannover
- STEG Stadtentwicklungsgesellschaft
- Wasser- und Bodenverband „Sule-Allerbeeke“
- Wasserversorgung Sulinger Land
- Wehrbereichsverwaltung
- Wintershall, Barnstorf

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

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

- E.ON Avacon AG, 13.07.2011 und 22.07.2011
- Erdgas Münster, 14.07.2011
- Flecken Steyerberg, 08.07.2011
- Handwerkskammer Hannover, 10.08.2011
- LGLN, Regionaldirektion Sulingen, 12.07.2011
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 08.07.2011
- Samtgemeinde Barnstorf, 18.07.2011
- Samtgemeinde Schwaförden, 07.07.2011
- Samtgemeinde Siedenburg, 13.07.2011
- Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Große Aue, 14.07.2011

Kenntnisnahme

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

1 Einzelhandelsverband Niedersachsen Bremen e.V.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Sulingen wird vom Verband bei anderen Kommunen gerne als Vorbild verwendet. Bei der Planung wurden diese Vorgaben des EHEK berücksichtigt. Deswegen bestehen keine Bedenken.

Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1 EWE Netz, 19.07.2011

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

Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und kann im Rahmen von Ausbauarbeiten berücksichtigt werden.

2 Industrie- und Handelskammer Hannover, 05.08.2011

Es wurde mit Schreiben vom 13.5.2011 bereits Stellung genommen, auf die verwiesen wird. Es wird begrüßt, dass die Anpassung der textlichen Festsetzung zum Werkverkauf berücksichtigt wurde.

Vor dem Hintergrund, dass die vorgesehenen Größenfestsetzungen für zulässige Erweiterungsflächen bezogen auf die betroffenen nicht zentrenrelevanten Sortimente in den Sondergebieten relativ eng bemessen sind, regen wir erneut an, die im Plangebiet bereits ansässigen Betriebe bei der Festlegung von zulässigen Verkaufsflächenerweiterungen einzubinden.

Es sollten den überplanten Betrieben angemessene Entwicklungsmöglichkeiten auf ihrem Baugrundstück zugestanden werden. Aus unserer Sicht sollte den Betrieben ein erweiterter Bestandsschutz zugestanden werden um bis zu maximal 10 % der bisher genehmigten Verkaufsfläche. Zusätzlich sollte festgelegt werden, dass unter Einhaltung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Gebäudebestand baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden darf. Ergänzend sind im Bebauungsplan Nr. 70 bei der Festlegung von nicht überbaubaren Flächen maßvolle, an die Bestandssituation angepasste und nicht entwicklungshemmende Regelungen zu treffen.

Im Zusammenhang mit der schalltechnischen Gliederung wird davon ausgegangen, dass die bereits im Gebiet ansässigen Betriebe mit ihren derzeitigen betrieblichen Abläufen durch die Emissionskontingentierung nicht gefährdet werden. Zur Vermeidung von Missverständnissen sollte eine fachliche Beratung zum Themenfeld „Emissionskontingente“ für Planbetroffene anzubieten.

Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dass die Anpassung zum Werksverkauf entsprechend der von der IHK getroffenen Empfehlung Zustimmung findet.

Die ansässigen Betriebe wurden in besonderer Weise beteiligt und zur Stellungnahme hinsichtlich der Festsetzungen aufgefordert. Hinsichtlich der Verkaufsflächenfestsetzungen gab es Kritik seitens eines Händlers. Dieser lehnt jedoch im Kern jegliche Form von Sortimentsfestsetzung oder Verkaufsflächenbeschränkung für sein Unternehmen ab und sieht den Standort ebenbürtig zur Innenstadt.

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

Die aktuell genehmigten Verkaufsflächenzahlen bei den Handelsgeschäften enthalten bereits kürzlich durchgeführte Modernisierungen und Verkaufsflächenenerweiterungen der Geschäfte. Zudem sind die Verkaufsflächenfestsetzungen im Plan gegenüber den aktuell genehmigten Zahlen nach oben angepasst (gerundet) worden (siehe nachfolgende Übersicht). Dabei ergeben sich bei den beiden vorhandenen und sehr großflächigen Betrieben im SO-1 und SO-4 Erweiterungsmöglichkeiten der Verkaufsflächen von etwa 2 – 3 %. Bei den deutlich kleineren Handelsbetrieben im SO-2 und SO-3 ergaben sich durch die Rundung der Verkaufsflächen infolge der geringeren Verkaufsflächen infolge der Rundungen auch etwas höhere Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand von ca. 4 bis 8 %. Damit ist der vorgeschlagene erweiterte Bestandsschutz in ausreichender Weise berücksichtigt.

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

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

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

2 Kabel Deutschland, 02.08.2011

Im Gebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen. Diese sind bei der Bauausführung zu schützen.

Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Bauausführung können die Leitungen durch die ausführenden Unternehmen geschützt werden.

6 Landkreis Diepholz, 05.08.2011 (FNP) und 05.08.2011 (B-Plan)

1) **Fachdienst Kreisentwicklung:** Mit der 40. Änderung des FNP sowie dem Bebauungsplan wird das beschlossene Einzelhandelskonzept konsequent umgesetzt. Die Planung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung.

2) **Fachdienst Umwelt und Straße – Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde:** Die Aussagen im Umweltbericht zur Altablagerung im Gebiet werden bestätigt. Da es sich um eine Bestandssicherung handelt, werden keine zwingenden Untersuchungen gefordert zum Nachweis der Unbedenklichkeit. Es wird angeregt, dass der Vorhabenträger eigene Untersuchungen an der Altablagerung veranlasst.

3) **Fachdienst Umwelt und Straße – UWB:** Aus wasserbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

4) **Fachdienst Sicherheit und Ordnung – Brandschutz:** Es bestehen keine Bedenken, wenn die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes erfüllt werden. -

Beschluss

Zu 1) Fachdienst Kreisentwicklung: - Kenntnisnahme-

Zu 2) Fachdienst Umwelt und Straße: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. – In der Begründung zum Bebauungsplan ist bereits folgender Passus enthalten. In der Begründung zum Bebauungsplan wird folgender Passus ergänzt: *„Mit Schreiben vom 22.02.2011 teilt die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde mit, dass sie für die bestehende Altablagerung (eh. Deponie) im Gebiet eine Orientierungsuntersuchung empfiehlt, um festzustellen, ob im Umfeld Gefährdungen vorliegen. Die Stadt Sulingen kommt in Rücksprache mit dem Landkreis zu folgender Abwägung: Auf der Fläche der bekannten Altablagerung befindet sich seit rd. 40 Jahren das Betriebsgrundstück der Firma Leymann. Durch den Bebauungsplan wird keine Neuerschließung von Gewerbeflächen initiiert. Eine Orientierungsuntersuchung an der Altablagerung vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes erscheint daher insbesondere auch aufgrund der Einschätzung des Landkreises, dass es sich hierbei nicht um einen akut gefährdeten Standort handelt, kurzfristig entbehrlich. Eine Orientierungsuntersuchung und Gefährdungsabschätzung sollte jedoch vom Grundstückseigentümer zu Zeitpunkt einer vorgesehenen Neubebauung im Bereich des betroffenen Baugrundstückes durchgeführt werden.“*

Zu 3) Fachdienst Umwelt und Straße – UWB: - Kenntnisnahme-

Zu 4) Fachdienst Sicherheit und Ordnung – Brandschutz: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. In die Begründung zum Bebauungsplan wird folgender Passus neu eingefügt: *„Mit Schreiben vom 05.08.2011 teilt der Fachdienst Sicherheit und Ordnung des Landkreises Diepholz mit, dass aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes folgende Erfordernisse bestehen: 1. Der Löschwasserbedarf im Plangebiet beträgt nach den Technischen Regeln 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. 1.800 Liter pro Minute je Löschwasserbereich. 2. Der Löschwasserbereich umfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das mögliche Brandobjekt. 3. Die oben genannte Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.“*

7 Wasserversorgungsverband Sulinger Land, 04.08.2011

Es wird Bezug genommen auf das Schreiben vom 25.05.2011. Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich. Darin: *Das Plangebiet ist durch die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erschlossen. Die Belange des Brandschutzes sind seitens der Stadt und dem Zweckverband Wasserversorgung Sulinger Land mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises abzustimmen. Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann unter normalen Netzbedingungen erfolgen. Beim Nachweis der Löschwassermenge ist zu berücksichtigen, dass auch während der Entnahme von Löschwasser die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein muss. Es dürfen keine unübersehbaren Risiken eingegangen werden.*

Beschluss

Es kann bei der bisher getroffenen Abwägung bleiben. Sie lautet: *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist seit langem durch Betriebe genutzt und die Löschwasserversorgung kann insoweit als geregelt gelten. Neuplanungen, die in besonderer Weise auch eine Neuordnung/Neuprüfung der Löschwasserversorgung erfordern würden, sind mit der Planänderung nicht verbunden.*

um den Städten und Gemeinden bewusst städtebauliche Steuerungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Mit der nun getroffenen planerischen Festsetzungen auf der Fläche des Einwenders aus Gründen einer räumlichen Steuerung und zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung, genießt der Betrieb ohnehin weiterhin folgende Möglichkeiten:

- Bestandsschutz der bisher genehmigten Verkaufsfläche (5.350m²);
- Sortimentsanpassung/-erweiterung mit z.B. Weißwaren (Haushaltsgroßgeräte) um entsprechend den Wettbewerbsbedingungen in der Branche auch im Segment Küchenmöbel konkurrenzfähig zu bleiben (siehe folgende textliche Festsetzung im Plan).

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

- Ermöglichung eines branchenüblichen Randsortimentes von 10 % der Verkaufsfläche (absolut 550m²) womit ebenfalls die Wettbewerbsfähigkeit berücksichtigt wurde.

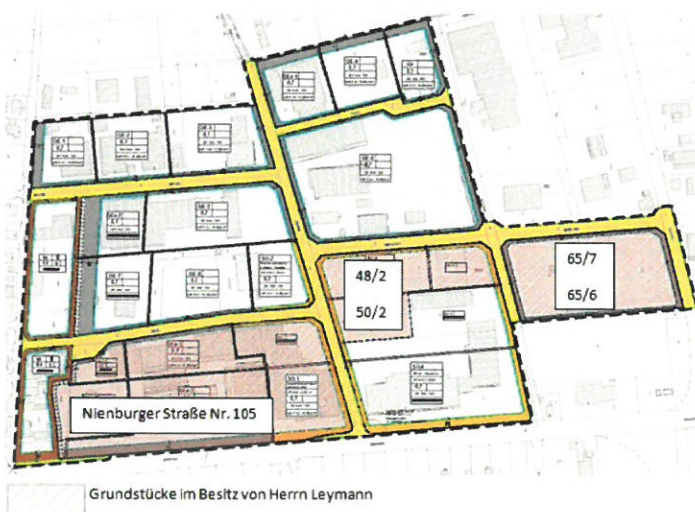
5. Den Emissionskontingenten kann nicht zugestimmt werden und nicht eingehalten werden, da die Grenzen durch bestehende Gebäude verlaufen.
6. Der Festsetzung einer 10m breiten nicht überbaubaren Fläche zur Nienburger Straße im GE 5 schließt die Lagerung von Baustoffen aus. Damit wird die Einwanderin in ihrer Existenz betroffen, denn sie hat keine anderen Lagerflächen.
7. Die Festsetzung einer 16m breiten nicht überbaubaren Fläche mit anschließender Bepflanzung im GE 7 ist willkürlich. Im GE 11 und GEE 4 genügt eine 5m breite Bepflanzungsfläche und eine 5m breite nicht überbaubare Fläche.
8. Im SO 1 behindert der grundlos festgesetzte 6m breite nicht überbaubare Streifen an der Berliner Straße die bestehen senkrecht zur Straße angeordneten Stellplätze.

Beschluss

Zu 1) „Grundsätzlich besteht kein absoluter Anspruch auf Planfortbestand oder planungsrechtliche Absicherung vorhandener Nutzungen. Die Gemeinde kann beim Überwiegen anderer Belange in einen vorgefundenen Bestand durch rechtmäßige Abwägung eingreifen“ (vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar der Baunutzungsverordnung, 48.17). Die genehmigten Verkaufsflächen des Baustoffhandels sind durch das

SO-1 gesichert worden. Insoweit ist hier die Aussage, dass jede Wiederherstellung (z.B. nach Brand) ausgeschlossen ist, falsch. Auch für die sonstigen Gewerbeflächen des Antragsstellers gelten weitgehend die bisherigen Nutzungsziffern und insoweit ist auch hier ein Bestandsschutz für ordnungsgemäß umgesetzte Bauten und Einrichtungen weiterhin gegeben und insoweit wird auch hier der Einwand eines unzulässigen Eingriffs durch die Stadt zurückgewiesen.

Zur besseren Prüfung sind nachfolgend die Grundstücke von Herrn Leymann innerhalb des Plangebietes dargestellt. Ebenso ist das neue dem alten Baurecht gegenübergestellt worden. Die Prüfung ergibt, dass der Einwanderer aktuell einen Versiegelungsgrad bei seinen Grundstücken nutzt, der sowohl über das alte, wie auch das neue Baurecht hinausgeht. Der Einwanderer wird an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass die Festsetzung des maximal möglichen Versiegelungsgrades in den Baugebieten (GRZ 0,7 = maximal 70 % Versiegelung) deshalb im neuen Baurecht übernommen wurde, da die gesamte Regenwasserkanalisation in diesem Bereich auch nur diese möglichen Versiegelungsgrade bzw. den damit verbundenen Wasseranfall bei Starkregenereignissen bewältigen kann. Überschreitungen des Versiegelungsgrades sind somit nicht zulässig.



Nienburger Straße Nr.105

Versiegelte Fläche: ca. 100%

Bebaute Fläche: ca. 40,3%



Neues Baurecht

B Plan Nr.79 – „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“

GE-11

0,7

GH max. 18m

LeK = 61 / 46 dB(A)m²

GEe-4

0,7

GH max. 12m

LeK = 58 / 43 dB(A)m²

GEe-3

0,7

GH max. 18m

LeK = 58 / 43 dB(A)m²

GEe-5

0,7

GH max. 12m

LeK = 55 / 40 dB(A)m²

SO-1

LeK = 58 / 43 dB(A)m²

SO-1

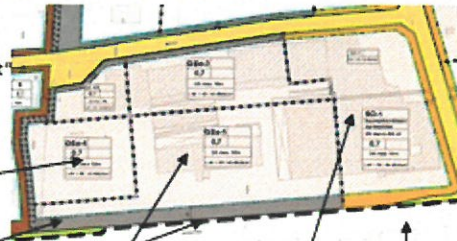
Baumarktsortiment/
Gartenartikel

VK max 6.400 m²

0,7

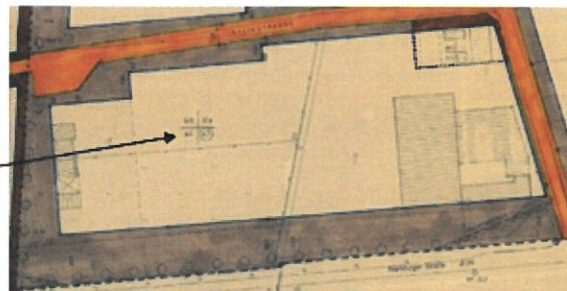
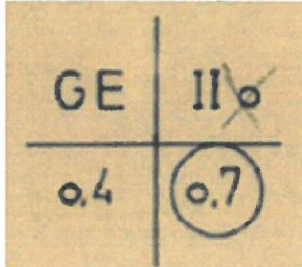
GH max. 12m

LeK = 55 / 40 dB(A)m²



Altes Baurecht

B Plan Nr.8 – „Gewerbegebiet Ost“



Flurgrundstücke 65/6 und 65/7

Versiegelte Fläche: ca.100%

Bebaute Fläche: ca. 8,3%



B Plan Nr.79 – „Gewerbe- und Neues Baurecht

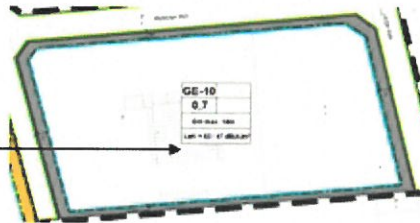
Sondergebiet Ost“

GE-10

0,7

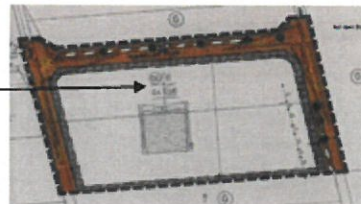
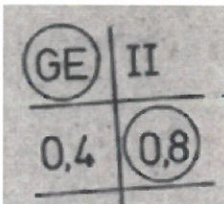
GH max. 18m

LeK = 62 / 47 dB(A)m²



Altes Baurecht

Bebauungsplan Nr.41a - „Gewerbegebiet im Büchenberg“



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ① Auf der Berechtigungsgrundlage des § 23 (5) BauNVO sind Garagen gemäß § 12 sowie Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von Einfriedigungen- nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- ② Auf der Berechtigungsgrundlage des § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (2) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- ③ Anpflanzungen in den gemäß § 9 (1) Nr. 25a Bau08 festgesetzten Bereichen des Gewerbegebietes haben bis zu der Pflanzperiode zu erfolgen, die auf die Schlußabnahme gemäß § 60 NBau0 für die erste fertiggestellte Baumaßnahme folgt.
- ④ In den Sichtdreiecken sind hochstämmige Einzelbäume mit einer Mindesthöhe der Kronenunterkante von 2,50m über OK Fahrbahnachse der angrenzenden Straße zulässig.

Zu 2) Der Bebauungsplan setzt die städtebauliche Ziele der Stadt Sulingen bezüglich der Entwicklung des Einzelhandels in den festgesetzten Sondergebieten des Planes fest. Grundlage ist gemäß Beschluss das Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK). Umstrukturierungen und Erweiterungen in den Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe) sind unter Beachtung der erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Belange (Emissionskontingente) nicht nur weiterhin möglich, sondern im Sinne einer Gewerbebestandsentwicklung im Gebiet auch von der Stadt gewünscht.

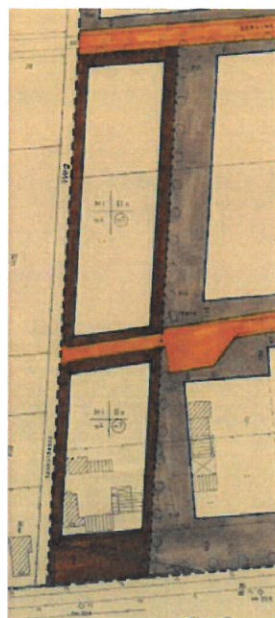
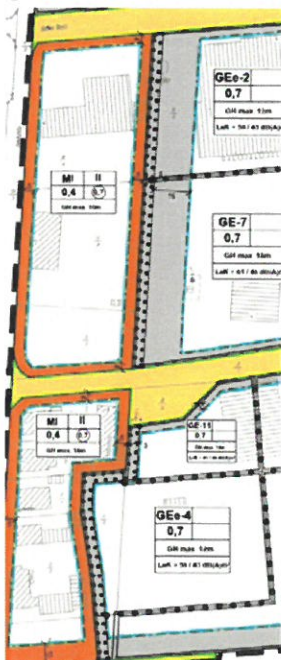
Zu 3) Die öffentlichen Belange der Planaufstellung liegen zusammengefasst im Gebot der erforderlichen Konfliktbewältigung und Abwägung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, der Wasserwirtschaft sowie der sonstigen städtebaulichen Belange (Sicherung der Innenstadtentwicklung als zentraler Versorgungsbereich).

Zu 4) Der Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten dient zum einen der Sicherung der Innenstadtentwicklung als zentraler Versorgungsbereich der Stadt, sie dient zum anderen aber auch der Sicherung ausreichender Flächen für produzierende Betriebe und entsprechende Arbeitsplatz- und Entwicklungsstrukturen.

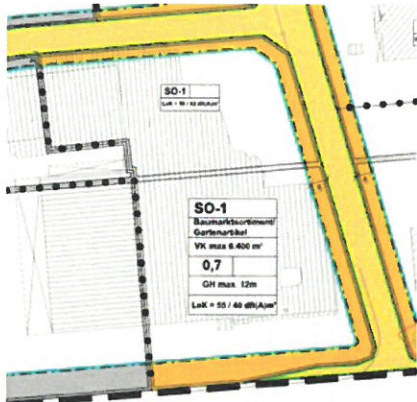
Zu 5) Die festgesetzten Emissionskontingente sind zur Konfliktbewältigung erforderlich. Auch wenn die Grenzen durch bestehende Gebäude verlaufen können und müssen sie durch entsprechende Maßnahmen eingehalten werden.

Zu 6) Die nicht überbaubare Fläche entlang der Nienburger Straße als überörtlicher Straße dient städtebaulichen Erfordernissen. Eine Lagerung von Baustoffen ist dort nur insoweit möglich, als z.B. städtebauliche öffentliche Interessen nicht tangiert werden. Nach bislang noch bestehendem Baurecht ist entlang der Nienburger Straße ein Pflanzstreifen vom Einwender vorzuhalten. Dieses wurde offensichtlich nicht umgesetzt.

Zu 7) Die festgesetzte 16m breite nicht überbaubare Fläche (GE-7) basiert auf dem bisherigen und seit langem gültigen Baurecht. Der Abstand begründet sich mit dem westlich angrenzenden festgesetzten Mischgebiet, dass ggf. auch Wohnbebauung enthalten kann. Insoweit hält hier die Stadt aus städtebaulichen Gründen heraus einen Abstand für die Hauptgebäude weiterhin für sinnvoll. Derzeit werden die Flächen bereits als Stellplatzfläche genutzt.



Im GE-11 und GE-4 hat die Stadt in der Abwägung mit der vollzogenen Nutzungen der Flächen durch Parkplätze sowie die bauliche Gesamtentwicklung im Bereich der weiteren Entwicklung des Betriebes Vorrang eingeräumt und den Bauteppich entsprechend angepasst. Hierauf wurde durch die Berechnung der Emissionskontingente Rücksicht genommen.



Zu 8) Die Stadt Sulingen hat im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die bislang in den unterschiedlichen Plänen getroffenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen aus städtebaulichen Gründen vereinheitlicht (Gründe u.a.: Charakter des öffentlichen Straßenraumes, Funktionalität des Straßenraumes, Sichtbeziehungen, Gestaltungsziele entlang der Grundstücksgrenzen). Dabei gilt für die nicht überbaubaren Flächen nachfolgende Regelung des § 3. Es ist nicht erkennbar, dass der Einwender durch diese Regelung unverhältnismäßig in seinen betrieblichen oder handelsmäßigen Unternehmungen eingeschränkt wird.

§ 3 Stellplätze

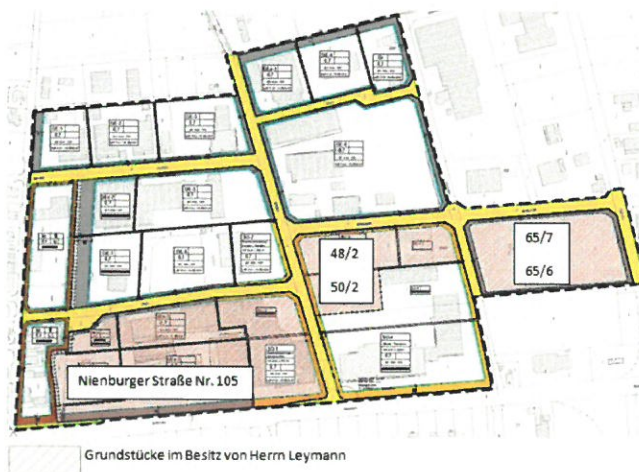
§ 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO i.V.m. 23(5) BauNVO sowie vergleichbare Ausstellung- und Lagerplätze gemäß § 8(2) Nr. 1 BauNVO zulässig, soweit sonstige Festsetzungen nicht entgegenstehen. Stellplätze müssen über gemeinsame Grundstückzu-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

3 ~~_____~~, vertreten durch **Anwaltskanzlei Voges, Hannover (Bebauungsplan Nr. 79), 12.08.2011** (Schreiben liegt aufgrund des Umfangs des Ratsmitgliedern im Original vor)

Der Einwender ist Eigentümer der an der Berliner gelegenen Flurstücke 48/2 und 50/2, die er derzeit an ein Gartencenter sowie einen Lebensmittelmarkt vermietet. Der bislang gültige Bebauungsplan setzt Gewerbegebiet (GRZ 04, GFZ 0,7 II Geschosse) fest. Im Vertrauen auf diese Festsetzungen hat der Einwender seine Flurstücke vermietet.

- 1) Das festgesetzte SO 3 schreibt die derzeitige Mieternutzung fest. Damit ist die genehmigungspflichtige Wiederherstellung der vermieteten Gebäude ist ausgeschlossen.
- 2) Den Emissionskontingenten kann nicht zugestimmt werden und nicht eingehalten werden, da die Grenzen durch bestehende Gebäude verlaufen.
- 3) Der Bebauungsplan schneidet Erweiterungsmöglichkeiten ab und macht Umstrukturierungen und Instandhaltungen unmöglich. Aktiven Bestandsschutz gibt es in diesem Plan nicht. Gewichtige öffentliche Belange sind nicht ersichtlich.
- 4) Es ist nicht ersichtlich, warum die Einzelhandelsentwicklung gestört wäre, wenn der Einwender sein Grundstück z.B. an ein Geschäft für Wohneinrichtungsbedarf vermieten würde.

Beschluss



Flurgrundstücke 48/2 und 50/2

Versiegelte Fläche: ca. 77%

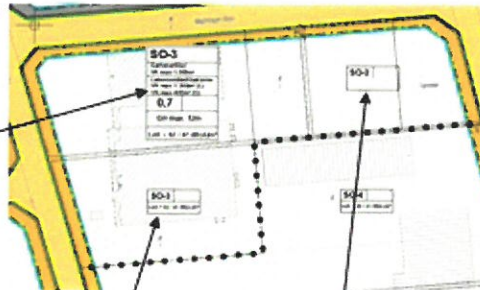
Bebaute Fläche: ca. 23,5%



Neues Baurecht

B Plan Nr.79 – „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“

SO-3
Gartenartikel VK max 1.300m ²
Lebensmittel/Getränke VK max 1.300m ² (L) VK max 400m ² (G)
0,7
GH max. 12m
LeK = 62 / 47 dB(A)m ²



SO-3

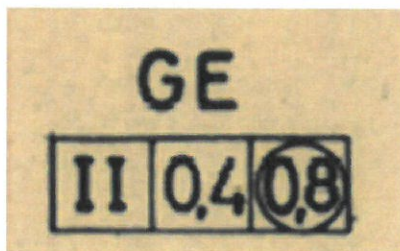
LeK = 58 / 43 dB(A)m²

SO-3

LeK = 62 / 47 dB(A)m²

Altes Baurecht

Bebauungsplan Nr.8a - „Gewerbegebiet Ost II“



Zu 1) Der derzeitige Bestand an Nutzungen ist infolge der Sondergebietsfestsetzung gesichert.

Zu 2) Die festgesetzten Emissionskontingente sind zur Konfliktbewältigung erforderlich. Auch wenn die Grenzen durch bestehende Gebäude verlaufen, können und müssen sie durch entsprechende Maßnahmen eingehalten werden. Selbst wenn keine Emissionskontingente vorgeschrieben wären, müsste jeweils durch Einzelnachweis die Emissionsverträglichkeit einer gewerblichen Nutzung oder einer Einzelhandelsnutzung (Parkplatzverkehr) nach Baurecht bei entsprechenden Änderungen nachgewiesen werden. Dabei könnte es passieren, dass für den Einwender keinerlei Kontingente mehr zur Verfügung stehen, da bereits von Nachbarnutzungen diese Möglichkeiten ausgeschöpft werden (Windhundprinzip). Insoweit hält die Stadt die festgesetzten Emissionskontingente durchaus für geeignet und notwendig, um Entwicklungschancen auf den Flächen abgestimmt untereinander zu sichern.

Zu 3) Die öffentlichen Belange der Planaufstellung liegen zusammengefasst im Gebot der erforderlichen Konfliktbewältigung und Abwägung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, der Wasserwirtschaft sowie der sonstigen städtebaulichen Belange (Sicherung der Innenstadtentwicklung als zentraler Versorgungsbereich).

Zu 4) Das beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept rät zu einer Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels an den Rändern der Stadt Sulingen. Dies ist mit dem vorliegenden Planentwurf umgesetzt worden.