

Anlage - Abwägungen

**1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 79
„Gewerbe- und Sondergebiet Ost“**

Verfahrensstand	
§ 3 (1) BauGB - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - entfällt -	
§ 4 (1) BauGB - Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB - entfällt -	
§ 4 a BauGB – Erneute öffentliche Auslegung 24.03.2016 – 25.04.2016	X
§ 4 (2) BauGB – erneute Beteiligung der Behörden / TÖB 24.03.2016 – 25.04.2016	X

A)	Bürger und Öffentlichkeit, die Anregungen gegeben haben:	Verfahren: § 4 a BauGB
-----------	-----------------------------------------------------------------	------------------------

- keine Eingaben

B)	Träger öffentlicher Belange, die <u>nicht</u> geantwortet haben:	Verfahren: § 4 (2) BauGB
-----------	-------------------------------------------------------------------------	--------------------------

- Abfallentsorgungsgesellschaft mbH
- Agentur für Arbeit
- Biologische Schutzgemeinschaft Hunte-Weser-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
- DT Post AG, NL Brief
- E.ON Avacon AG
- E.ON Netz GmbH
- EBA Eisenbahnbundesamt, Hannover
- Ev. Freikirchliche Gemeinde
- Ev. Kirchenamt
- Ev.-luth. Pfarramt
- Handwerkskammer Hannover
- Jägerschaft Grafschaft Diepholz
- Kath. Pfarrgemeinde Sankt Marien
- Kreisnaturschutzbeauftragter Herr Tornow
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)
- Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigung
- Landessportfischerverband Niedersachsen e.V.
- Landesverband der jüdischen Gemeinden in Niedersachsen
- LGLN, Regionaldirektion Sulingen
- Naturschutzbund Deutschland
- Naturschutzbund Deutschland, Ortsgruppe Sulingen
- Naturschutzverband Niedersachsen e.V.
- Nds. Forstamt Nienburg
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Oldenburg, Luftfahrtbehörde
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Nienburg
- Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Sulingen
- Nds. Landvolk e.V.
- Neuapostolische Kirche
- Oberfinanzdirektion Niedersachsen
- Polizeiinspektion Diepholz
- Rhein-Sieg-Eisenbahn GmbH
- RWE Hauptverwaltung
- Samtgemeinde Kirchdorf

- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- Staatliches Baumanagement Weser-Leine
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- STEG – Stadtentwicklungsgesellschaft
- Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Große Aue
- Wasser- und Bodenverband „Flöte und Flagge“
- Wasser- und Bodenverband „Kleine Aue“
- Wasser und Bodenverband „Sule-Allerbeeke“
- Wintershall
- Zeugen Jehovas

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

C)	Träger öffentlicher Belange, die <u>keine Hinweise und Anregungen</u> haben:	Verfahren: § 4 (2) BauGB
	• ADFC, Kreisverband	28.03.2016
	• Alexianer	20.04.2016
	• Avacon	31.03.2016
	• Bischöfliches Generalvikariat	04.04.2016
	• Deutsche Telekom, Technik	06.04.2016
	• Eisenbahn-Bundesamt	04.04.2016
	• Erdgas Münster	15.03.2016
	• Exxon	21.03.2016
	• Flecken Steyerberg	01.04.2016
	• Gastransport Nord	23.03.2016
	• Gasunie	01.04.2016
	• Landwirtschaftskammer Niedersachsen	25.04.2016
	• Landesamt für Bergbau, Geologie und Energie	21.04.2016
	• Nds. Heimatbund e.V.	25.04.2016
	• Samtgemeinde Barnstorf	23.03.2016
	• Samtgemeinde Schwaförden	23.03.2016
	• Samtgemeinde Siedenburg	21.04.2016
	• Tennet	18.04.2016
	• Wasserversorgungsverband Sulinger Land	23.03.2016

Kenntnisnahme

D)	Träger öffentlicher Belange, die <u>Hinweise und Anregungen</u> gegeben haben: (alphabetisch, Anregung im Originaltext vorweg):	Verfahren: § 4 (2) BauGB
----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------

Eisenbahnbundesamt, 04.04.2016

Eingabe	Die Belange des Eisenbahnbundesamtes werden von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 der Stadt Sulingen „Gewerbe- und Sondergebiet Ost“ nicht berührt bzw. werden der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme Infolge der hohen Entfernung zur Bahnstrecke ist davon auszugehen, dass auch die Belange der Betriebsanlagen der Eisenbahn nicht berührt sind. Es wurden deswegen auch keine weiteren Beteiligungen für die Bahnstromfernleitungen

	für erforderlich erachtet.
--	----------------------------

EWE Netz GmbH, 22.03.2016

Eingabe	<p>Bezug nehmend auf die aktuelle Anfrage vom 15.03.2016 haben wir keine weiteren Anmerkungen, so dass unsere Stellungnahme vom 07.August 2014 weiterhin ihre Gültigkeit behält.</p> <p>Es liegt nur eine Stellungnahme mit Datum vom 15.08.2014 vor – Darin: Wir haben keine Einwände, weisen jedoch darauf hin, dass sich im dortigen Gebiet Telekommunikationsleitungen befinden. Im Bereich der Leitungstrassen dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden. Fragen hierzu beantworten Ihnen gern die Mitarbeiter der Bezirksmeisterei Syke (04242 5793-420).</p>
Beschlussempfehlung	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf der Planzeichnung ist ein Hinweis auf die Schutzbestimmungen von Leitungsbetreibern enthalten, die von den Bauunternehmern beachtet werden müssen.</p>

Handelsverband Hannover, 25.04.2016

Eingabe	<p>Ziel des Planvorhabens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Sonderpostenmarkts auf dem Gelände eines im Gewerbegebiet Ost ansässigen Möbelhauses. Dafür soll die Zweckbestimmung des vorhandenen Sonstigen Sondergebiets um die Zulässigkeit eines Sonder- und Restpostenhandels erweitert werden. Geplant ist das SO-4 mit einer Zweckbestimmung „Möbel / Teppiche / Sonder-/ Restposten“. Zudem soll der Umfang der zulässigen Verkaufsfläche im Gebiet von bislang maximal 5.500 qm auf insgesamt 8.160 qm erweitert werden.</p> <p>Der Sonderpostenmarkt soll über rund 2.700 qm Verkaufsfläche, davon etwa 750qm auf nicht überdachter Freifläche, verfügen. Ca. 1.200 qm der Verkaufsfläche sind für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente vorgesehen. Diese darf jedoch gemäß Niedersachsen Landesraumordnungsprogramm (LROP 2012, Kap. 2.3) in nicht-integrierten Lagen bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm betragen.</p> <p>Die gutachterlichen Bemühungen (Einzelhandelsstrukturelle Untersuchung, Stadt + Handel, Oktober 2015), die im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Sulingen (Teilfortschreibung, Stadt + Handel 2013) festgelegte Zentrenrelevanz einzelner Sortimente infrage zu stellen und eine einzelfallbezogene Ausnahmeregelung zu begründen, lehnen wir ab. Ebenso erschließt sich uns nicht das Zusammenlegen der Verkaufsflächen des Möbelmarktes und des neuen Sonderpostenmarktes, die aus unserer Sicht zwei getrennt wirtschaftende Betriebe darstellen. Die Möglichkeit der Übertragung von nicht mehr genutzter Fläche für das zentrenrelevante Randsortimente von einem Betrieb auf den anderen ist uns nicht bekannt. Daher ergibt sich für den ansiedlungswilligen Sonderpostenmarkt an diesem nicht-integrierten Standort gemäß LROP Niedersachsen und RROP des Landkreises Diepholz eine zulässige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente von 10 % der Gesamtverkaufsfläche von 2.700qm, d.h. max. 270qm VKF. Generell ist der</p>
---------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Einzelhandelsbetriebstyp Sonderpostenmarkt eine spezielle Form eines Fachdiscounters. Das Sortiment besteht überwiegend aus nichtregulärer Ware (z.B. Überschussware, Auslaufmodelle, Saisonendware, Reklamationsware, Ware zweiter Wahl, Ware aus Insolvenzen, etc.) und zeichnet sich durch geringe Tiefe und häufige Wechsel aus. Entsprechend sind Verkaufsflächengrößen einzelner einzelner Sortimente oftmals schwankend und entsprechend Einzelner Sortimente oftmals schwankend und entsprechend aufwändig zu kontrollieren.</p> <p>Für uns ergeben sich gegen das Planvorhaben begründete Bedenken.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Stadt nimmt die Bedenken zur Kenntnis. Da das Schreiben im Kern mit den vorgetragenen Bedenken der IHK übereinstimmt, wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die nachfolgende Abwägung verwiesen.</p>

Industrie- und Handelskammer Hannover, 19.04.2016

Eingabe -1	<p>Zu dem o. g. Planentwurf hat die Industrie- und Handelskammer Hannover mit Schreiben vom 17. September 2014 Stellung genommen. Diese Stellungnahme halten wir in wesentlichen Punkten aufrecht. Die J.A.Woll Handels GmbH plant weiterhin die Errichtung eines Sonderpostenmarktes mit einer Verkaufsfläche (VF) von rund 2.700 m² (davon 750 m² Freiverkaufsfläche) im Gewerbegebiet Ost der Stadt Sulingen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme</p>

Eingabe -2	<p>Der Verkaufsflächenanteil für zentrenrelevante Randsortimente liegt faktisch bei 1.200 m².</p> <p>Damit der Sonderpostenmarkt die raumplanungsrechtlich vorgegebene Grenze für den zentrenrelevanten Randsortimentsanteil von 800 m² einhalten kann, besteht die Absicht, den zentrenrelevanten Randsortimentsanteil von maximal 800 m² des Möbelhauses Möbel Müller & Co. zu übernehmen. Zusätzlich werden auf Basis einer gutachterlichen Untersuchung (Einzelhandelsstrukturelle Untersuchung als Grundlage für die Einschätzung zur Randsortimentsplanung eines Jawoll-Sonderpostenmarktes in der Stadt Sulingen, Stadt + Handel, Oktober 2015) bestimmte, im Einzelhandelskonzept der Stadt Sulingen als zentrenrelevant festgelegte Sortimente, einzelfallbezogen zu nicht zentrenrelevanten Sortimenten umdeklariert. Auf diese Weise sollen 400 m² zentrenrelevante Sortimente „eingespart“ werden, damit die Vorgaben der Landesraumordnung eingehalten werden können.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Behauptung ist <u>falsch</u>, da die IHK bei dieser Behauptung das EHEK der Stadt Sulingen von 2009 mit der Teilfortschreibung von 2013 vollkommen außer Acht lässt. Unter Ziff. 4.4 der Teilfortschreibung ist die geregelte Ausnahme für den Standort im Gewerbegebiet Ost hinsichtlich der Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes formuliert worden. Es heißt im EHEK: „Hinsichtlich der geplanten Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes im „Gewerbegebiet Ost“ sollte das Einzelhandelsentwicklungskonzept nachgelagert zum Beschluss dahingehend ergänzt werden, dass eine begründete, geregelte Ausnahme „Sonderpostenmarkt im Gewerbegebiet Ost aufgenommen wird, sofern keine negativen Auswirkungen für die Innenstadt und die Nahversorgung in Sulingen prognostiziert werden.“</p> <p>Für alle Anfragen auf Ausnahmeerteilung zu den Festlegungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist einzelfallbezogen eine gutachterliche Stellungnahme eines Planungsbüros erforderlich.“</p>

	<p>Die gutachterliche Stellungnahme für diesen Standort ist einzelfallbezogen durchgeführt worden. Dies ist umfänglich in der Begründung und der Planzeichnung dargelegt. Durch die festgelegte Verkaufsflächenzahl (VFZ) im Plan von 0,33 liegt die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente im gesamten Plangebiet bei 800 m², entsprechend den raumordnerischen Vorgaben.</p> <p>Die Stadt Sulingen verwahrt sich gegen die von der IHK aufgestellten Behauptungen eines „Umdeklarierens“ und eines „Einsparens“, um Vorgaben der Landesraumordnung einhalten zu können. Dies umso mehr, da es sich bei der vorliegenden erneuten Auslegung um eine veränderte Planung handelt, die das konstruktive Ergebnis von zahlreichen Arbeitsgesprächen mit Fachvertretern, Vorhabenträger, Behörden und der Stadt ist. Die zugrunde gelegte fachliche Expertise ist u.a. vom Landkreis, d.h. explizit der Behörde, die landesplanerische und raumordnerische Belange explizit prüft, angeregt und befürwortet worden.</p> <p>Gutachterlich ist ausführlich dargelegt, dass die Flächen mit zentrenrelevanten Sortimenten max. 800 qm beträgt. Dem Integrationsgebot der Landesraumordnung als Ziel der Raumordnung wird damit vollumfänglich entsprochen.</p> <p>Sollten vor Abgabe einer Stellungnahme noch Kenntnislücken bestehen, so ist es zur Vermeidung von Vermutungen bewährte und gute Praxis, bei den zuständigen Stellen der Stadt im Vorfeld nachzufragen. Die Stadt Sulingen wertet insoweit die vorgetragenen Behauptungen der IHK (als einem Träger öffentlicher Belange im Rahmen eines öffentlichen Verfahrens) als grob ungebührlich und erwartet in Zukunft rein fachbezogene Stellungnahmen.</p>
Eingabe - 3	Aus unserer Sicht sind folgende Grundsatzfragen planungsrelevant: 1. Ergeben sich durch das Planvorhaben für den im Einzelhandelskonzept der Stadt Sulingen festgelegten zentralen Versorgungsbereich negative städtebauliche Effekte?
Beschlussempfehlung	Nein. Dieses wurde in Form einer Fachexpertise geprüft (siehe dort) und ist in der Begründung zur Planung dargelegt.
Eingabe - 4	Ist eine Übertragung von nicht benötigten bzw. ungenutzten Randsortimentsflächen zwischen verschiedenen Betrieben zulässig, damit die Vorgaben der Landesraumordnung erfüllt werden können?
Beschlussempfehlung	<p>Zum einen sind die Vorgaben der Landesraumordnung kein Selbstzweck, sondern haben eine konstruktive Steuerung von städtebaulichen und raumordnerischen Belangen zum Ziel. Zum anderen ist in der Planung offengelegt, dass die Vorgaben der Landesraumordnung mit den Festsetzungen und Regelungen erfüllt sind.</p> <p>Im Übrigen verwahrt sich die Stadt auch hier gegen die unsachgemäßen Vermutungen der IHK, es gäbe im vorliegenden Planfall „nicht benötigte“ oder „ungenutzte“ Randsortimente von Betrieben, die dann auf andere Betriebe übertragen würden. Beides ist explizit nicht der Fall. Der Plan trifft klare Regelungen zum maximal möglichen Randsortiment auf der gesamten Fläche unabhängig von Betrieben.</p>
Eingabe - 5	Ist es planungsrechtlich zulässig, zentrenrelevante Sortimente, die in einem Einzelhandelskonzept festgelegt wurden, einzelfallbezogen auf Basis eines

	Verträglichkeitsgutachtens zu nicht zentrenrelevanten Sortimenten (mit Festlegung einer verträglichen Verkaufsflächengröße) umzudeklarieren, damit das im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen verankerte Integrationsgebot eingehalten werden kann?
Beschlussempfehlung	Siehe hierzu die Abwägung zu Eingabe 2.
Eingabe - 6	Der Sonderpostenmarkt wird als Anbieter von Waren, die zu einem sehr großen Anteil als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant einzustufen sind, im Wesentlichen im Wettbewerb zu Anbietern gleichartiger Teilsortimente in der Innenstadt stehen. Wir bleiben deshalb mit Blick auf unsere frühere Stellungnahme grundsätzlich bei unserer Einschätzung, dass sich nach Markteintritt des Sonderpostenmarktes die Kaufkraftströme im Stadtgebiet zu Lasten der Innenstadt verändern.
Beschlussempfehlung	Es ist im Planverfahren dargelegt, dass die von der IHK vorgetragene undifferenzierte Behauptung, dass im vorliegenden Planfall <i>„ein sehr großer Anteil als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant einzustufen ist“</i> abwegig ist, da es um 800 m ² zentrenrelevante Sortimente geht. Die „grundsätzliche“ Einschätzung der IHK, dass die Planung der Stadt die Kaufkraftströme zu Lasten der Innenstadt verändert, wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat demgegenüber mit konkretem Zahlenmaterial in Form einer umfangreichen Fachexpertise geprüft und entsprechend abgewogen.
Eingabe - 7	Insofern halten wir die Realisierung des Planvorhabens in der vorgesehenen Größenordnung und Sortimentsausgestaltung weiterhin städtebaulich für problematisch. Die möglichen negativen Auswirkungen (Schließungen, Attraktivitätsverlust der Innenstadt etc.) liegen in erster Linie im Verantwortungsbereich der kommunalen Planungshoheit und sind somit weitestgehend einer städtebaulichen Abwägung zugänglich.
Beschlussempfehlung	Die Meinung der IHK wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Sulingen geht in ihrer Prüfung und Abwägung des Planvorhabens nicht von negativen Auswirkungen auf die Innenstadt aus und bewertet das Vorhaben als Ergänzung bestehender Angebotsstrukturen der Gesamtstadt. Der Hinweis darauf, dass die Entscheidungen der kommunalen Planungshoheit und der Abwägungen unterliegen, ist jedoch richtig und wird dankend zur Kenntnis genommen.
Eingabe - 8	Städtebaulich erschwerend kommt hinzu, dass Sonderpostenmärkte erfahrungsgemäß durch ein diskontinuierliches, in regelmäßigen Abständen sich veränderndes Programm und durch stark variierende sortimentsbezogene Verkaufsflächengrößen geprägt sind. Insofern wird eine Überprüfung hinsichtlich der dauerhaften Einhaltung der Verkaufsflächen bei den Randsortimentsanteilen, die für die Verträglichkeit des Bebauungsplans unumgänglich ist, sich für die Stadt Sulingen als besonders herausfordernd darstellen.
Beschlussempfehlung	Die Stadt Sulingen weiß um die Besonderheit eines Sonderpostenmarktes, kann aber für den vorliegenden Planfall nichts „städtebaulich erschwerendes“ darin erkennen. Eine Überprüfung aller festgesetzten Vorgaben im Bebauungsplan wird zu gegebener Zeit von der Stadt und insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächen auch vom Landkreis vorgenommen und unterscheidet diesen Planfall nicht von anderen komplexen Planfällen. Die Überwachung des öffentlichen Baurechts obliegt dem Landkreis Diepholz als unterer

	<p>Bauaufsichtsbehörde. Die Vermutung der IHK, dass sich solche Überprüfungen für die Stadt Sulingen als „besonders herausfordernd“ darstellen werden, ist unsachgemäß.</p>
Eingabe - 9	<p>Hinsichtlich der Zulässigkeit von Randsortimenten sind wir bisher davon ausgegangen und halten es auch weiterhin grundsätzlich für zielführend, dass die Übertragung von nicht genutzten Randsortimentsflächen zwischen verschiedenen eigenständigen Betrieben nicht mit den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) vereinbar ist. Ob ggf. bezogen auf den vorliegenden Vorhabenstandort ausnahmsweise die Übertragung von 800 m² Randsortimente als raumplanerisch verträglich und raumordnungsrechtlich rechtssicher eingestuft werden können, ist abschließend vom Landkreis Diepholz als untere Landesplanungsbehörde und vom Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser in Hildesheim als obere Landesplanungsbehörde zu beurteilen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Der Landkreis Diepholz hat keine Bedenken geäußert. Da raumordnerische Belange nicht nachteilig berührt werden, besteht auch für die obere Landesplanungsbehörde kein Entscheidungsbedarf.</p>
Eingabe - 10	<p>Der im Rahmen des Gutachtens „Einzelhandelsstrukturelle Untersuchung als Grundlage für die Einschätzung zur Randsortimentsplanung eines Jawoll-Sonderpostenmarktes in der Stadt Sulingen (Stadt + Handel, Oktober 2015) entwickelte Planungsansatz, Sortimente, die im geltenden Einzelhandelskonzept als zentrenrelevant eingestuft sind, einzelfallbezogen zu nicht zentrenrelevanten Sortimenten umzudeklarieren, lehnen wir raumordnerisch und städtebaulich ab. Nach unserer Ansicht kann die Einhaltung des Integrationsgebotes nicht durch Untersuchung zur Beeinträchtigung nachgewiesen werden.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Stadt teilt diese Auffassung nicht. Sie hält die begleitend erstellten Fachexpertisen für fundiert. Die raumordnerischen Vorgaben werden durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt. Belange der Raumordnung sind durch die untere Raumordnungsbehörde zu prüfen, nicht aber durch einen Interessenverband.</p>
Eingabe - 11	<p>Wir befürchten darüber hinaus, dass mit dem hier vorgeschlagen gutachterlichen Planungsansatz - einzelfall- bzw. projektbezogenen Umdeklaration - nicht nur bezogen auf die Ansiedlung von Sonderpostenmärkten an nicht integrierten Standorten bezogen auf die Thematik „Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten“ Präzedenzfallcharakter zu kommen wird. Es ist zu erwarten, dass der Planungsansatz, wenn er hier zugelassen wird, potentiell bei allen Ansiedlungen von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten außerhalb von integrierten Lagen aufgegriffen werden wird. Die damit zwangsläufig einhergehende Schwächung des Integrationsgebotes hinsichtlich der Beschränkung von zentrenrelevanten Randsortimenten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche halten wir für außerordentlich problematisch. Wir empfehlen deshalb, auch vor dem Hintergrund des gerade in Neuaufstellung befindlichen Landes-Raumordnungsprogramms, den Umgang mit dem Planungsansatz landkreisübergreifende für ganz Niedersachsen festzulegen.</p>

Beschlussempfehlung	<p>Die Stadt kann die Befürchtungen nicht nachvollziehen. Die Definition zentrenrelevanter Sortimente und die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen zum Schutz von zentralen Versorgungsbereichen liegen in der Planungshoheit einer Kommune und müssen dort selbstverständlich nach Abstimmung mit den grundsätzlichen Zielen der Raumordnung einzelfallbezogenen geprüft und abgewogen werden. Wie bereits dargelegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen Einzelfall. Weitere Ausnahmeregelungen sind im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Sulingen nicht getroffen worden. Insoweit liegt kein Präzedenzfall vor. Eine pauschalierte Betrachtung, dass vom Einzelhandelsentwicklungskonzept bei weiteren geplanten Ansiedlungen abgewichen werden würde, ist aufgrund dieser Sachlage nicht nachvollziehbar.</p> <p>Im Übrigen bleibt festzuhalten, dass sich die IHK mit einem Großteil ihres Schreibens offensichtlich nicht an die Stadt Sulingen wendet, denn die Stadt ist weder Veranlasser des Landes-Raumordnungsprogramms, noch erwirkt sie in irgendeiner Weise Planungsansätze für ganz Niedersachsen. Insoweit ist auch eine Abwägung nicht erforderlich.</p> <p>Zur Vermeidung von unnötigem Bearbeitungsaufwand kann die Stadt Sulingen von Trägern öffentlicher Belange erwarten, dass Stellungnahmen focussiert und fachbezogen auf den Planfall abgegeben werden.</p>
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Kabel Deutschland, 18.04.2016

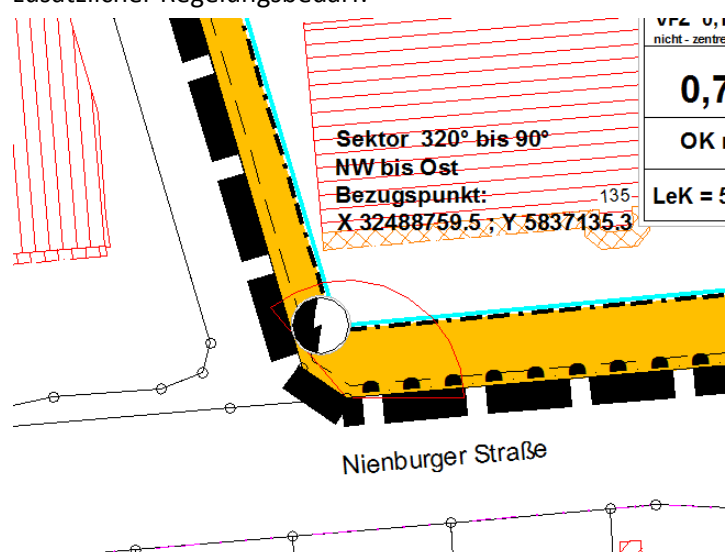
Eingabe	<p>Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung.</p>
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme

Landkreis Diepholz, 22.04.2016

Eingabe	<p>Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz</p> <p>Der Hinweis auf § 14 NDSchG erscheint hier ausreichend. Allerdings muss der Text dahingehend geändert werden, dass im Fall der Fälle nicht der Stützpunkt Oldenburg des NLD benachrichtigt werden sollte, sondern Hannover.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Empfehlung wird berücksichtigt. Auf der Planzeichnung und in der Begründung wird der Hinweis entsprechend korrigiert. Er lautet nun: „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 – <u>Stützpunkt Hannover</u> - 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</p>

Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

Westnetz GmbH, 19.04.2016

<p>Eingabe</p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.03.2016 und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan Nr. 79 hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der RWE Deutschland AG durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden. Das Grundstück der im Plangebiet vorhandenen Transformatorenstation „Nienburgerstr' ist im Original des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche auszuweisen. Die Zuwegung zur v. g. Transformatorenstation muss auch für Großfahrzeuge und Großgeräte (weiterhin) gesichert bleiben.</p> <p>Das im Plangebiet vorhandene 20 kV-Erdkabel bitten wir gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB in das Original des Bebauungsplanes zu übertragen. Die Schutzstreifenbreite beträgt 0,50 m beiderseits der Leitungsachse. Eine Überbauung der vorh. 20-kV-Erdkabel ist nicht zulässig. Im Plangebiet verlaufen MD-Erdgasleitungen und Niederspannungs-Erdkabel die der örtlichen Versorgung dienen. Wir bitten, im Original des Bebauungsplanes auf diese Versorgungseinrichtungen hinzuweisen.</p> <p>Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen 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 Sulinger Land, Telefon 04271- 95671000 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der RWE Deutschland AG als Eigentümerin der Anlage(n).</p>						
<p>Beschlussempfehlung</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. In der Planzeichnung wird ein Symbol zur nachrichtlichen Kennzeichnung der Lage der Transformatorenstation berücksichtigt. Infolge der Lage der Station an der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Zuwegung auch weiterhin für Großfahrzeuge gesichert. Es entsteht kein zusätzlicher Regelungsbedarf.</p>  <table border="1" data-bbox="829 1523 1260 1747"> <tr> <td>VFA 0,1 nicht-zentriert</td> <td>0,7</td> </tr> <tr> <td>Sektor 320° bis 90° NW bis Ost</td> <td>OK</td> </tr> <tr> <td>Bezugspunkt: X 32488759.5 ; Y 5837135.3</td> <td>LeK = 5</td> </tr> </table> <p>Nienburger Straße</p>	VFA 0,1 nicht-zentriert	0,7	Sektor 320° bis 90° NW bis Ost	OK	Bezugspunkt: X 32488759.5 ; Y 5837135.3	LeK = 5
VFA 0,1 nicht-zentriert	0,7						
Sektor 320° bis 90° NW bis Ost	OK						
Bezugspunkt: X 32488759.5 ; Y 5837135.3	LeK = 5						

	<p>Das vorhandene KV-Kabel verläuft im öffentlichen Straßenraum. Eine Festsetzung der Leitungen im Plan ist von daher entbehrlich.</p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan wird sinngemäß folgender Passus neu eingefügt: „Mit Schreiben vom 19.04.2016 teilt die Westnetz GmbH mit, dass im Gebiet sowohl 20 kV-Erdkabel als auch MD-Erdgasleitungen und Niederspannungs-Erdkabel verlaufen.</p> <p><i>Im Bereich der Nienburger Straße befindet sich eine Transformatorenstation. Sie wurde im Plan durch ein Symbol nachrichtlich gekennzeichnet. Die Zuwegung zur Transformatorenstation muss auch für Großfahrzeuge und Großgeräte weiterhin gesichert bleiben.</i></p> <p><i>Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind ggf. von Hand auszuführen. Die bauausführenden Firmen müssen sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb Sulinger Land, Telefon 04271- 95671000 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.“</i></p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

E) Zusammenfassung der frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden	
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 79	<p>Die vorgelegten Beschlussempfehlungen machen in der Sache keine Veränderung der Grundzüge der Planung erforderlich.</p> <p>- Es wird nachrichtlich ein Symbol (Transformatorenstation) in der Planzeichnung nachgetragen. In der Begründung wird eine Ergänzung zu den Erfordernissen der Leitungsbetreiber berücksichtigt.</p>

F) Entscheidung					
Entscheidung	Gremium	Datum	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enthaltung
	Ausschuss PBV				
	VA				
	Rat				