Begründung zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-273

---

1. Anlass und Ziele der Planung

An der Straße Am Stadtrand ist langjährig ein Verbrauchermarkt für den Stadtteil Ofenerdiek ortsansässig. Dieser befindet sich aus bauleitplanerischer Sicht innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N-273, der hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Der Bereich der geplanten Erweiterung für den Verbrauchermarkt ist festgesetzt als Flächen/Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und diente bisher als Vorhaltefläche für eine großzügige Untertunnelung der Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven. Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan '96 (FNP '96) und der Entwicklung von Wohnbauflächen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 ist diese Straßenverkehrsplanung aus städtebaulicher Sicht aufgegeben worden. Die zentrale Lage innerhalb des ansonsten überwiegend als Wohngebiet ausgeprägten Standortes im Zentrum des Ortsteiles Oldenburg-Ofenerdiek war städtebauliche bislang unproblematisch, da es sich um die Grundversorgung mit Stadtteilfunktion für diesen nördlichen Ortsteil handelt.

Ziel der Planung ist es, die angestrebten Erweiterungsabsichten für den bestehenden Verbrauchermarkt zu ermöglichen. Geplant ist die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) für großflächigen Einzelhandel, da die Erweiterungsabsicht städtebaulich auf der Grundlage der BauNVO nur innerhalb einer Sondergebietsausweisung bzw. in Kerngebieten (MK) allgemein zulässig wäre.

Der bereits im FNP '96 dargestellte P + R-Parkplatz sowie die Umgestaltung der bestehenden Wochenmarktsfläche soll zusätzlich planungsrechtlich mit dem Änderungsverfahren Nr. 2 des Bebauungsplanes N-273 beordnet werden. Ziel der Planung ist auch, die Verbesserung der städtebaulichen Steuerung für die Ansiedlung bzw. Entwicklung der bestehenden Nutzung für großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen. Durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung soll insbesondere sichergestellt werden, dass die Vereinbarkeit der Entwicklungspotenziale der bestehenden Nutzung mit der künftigen Strukturentwicklung des Einzelhandels innerhalb der Stadt Oldenburg insgesamt gegeben ist.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 (FNP '96) stellt die Flächen im Planbereich als gewerbliche Baufläche bzw. teilweise als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche dar. Nördlich schließt sich die Darstellung von geplanter

Wohnbaufläche zwischen der Straße Am Stadtrand und dem Karuschenweg an. Der östliche Teilbereich in unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven ist als Parkplatz im Rahmen der Darstellung als Verkehrsfläche vorgesehen.

Der Bebauungsplan N-273, rechtsverbindlich seit dem 02.12.1977, setzt für den Bereich des bestehenden Verbrauchermarktes ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Aufgrund der maßgeblichen BauNVO von 1968 waren keine reglementierenden Größen-/Flächenangaben bezüglich der nutzbaren Geschossfläche nach § 11 BauNVO im Gewerbegebiet anzunehmen, so dass auch Einkaufszentren und Verbrauchermärkte zulässig waren. Der Bereich der geplanten Verbrauchermarkterweiterung ist als Flächen/Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt worden und diente als Vorhaltefläche für eine großzügige Untertunnelung der obengenannten Bahnstrecke. Eine Realisierung dieser Verkehrsfläche ist mit den Darstellungen als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz und dem nördlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzten Wohngebiet aus städtebaulicher Sicht aufgegeben worden.

Der Bebauungsplan N-273 setzt für den Änderungsbereich Nr. 2 auf der bestehenden Verbrauchermarktsfläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei II-Vollgeschossen und in offener Bauweise fest. Im südöstlichen Teil durchquert die Ofenerdieker Bäke als Verbandsgewässer 2. Ordnung Nr. 4.00 der Haaren-Wasseracht das Plangebiet.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Planbereich wird dominiert von der baulichen Anlage des bestehenden Verbrauchermarktes sowie der vorläufigen Anlage der befestigten Fläche für den wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt. Im südöstlichen Teilbereich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gleisanlagen ein ehemals als Bahnwärterhaus genutztes Gebäude im Bestand. Zu diesem Gebäude ist ein größerer Hausgarten südöstlich der Ofenerdieker Bäke vorhanden. Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes sind lediglich im Bereich des Wasserzuges sowie entlang der Straße Am Stadtrand mit größerem Baumbestand zu berücksichtigen.

Östlich an das Plangebiet grenzen die Flächen für Bahnanlagen an. Südlich und westlich befinden sich hinter der Straßenverkehrsfläche der Straße Am Stadtrand und der geplanten Erschließungsstraße für das zukünftige Wohngebiet im Norden weitere Wohnbauflächen. Im südlichen Teil ist in der Nachbarschaft des Plangebietes im Einmündungsbereich der Straße Am Alexanderhaus eine größere Grundstücksparzelle vorhanden, auf der sich die kirchlichen Einrichtungen der Thomaskirche befinden.

2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Die maßgeblichen Flächen des Plangebietes sind nahezu vollständig versiegelt bzw. im Bereich des bestehenden Verbrauchermarktes überbaut. Unversiegelt ist lediglich der östliche Teilbereich, der vorgesehen ist für den P + R-Parkplatz, wobei aber der Platz für den wöchentlichen Wochenmarkt als asphaltierte Fläche bereits

angelegt wurde. Im südöstlichen Randbereich befinden sich Grünflächen mit Vegetation entlang des Wasserzuges und der größere Baumbestand entlang der Straße Am Stadtrand sowie die gärtnerische Nutzung zum Gebäudebestand des Hauses Am Stadtrand Nr. 1.

Das Plangebiet wird nach der naturräumlichen Gliederung der Landschaftseinheit "Wiefelsteder Geestplatte" zugeordnet. Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Flora und Fauna ist geprägt von Ackernutzung (hier: Maisacker) für den unversiegelten Flächenanteil östlich des Verbrauchermarktes und der derzeitigen Wochenmarktsfläche sowie den zum Teil ausgeprägten Grün- und Gehölzstrukturen im Nordosten angrenzend zum Bahndamm. Der Landschaftsplan bewertet das Plangebiet als einen Bereich mit eingeschränkter Bedeutung für Flora und Fauna.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes '96 sind die östlichen Flächen als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz festzusetzen, so dass der Änderungsbereich für diese Teilfläche als aus dem FNP '96 entwickelt anzusehen ist. Der westliche Teil der bestehenden Verbrauchermarktnutzung und der Erweiterungsfläche ist aufgrund der Anforderungen der betriebswirtschaftlichen Erweiterungsbestrebungen für Größenordnungen von ca. 2 000 m² Verkaufsfläche für einen Verbrauchermarkt als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festzusetzen. Hierfür ist im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplanänderung, hier: 19. Änderung des FNP '96, durchzuführen.

Zur Erweiterung des ortsansässigen bestehenden Verbrauchermarktes sowie den Entwicklungsperspektiven zur Standortsicherung im zentralen Bereich Ofenerdieks ist eine Änderung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N-273 notwendig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Aus diesem Grund erfolgt hier die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel".

Die Zulassung eines Verbrauchermarktes mit mehr als 1 200 m² Grundfläche und der damit verbundenen Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben kann auch Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zur Folge haben. Die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Verbrauchermarktes geht von ca. 1 820 m² Geschossfläche für den Markt selbst und ca. 220 m² Geschossfläche für andere ausgelagerte Sortimente aus. Hieraus ergibt sich, dass ca. 1 250 m² Verkaufsfläche (VK) für den Lebensmittel-Verbrauchermarkt vorgesehen sind. Eine mögliche Berücksichtigung der Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Nachbarschaft und eventuell auch auf die Innenstadt ist für die obengenannte Größenordnung notwendig und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Oldenburg wurde ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) aufgestellt und im Jahre 2000

vom Rat beschlossen. Leitvorstellung des Konzeptes ist, Nebenzentren auf die Stadtteilversorgung zu beschränken und keine Vollversorgung im periodischen Bedarf anzustreben, sondern diese auf 80 % zu beschränken. Weiterhin wird unter Leitlinien eines Entwicklungskonzeptes die Konzentration auf bestehende Standorte genannt und grundsätzliche Umverteilungseffekte von rd. 5 % zu Lasten des bestehenden Einzelhandels als vertretbar bewertet. Um die Innenstadt zu stärken, sollen innenstadtrelevante Sortimente in der City, nahversorgungsrelevante Sortimente in den Wohngebieten und die Massenversorgung in den Fachmarktstandorten konzentriert werden.

Im EEK wurde festgestellt, dass die Stadtteile Bürgerfelde, Rauhehorst, Dietrichsfeld, Flugplatz, Ofenerdiek und Nadorst ausreichend versorgt sind, aber über die geringste Versorgungsdichte innerhalb Oldenburgs verfügen. Durch die Ausweisung neuer Wohngebiete könnten sich u. a. Lücken in der Grundversorgung ergeben. Da die hier anstehende Erweiterungsabsicht bei der Erarbeitung des EEKs noch nicht berücksichtigt werden konnte, wurden die Folgewirkungen und die Umsatzeffekte durch die Erweiterungsabsicht eingeschätzt. Die Aussagen der ergänzenden Stellungnahme zum EEK relativieren die Leitvorstellungen hinsichtlich des verträglichen Versorgungsgrades des nordwestlichen Stadtbezirkes und kommen zu dem Schluss, dass eine Erweiterung mit ca. 600 m² Verkaufsfläche für den Standort im zentralen Bereich Ofenerdieks städtebaulich integrierbar ist. Die Vertretbarkeit wird durch die defizitäre Versorgungsstruktur der fünf obengenannten Stadtteile im Einzelhandels- und insbesondere im "Vollversorgerangebot" begründet. Mögliche Auswirkungen auf die bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bzw. die zukünftige Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe in der Nachbarschaft wurden in einer Vorhaben- und Wirkungsprognose untersucht. Aufgrund des prognostizierten Umsatzes ist davon auszugehen, dass ein zusätzlicher Verbrauchermarkt mit ca. 2 000 m² Verkaufsfläche eine Umverteilung bei den ortsansässigen Einzelhändlern des periodischen Bedarfes mit Umsatzverlusten von ca. 5 bis 7 % zur Folge haben könnte. Dadurch werden die Nahversorgungsbetriebe im Einzugsgebiet eines solchen Vorhabens durch das Vorhaben spürbar, aber nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt. Eine Aufgabe bestehender Betriebe, die zu einer Unterversorgung der Bevölkerung an anderer Stelle führen könnte, ist auch bei einer Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-Verbrauchermarktes im Zentrum Ofenerdiek nicht zu befürchten. Als alternativer Handlungsrahmen für die Erweiterungsabsicht des vorhandenen Standortes Ofenerdiek wird aufgezeigt, dass u. a. eine Erweiterung um ca. 600 m² Verkaufsfläche für den bestehenden Verbrauchermarkt unter Inkaufnahme von Umverteilungseffekten zugelassen werden kann.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes N-273 ist zu beachten, dass für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt war, in dem aufgrund der maßgeblichen BauNVO von 1968 auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig waren, soweit sie das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes nicht überschritten haben. Im Interesse einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur im gesamten Stadtgebiet sind mit der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-273 daher Festsetzungen erforderlich, die im Rahmen der Erweiterungsabsicht regulierend wirken. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und der Begrenzung von Verkaufsflächen für die jeweiligen Sortimente wird die städtebauliche Versorgungsstruktur auch für bestehende Einzelhandelsstrukturen Ofenerdieks gesichert.

Zusätzlich zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind im Sondergebiet außerhalb der Innenstadt und den Fachmarktstandorten die innenstadtrelevanten Sortimente in ihrer Verkaufsfläche zu begrenzen. Aus diesem Grund wurden über die Festsetzung der maximalen Größe von Verkaufsflächen für bedingt innenstadtrelevante Sortimente diese Zulässigkeiten beordnet, um städtebaulichen Auswirkungen außerhalb der Nahversorgung entgegen zu wirken.

Ein weiteres Planungsziel ist es, den öffentlichen Stellplatz als Parkplatz im Rahmen der Bebauungsplanänderung städtebaulich zu beordnen und für einen zukünftig geplanten Haltepunkt im schienengebundenen Nahverkehr nach Aussagen des Erläuterungsberichtes zum FNP '96 einen Teil der Fläche für ca. 50 Einstellplätze als P + R-Parkplatz zu sichern. Des Weiteren ist im öffentliche Interesse die Sicherung der Nutzung dieser zentral gelegenen Fläche im Ortsteil Ofenerdiek für den wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt. Da das Angebot an Stellplätzen größer ist als eine spätere Nutzung von ca. 50 Einstellplätzen für P + R-Stellplätze, ist die Abwicklung des Wochenmarktes hier möglich.

3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Der durch die Realisierung der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-273 entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird städtebaulich als unwesentlich eingestuft. Die bereits derzeit bebauten und versiegelten Flächen für den Parkplatz des bestehenden Verbrauchermarktes nehmen hier nahezu die gesamten Flächenanteile des Gewerbegebietes in Anspruch. Zusätzlich ist auf der Nachbarfläche die Wochenmarktsfläche ebenfalls als Asphaltdecke nahezu komplett versiegelt. Aus planungsrechtlicher Sicht sind die derzeit noch vorhandenen Freiflächen als Verkehrsflächen für eine Untertunnelung der Gleisanlagen der Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven ebenfalls für eine Versiegelung bzw. ein Brückenbauwerk vorgesehen worden, so dass mit den Festsetzungen im Änderungsbereich lediglich eine andere Nutzung und eine andere Form der möglichen Versiegelung bauleitplanerisch vorbereitet wird. Darüber hinaus werden durch die Änderung des Bebauungsplanes N-273 lediglich bereits bestehende Nutzungen und mögliche Nutzungsansprüche städtebaulich gesichert.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft über das Maß hinausgehend, das bisher gemäß Bebauungsplan N-273 möglich war und auch zum Teil verwirklicht wurde, wird aus den obengenannten Gründen nicht gesehen. Da die im Bebauungsplanbereich befindlichen Grünstrukturen alle weitestgehend erhalten werden sollen und mit den Anpflanzflächen sowie der wesentlich kleineren Anlage eines P + R-Parkplatzes deutlich weniger Flächenanteile planungsrechtlich für eine Versiegelung vorbereitet werden, ist davon auszugehen, dass die Bebauungsplanänderung in diesem Bereich keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gegenüber den vorher festgesetzten Vorhalteflächen einer größeren baulichen Verkehrsanlage werden sich die möglichen Versiegelungsflächen verringern.

Für den Geltungsbereich des Änderungsverfahrens, dessen Nutzungsansprüche oben detailliert beschrieben sind, werden durch zusätzliche Begrünung und die Bepflanzung der Stellplatzflächen sowie der Pflanzgebote ökologische Verbesserungen der Flächen selbst angestrebt. Da sich mit der Änderung Nr. 2 des Bebau-

ungsplanes N-273 die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes N-273 bezüglich der baulichen Nutzung, mit Ausnahme der Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) um 0,2 auf der Sondergebietsfläche, sowie den anteilig versiegelbaren Flächen insgesamt im Sinne des Naturschutzrechtes nicht verschlechtern, ist die Eingriffsregelung nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), § 8 a in Verbindung mit § 1 a Baugesetzbuch (BauGB), für den Änderungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes N-273 nicht anzuwenden.

Unabhängig hiervon werden die vorhandenen Gehölzbestände erstmalig in die Planung aufgenommen und in der textlichen Festsetzung § 4 als zu erhalten festgesetzt. Die Bäume, die unmittelbar im Nahbereich der Geltungsbereichsgrenze der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes vorhanden sind, aber außerhalb liegen, werden dargestellt und sind bei den Planungszielen der Grundzüge der Planung berücksichtigt.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und zur Aufwertung der Platzgestaltungen, insbesondere der versiegelten Parkplatzflächen, wird für je fünf Pkw-Stellplätze die Pflanzung eines standortgerechten Laubbaumes festgesetzt.

3.3 Die weiteren Festsetzungen

Neben der geänderten Art der baulichen Nutzung im Bereich des bestehenden Verbrauchermarktes in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ergeben sich gegenüber dem im Bebauungsplan N-273 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung geringfügige Änderungen. Der Bebauungsplan N-273 setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) fest. Um den betrieblichen Erfordernissen Rechnung zu tragen und der mit den Erweiterungsabsichten einhergehenden Standortsicherung städtebaulich zu begegnen, soll die GRZ auf 0,6 festgesetzt werden. Da nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) im Gegensatz zur BauNVO von 1968 auch die Stellplätze und Zufahrten einzubeziehen sind, wird aufgrund der bestehenden hohen Versiegelungsrate und um den künftigen betrieblichen Erfordernissen zu entsprechen, eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,6 (GRZ) notwendig. Die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 soll eine höhere Dichte der Bebauung ermöglichen, um den Flächenverbrauch für die Sondergebietsnutzung nicht noch weiter zu erhöhen und die Größe des Sondergebietes insgesamt räumlich zu begrenzen. Die Zahl der Vollgeschosse von II soll ebenso wie die Geschossflächenzahl (GFZ) aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan N-273 unverändert übernommen werden. Eine Geschossflächenzahl von 0,8 (GFZ) ist für mögliche Nutzungen im ersten Obergeschoss ausreichend. Zusätzlich wird mit der textlichen Festsetzung § 1 eine Beschränkung der ausnutzbaren Geschossflächen für die Verkaufsflächen (VK) sowohl für die maximal zulässigen Größen als auch bei den Sortimenten des täglichen Bedarfes auf die Erdgeschossebene festgelegt. Flächen für den Einzelhandel werden erfahrungsgemäß überwiegend im Erdgeschoss nachgefragt.

Die Festsetzung von 800 m² Verkaufsfläche (VK) für einen Lebensmittel-Discountmarkt entspricht der Größenordnung eines solchen Einzelhandelsangebotes und wäre somit im Nachbarbereich dieses bestehenden zentralen Verbrauchermarktes ebenfalls zulässig. Die Unterbringung innerhalb des Sondergebietes (SO) für großflächigen Einzelhandel ist städtebaulich im Stadtteilzentrum

Ofenerdiek als Ergänzung des bestehenden Verbrauchermarktes zu sehen und rechtfertigt die Gebietsausweisung mit ca. 2 000 m² VK insgesamt. Dies unterstützt auch die allgemeine Zielaussage des EEKs zu einer Stärkung der Zentrumsfunktion von Stadtteilzentren gegenüber Streulagen.

Die zulässige Verkaufsfläche (VK) für den Lebensmittel-Verbrauchermarkt wird mit max. 1 300 m² VK festgesetzt, was gegenüber der jetzt vorhandenen Verkaufsfläche von ca. 725 m² als eine Erweiterung zu betrachten ist, die durch die allgemeinen Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) für die Stadt Oldenburg gedeckt ist. Die darüber hinaus zulässigen Sortimente Schuhe/Lederwaren, Bekleidung und Drogerieartikel sind bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 300 m² zulässig. Jeder einzelne Betrieb ist auf eine Größe von 100 m² VK beschränkt. Die Sortimente Uhren/Schmuck, Foto/Optik/Tonträger, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Wohnbedarfe und Bücher/Schreibwaren dürfen auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 200 m² bei einer Einzelbetriebsgröße von max. 50 m² VK angeboten werden. Diese Begrenzung erfolgt, um städtebaulichen Auswirkungen außerhalb des Nahversorgungsangebotes entgegen zu wirken.

Für das bauliche Maß der Nutzung wird, statt der offenen Bauweise im bisherigen Gewerbegebiet, im Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50,0 m für die großflächige Einzelhandelsnutzung soll hierdurch ermöglicht werden. Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich aus dieser Änderung keine negativen Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft, im Gegenteil wird der nordwestliche Bereich der planungsrechtlich festgelegten allgemeinen Wohngebiete durch den Baukörper auch eines Erweiterungsanbaues zusätzlich vor Auswirkungen des herzustellenden Parkplatzangebotes geschützt.

Die östlich als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzte Fläche erhält keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung. Weitere Festsetzungen werden hierzu nicht für erforderlich gehalten, da es sich um eine öffentliche Maßnahmenfläche handelt, die als Vorhaltefläche für einen zukünftig möglichen Haltepunkt im schienengebundenen Nahverkehr zu sehen ist. Bis auf die Zielaussage, ca. 50 Einstellplätze vorzuhalten, sind hierzu weitergehende Planungen abzuwarten.

Die Verschiebung der bestehenden asphaltierten Wochenmarktsfläche in östliche Richtung oder die Integration dieser Fläche in einen künftigen weiteren Stellplatz für den Verbrauchermarkt ist zu berücksichtigen. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen kann dieser Flächenbedarf im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden. Ein Nebeneinander der beiden Nutzungsansprüche Parkplatz und Wochenmarkt wird aufgrund der Gesamtgröße der Fläche in der Praxis als unkritisch gesehen. Im nordöstlichen Bereich sollte im Anschluss an die bisherige Wohnbaugebietsausweisung eine Abpflanzung zum dort geplanten Regenrückhaltebecken sowie der bestehenden Grünbereiche entlang der Bahnstrecke stattfinden. Entsprechend ist hier ein Pflanzgebot aus städtebaulicher Sicht festgesetzt.

Neben der nachrichtlichen Übernahme der Ofenerdieker Bäke als öffentlichem Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht sind die bestehenden Baumstandorte

entlang der Straße Am Stadtrand sowie des Wasserzuges festgesetzt worden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zur Erschließung des Flurstückes 121/8, dem eigentlichen P + R-Parkplatz, eine neue Zuwegung notwendig ist, da diese Flurstücksparzelle ansonsten nicht eigenständig erschließbar wäre. Aus diesem Grund wird eine zusätzliche Zufahrt im Bereich der Baumreihe entlang der Straße Am Stadtrand in einer Breite von 5,00 m festgesetzt.

3.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Sondergebietsfläche wird über die Straße Am Stadtrand und die bestehenden Zufahrten für den Bereich der bestehenden Verbrauchermarktsfläche sichergestellt werden. Als ergänzende Erschließung ist eine zusätzliche Zufahrt für die Flurstücksparzelle121/8 vorgesehen, um die Erschließung in diesem Bereich zu ermöglichen. Diese Zu- und Abfahrt wird im Bereich der Baumreihe exakt an der günstigsten Stelle festgesetzt, um die Bäume weitestgehend zu schützen. Hierzu ist von einer Verrohrung des vorhandenen Grabens in diesem Bereich auszugehen. Die Straße Am Stadtrand hat im Jahre 2000 einen Ausbau erfahren und dient dem übergeordneten Verkehrsstraßennetz (Vorbehaltsnetz im FNP '96), insofern ist die Abwicklung von möglichem zusätzlichem Verkehrsaufkommen aufgrund der Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes gewährleistet. Die übrigen Maßnahmen, wie Anlage und Anordnung der Stellplätze, betreffen allein die Abwicklung auf den Grundstücken selbst und sind nicht bebauungsplanrelevant.

Das verträgliche Nebeneinander von Wohn- und gewerblicher Nutzung ist im ursprünglichen Bebauungsplan N-273 planungsrechtlich durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) erreicht worden. Trotz dieser Festsetzung können Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärmimmissionen nicht immer ausgeschlossen werden. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verlangt, dass beide Nutzungen Einschränkungen hinnehmen müssen, um verträgliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die nun vorgesehene Änderung des eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Sondergebiet darf allerdings keine, das zulässige Maß übersteigende Beeinträchtigung zulassen.

In einer schalltechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen, die sich durch eine Erweiterung des Verbrauchermarktes ergeben könnten, prinzipiell untersucht worden. Zur Prognose der Lärmbelastungen wurden als Hauptemissionsquellen eine erweiterte Parkplatzfläche und eine Lkw-Anlieferung simuliert. Weitere Emissionsquellen, wie Lüfter oder Kühlaggregate, sind nicht berücksichtigt worden, da diese durch technische Maßnahmen ausreichend geräuschminimiert werden können. Das Ergebnis der Prognose zeigt, dass tags die Immissionsbelastungen geringfügig über den Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete liegen könnte. Als Lärmschutzmaßnahme könnte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entlang der Plangebietsgrenze eine "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" festgesetzt werden. Aufgrund der prognostizierten Immissionsbelastungen, die lediglich ca 1 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen könnten, wird von dieser Möglichkeit jedoch Abstand genommen. Insbesondere auch deshalb, weil voraussichtlich ein ausreichender Lärm-

schutz durch eine günstige Parkplatzgestaltung und eine dem Stand der Technik entsprechende Anlieferzone erreicht werden kann.

Auch aus stadtgestalterischer Sicht soll eine Lärmschutzwand nicht festgesetzt werden.

Eine verlässliche Prognose der Immissionsbelastungen kann jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren, mit dem Vorliegen einer detaillierten Betriebsbeschreibung, vorgelegt werden.

Die durchgeführte schalltechnische Prognose hat bei einer nächtlichen Lkw-Anlieferung so hohe Immissionsbelastungen ergeben, dass eine Nachtnutzung grundsätzlich auszuschließen ist. Mit Immissionsbelastungen, die weit über den in einem Mischgebiet zulässigen Werten liegen, dürften auch umfangreiche aktive Schutzmaßnahmen keinen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Eine Nachtnutzung ist somit nur zulässig, sofern in den benachbarten Wohngebieten die Orientierungswerte der DIN 18005 von 40 dB(A) eingehalten werden. Im Hinblick auf die zu erwartende Erhöhung der Stellplatzanzahl im Rahmen der Erweiterungsabsicht des bestehenden Verbrauchermarktes wird sich die Baukörperstellung zu den relevanten bestehenden allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie dem beplanten Wohngebiet (WA) mit den möglichen Erweiterungsbauten verändern. Hieraus resultiert, dass die bestehende Situation von Gewerbe und Wohnen nebeneinander durch die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens u. U. eine Verbesserung der Lärmsituation, z. B. durch den Lärmschatten der neu hinzu kommenden Baukörper, erfährt.

Da die möglichen überbaubaren Flächen zur bestehenden und geplanten Wohnbebauung liegen und eine erste Berechnungsprognose Belastungen von max. 1 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für die allgemeinen Wohngebiete (WA) in unmittelbarer Nachbarschaft ergeben hat, ist nicht davon auszugehen, dass sich aus städtebaulicher Sicht ein Konflikt hinzunehmender Mischgebietswerte der DIN 18005 in diesem Bereich einstellt. Es ist für die Erweiterungsabsicht des Verbrauchermarktes derzeit allenfalls von einer geringfügigen Überschreitung im Bereich der zulässigen allgemeinen Wohngebietswerte auszugehen; die im Einzelnen im Genehmigungsverfahren geprüft werden soll und in der Problemstellung lösbar ist. Hierzu sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen auf der Sondergebietsfläche (SO) notwendig und auch im Rahmen der technischen Möglichkeiten durchführbar.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass bei einer Überplanung der gewerblichen Flächen des Bebauungsplanes N-273 der Immissionsschutz der Nachbarschaft zu beachten ist. Dem auch heute schon existierenden Betrieb ist dabei aber eine die Existenz sichernde "normale Betriebsentwicklung" zuzubilligen. Im Baugenehmigungsverfahren ist der konkrete Nachweis des Schallschutzes ggf. durch ein schalltechnisches Gutachten zu gewährleisten.

In der Straße Am Stadtrand ist ein Schmutzwasserkanal (SWK) nur westlich bis Haus-Nr. 19 mit Vorflut in Richtung SWK Heideweg vorhanden. Der bestehende Verbrauchermarkt und das Wochenmarktgelände sind an den vorhandenen SWK angeschlossen, so dass die Schmutzwasserableitung in Abhängigkeit von der Auf-

höhung des Geländes für die Erweiterung der baulichen Anlagen oder die Verlegung des Wochenmarktes u. U. eine Hebeanlage erfordert, um die Schmutzwasserableitung sicher zu stellen. Das Grundstück Am Stadtrand Nr. 1 ist an den SWK Am Alexanderhaus angeschlossen.

Die Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB) des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) einschließlich der Anlagen für besondere Regelungen im Bereich der Stadt Oldenburg sind bei der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) zu beachten. Die Entwässerung ist durch private Anlagen auf den Grundstücken zu regeln. Gem. § 149 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet, wenn nicht ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhindern. Im Bereich des vorhandenen Verbrauchermarktes ist die Grundstücksfläche zum großen Teil versiegelt und es erfolgt eine Ableitung des Oberflächenwassers zur Grabenverrohrung in der Straße Am Stadtrand. Dieser Einzugsbereich ist im Einzugsgebiet der vorgenannten Grabenverrohrung enthalten. Von dem außerhalb des vorhandenen Verbrauchermarktgrundstückes liegenden Planbereich darf auch nach einer geplanten Erweiterung der baulichen Anlagen nur ein Grundabfluss zur Straße Am Stadtrand bzw. zur Ofenerdieker Bäke, Verbandsgewässer II: Ordnung Nr. 4.00 der Haaren-Wasseracht, abgeleitet werden.

Für die Einleitung in die Vorflut-Kanäle bzw. in die Ofenerdieker Bäke ist im Rahmen der geplanten Bebauung für die Grundstücksentwässerung mit Einleitung in Vorflut-Kanäle ein Entwässerungsantrag beim OOWV zu stellen. Für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) oder in ein Gewässer (Ofenerdieker Bäke) ist eine Erlaubnis und für die Veränderung eines Gewässers (Grabenverrohrung für weitere Zufahrten) oder die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens ist vorher eine Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bei der Erstellung des erforderlichen Entwässerungsantrages bzw. der Erstellung der Antragsunterlagen für das wasserrechtliche Verfahren muss geprüft werden, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers der Stellplätze durch eine wasserdurchlässige Befestigung bei der Umgestaltung der vorhandenen Parkplätze und der neuen Einstellplätze erfolgen kann. Für Versickerungsanlagen müssen Notüberläufe hergestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass keine vollständige Versickerung bei den größeren befestigten Flächen erfolgen kann, so dass eine Teilableitung erfolgen muss. Da die Ableitungsmöglichkeiten auf einen Grundabfluss begrenzt sind, ist u. U. eine Oberflächenwasserrückhaltung auf den Grundstücken erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Satzung des Verbandes der Haaren-Wasseracht im Bereich der Ofenerdieker Bäke in einer Entfernung von weniger als 5,00 m von der oberen Uferkante bauliche Anlagen jeglicher Art nicht errichtet werden und Anpflanzungen nicht erfolgen dürfen (Unterhaltungsstreifen). Nach § 91 a des NWG gelten in gleicher Breite die Vorschriften für Gewässerrandstreifen.

Die Versorgung der künftigen Sondergebietsfläche sowie der öffentlichen Parkplatzfläche mit Strom, Gas und Trinkwasser ist nach entsprechender Leitungsverlegung möglich.

Der Planbereich ist unmittelbar an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Eine Bushaltestelle der Linien 301, 302 und 314 befindet sich jeweils fußläufig im Nahbereich an der Einmündung der Ofenerdieker Straße in die Weißenmoorstraße bzw. in der Straße Am Stadtrand sowie gegenüber liegend im Bereich Am Alexanderhaus/ Großmarktstraße.

Der zuständige Träger, die Bezirksregierung Hannover, Dezernat 505, Kampfmittelbeseitigung, teilt mit, dass auf Teilflächen eine Gefährdung durch mögliche Bombenblindgänger bzw. andere Kampfmittel besteht. Aus Sicherheitsgründen wird hier eine Gefahrenerforschungsmaßnahme als Oberflächensondierung bzw. baubegleitende Maßnahmen empfohlen. Sollten im Rahmen dessen tatsächlich Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist die zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu benachrichtigen. In der Planzeichnung ist eine Kennzeichnung der Flächenanteile, die ein Gefährdungspotential beinhalten können, erfolgt. Im weiteren Baugenehmigungsverfahren zur Durchführung eines Vorhabens ist eine Untersuchung dieser Flächenanteile erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren kann somit vor einer weiteren Untersuchung abgeschlossen werden, da auf mögliche Gefährdungen und deren Berücksichtigung im Sinne einer "Warnfunktion" hingewiesen wird.

Nach Aktenlage sind im Plangebiet weitere Altlasten nicht bekannt.

4. Städtebauliche Daten

Die Gesamtgröße des Bebauungsplanbereiches beträgt ca. 10 900 m².

Die Flächen des Sondergebietes belaufen sich auf ca. 6 350 m².

Die Flächen, die für Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkflächen vorgesehen sind, betragen insgesamt ca. 4 550 m².

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 27. Mai 2002 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 27. Mai 2002

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb)