

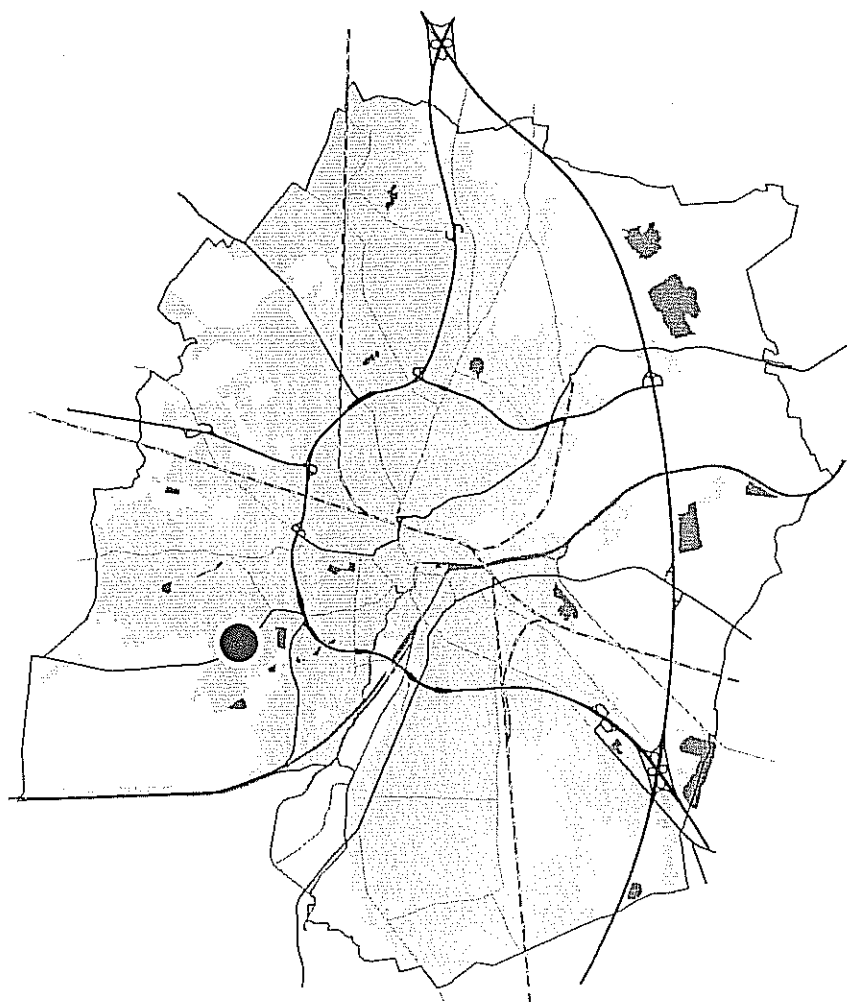


# Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-306 (Bloherfelder Straße / Hartenscher Damm)

ohne  
örtliche Bauvorschriften

## Begründung

Rechtsverbindlich seit: 28.01.2011



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.2 Örtliche Gegebenheiten	3
2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft	4
2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft	5
2.5 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes	5
<b>3. Inhalt des Planes</b>	<b>6</b>
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	6
3.2 Die weiteren Festsetzungen	7
3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft	8
3.4 Lärm	9
3.5 Erschließung	10
<b>4. Städtebauliche Daten</b>	<b>12</b>
<b>5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung</b>	<b>12</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Ein Einzelhandelsunternehmen plant die Erweiterung des bestehenden Marktes im Bereich Bloherfelder Straße/Hartenscher Damm. Der bisherige Markt hat eine Grundfläche von ca. 1 780 m<sup>2</sup>. Von der Grundfläche entfallen ca. 250 m<sup>2</sup> auf Lagerflächen. Es verbleibt eine Verkaufsfläche von ca. 1 000 m<sup>2</sup> ( $\frac{2}{3}$  von 1 780 m<sup>2</sup> - 250 m<sup>2</sup> = 1 530 m<sup>2</sup>). Aufgrund der zu geringen Größe des Marktes, der unbefriedigenden baulichen Gestaltung und der problematischen verkehrlichen Situation (Stellplatzanordnung mit heute 66 vorhandenen Stellplätzen, Zufahrtsregelung) beabsichtigt das Unternehmen, den vorhandenen Markt am Standort aufzuwerten.

Der bestehende Markt soll im Süden um einen neuen Eingangsbereich mit einem Backshop und Blumenstand und im Westen um einen Getränkemarkt erweitert werden. Damit soll die Nahversorgungssituation weiter verbessert werden.

Neben der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes an der Bloherfelder Straße/Ecke Hartenscher Damm sollen direkt an der Bloherfelder Straße zusätzlich zwei Wohn- und Geschäftshäuser entstehen, die ebenfalls einer Verbesserung des Warenangebotes dienen oder Standort für Dienstleister oder für das Wohnen sein können.

Im Einklang mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) ist es Ziel der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-306, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung zu schaffen.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt den Bereich Bloherfelder Straße/Hartenscher Damm überwiegend als gemischte Baufläche und in einem kleinen Teil als Wohnbaufläche dar.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-306 (rechtsverbindlich seit 19.09.1986). Dieser setzt ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 fest. Daneben ist ein allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,3/GFZ 0,5 festgesetzt. Auf beiden Flächen sind max. zwei Geschosse in offener Bauweise zulässig.

Das Grundstück liegt im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches Bloherfelde. Gemäß dem EEK ist für den Verbrauchermarkt im Bereich Bloherfelder Straße/Hartenscher Damm beabsichtigt, eine Modernisierung vorzunehmen und ihn evtl. um einen Getränkemarkt zu ergänzen.

### 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Bloherfelder Straße ist eine Hauptverkehrsstraße, die durch eine mischgebietstypische, gewerbliche

bzw. geschäftliche Nutzung geprägt ist. Angrenzend und in Verbindung mit der gewerblichen Nutzung ist Wohnen vorhanden. Im Bereich Bloherfelder Straße/Hartenscher Damm ist eine Bushaltestelle vorhanden. Die Straße Hartenscher Damm hat die Funktion einer Wohnsammelstraße und ist beidseits vorwiegend mit Wohnhäusern bebaut.

Gegenüber des sich erweiternden Verbrauchermarktes liegt im Bereich der Ulrich-von-Hutten-Straße ein Discounter. Ein weiterer Verbrauchermarkt ist stadteinwärts im Bereich Theodor-Heuss-Straße/Bloherfelder Straße vorhanden.

Daneben sind noch zwei Bäckereien und ein Küchenstudio entlang der Bloherfelder Straße vorhanden. Zwischen diesen Betrieben erstrecken sich weite Bereiche, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, so dass nur Teile der Bloherfelder Straße als zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt werden konnten.

Im Planverfahren sind die zu erwartenden Lärmimmissionen in der Nachbarschaft aufgrund des geplanten Verbrauchermarktes gutachterlich beurteilt worden. Um unzulässigen Lärmbelastungen vorzubeugen, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen unter § 4 der Satzung festgesetzt worden. Neben dem Verbrauchermarkt können im Mischgebiet entlang der Bloherfelder Straße weitere gewerbliche Nutzungen betrieben werden, die in einer Gesamtbetrachtung jedoch nur unwesentlich zur Lärmbelastung beitragen dürfen, da in Mischgebieten grundsätzlich nur "nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" zulässig sind.

Neben den gewerblichen Immissionen sind Lärmbelastungen durch die stark befahrene Bloherfelder Straße gegeben. Aus diesem Grund sind für lärmempfindliche Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 4 der Satzung vorzusehen.

### 2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich stehen westlich des vorhandenen Verbrauchermarktes zwei Einzelhäuser, die von einem ehemaligen Nutz- und Ziergarten durch zum einen alte Obstbäume (Äpfel, Birnen) und Beerensträucher, zum anderen durch alte Ziergehölze (Laub- und Nadelgehölze) gekennzeichnet sind. Bemerkenswert sind vier Laubbäume - drei Kastanien und eine Buche - sowie eine mächtige alte Fichte. Auch die alten Obstbäume haben gerade im Siedlungsbereich eine hohe ökologische und ästhetische Wertigkeit, zumal sie Relikte aus einer früheren Gartenkultur darstellen. Darüber hinaus stellen sie heute besonders für die Avifauna wichtige Lebensräume und Nahrungsgrundlagen dar. Herausragend ist die westlich des Wohngebäudes in unmittelbarer Terrassennähe stehende Buche, die als zentraler und prägender Baum des Gartens dient. Neben dem beschriebenen Baumbestand befinden sich auf dem Areal noch kleinwüchsiger Ziersträucher sowie Rasenflächen.

## 2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-306 soll eine Bebauung durch die Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes um einen Getränkemarkt zugelassen werden.

Bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan W-306 hat auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1962 eine weitgehende Versiegelung durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zugelassen. Diese Versiegelung ist in der Praxis nur teilweise erfolgt. Durch die Änderung soll die tatsächlich entstandene Bebauung durch den Verbrauchermarkt entsprechend festgesetzt werden. Dabei sollen auch die entstandenen Grünstrukturen berücksichtigt werden. Nach dieser Planung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten, der sich zwar qualitativ, aber nicht quantitativ, vom bisher zulässigen Einriff unterscheidet, da nunmehr bauliche Anlagen und Nebenanlagen nur auf hierfür abgegrenzten Flächen zugelassen werden sollen.

Bei den neu ausgewiesenen Sonderbauflächen wie bei den bislang zulässigen Nebenanlagen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet handelt es sich um zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die (zu erwartenden) Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Übrigen ist der Eingriff im Verhältnis zum gesamtökologischen Vorteil der Nichtinanspruchnahme neuer Bauflächen im bislang unbebauten Bereich gering.

## 2.5 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes

Die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-306 dient vorrangig der Stärkung des Standortes und der Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung. Die geplante zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Vielmehr wird der Bau von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von deutlich weniger als 5 000 m<sup>2</sup> ermöglicht. Hierfür ist gem. § 18 a der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und gem. Nr. 30 der Anlage 1 zum Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Diese hat ergeben, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben sind. Entsprechend wird von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes abgesehen. Das Änderungsverfahren kann als vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

### 3. Inhalt des Planes

#### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Steuerung der Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes im Kreuzungsbereich Bloherfelder Straße/Hartenscher Damm und damit die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Bloherfelde.

In dem vom Rat im Dezember 2007 beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) sind die zentralen Versorgungsbereiche für die Stadt abgegrenzt worden und es werden Ziele und Empfehlungen für die jeweiligen Bereiche genannt. Der vorhandene Markt Bloherfelder Straße/Hartenscher Damm ist nicht mehr marktgerecht aufgestellt. Auch die städtebauliche Situation ist zurzeit nicht zufriedenstellend. Um die Funktionsfähigkeit langfristig aufrechtzuerhalten, wird empfohlen, den vorhandenen Markt zu modernisieren und ihm Erweiterungsmöglichkeiten zu geben. Als Ergänzung des Verbrauchermarktes wird hier ein Getränkemarkt vorgeschlagen.

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Marktes und durch die Ergänzung um einen Getränkemarkt erhöht sich die Geschossfläche deutlich. Da Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Regel anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche 1 200 m<sup>2</sup> überschreitet, wird ein Sondergebiet, in dem die zulässige Verkaufsfläche begrenzt wird, festgesetzt.

Darüber hinaus ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gemäß EEK die Ansiedlung von Fachgeschäften aller Sortimente bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzustreben.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und der Begrenzung der Verkaufsflächen für die jeweiligen Sortimente wird die städtebauliche Versorgungsstruktur für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen Bloherfeldes gesichert. Zusätzlich zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind im Sondergebiet, aber auch im Mischgebiet, außerhalb der Innenstadt und den Fachmarktstandorten die innenstadtrelevanten Sortimente in ihrer Verkaufsfläche zu begrenzen.

Im Sondergebiet sind 75 % der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes nur für Lebensmittel zulässig. 10 % der Verkaufsfläche sind für innenstadtrelevante Sortimente zulässig. Die übrigen 15 % der Verkaufsfläche entfallen auf die für einen Verbrauchermarkt typischen nahversorgungsrelevanten Sortimente, wie z. B. Drogeriewaren, Kosmetikartikel, freiverkäufliche Apothekerwaren, Reformwaren, Schreibwaren und Zeitschriften. Diese Sortimente sind nicht zentrenrelevant. Eine weitere Steuerung wird nicht für erforderlich gehalten, da aufgrund der Größenordnung keine Auswirkungen zu erwarten sind. Zur Stärkung des Versorgungsbereiches Bloherfelde werden in dem übrigen, direkt angrenzenden Mischgebiet die Einzelhandelsbetriebe auf max. 200 m<sup>2</sup> beschränkt.

Neu hinzukommen wird zu diesem bestehenden Verbrauchermarkt aufgrund der empfohlenen Modernisierung ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m<sup>2</sup>. Ein Backshop und ein Blumenstand innerhalb des Verbrauchermarktes ergänzen die bestehende Verkaufsfläche auf 1 500 m<sup>2</sup>. Verbrauchermarkt und Getränkemarkt haben zusammen eine Verkaufsfläche von ca. 2 000 m<sup>2</sup>.

Im Ergebnis kann die im EEK empfohlene Zielvorgabe für die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Bloherfelde durch die vorgenannten Festsetzungen über Verkaufsflächen und Sortimente verbindlich umgesetzt werden. Von dem geplanten Einzelhandelsvorhaben sind aufgrund der Erweiterung, die im Vergleich zum bestehenden Markt eher geringfügig ist, keine Umsatzverlagerungen zu erwarten. Ein Verzicht auf eine Verträglichkeitsuntersuchung ist somit vertretbar und wird in gleicher Weise so vom Unternehmerverband Einzelhandel Nordwest e. V. und der Industrie- und Handelskammer Oldenburg eingeschätzt.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die Modernisierung und Erweiterung der Verkaufsflächen entsprechen den Empfehlungen des EEK. Die städtebauliche Entwicklung wird somit nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren kann daher aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung.

### 3.2 Die weiteren Festsetzungen

Der Verbrauchermarkt, der gegenüberliegende Discounter und ein weiterer Verbrauchermarkt stadteinwärts sind bestimmend für den zentralen Versorgungsbereich Bloherfelde. Über die reine Handelsfunktion hinaus dienen zentrale Versorgungsbereiche auch der Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben aller Art und gastronomischen Einrichtungen.

Der zentrale Versorgungsbereich Bloherfelde umfasst neben den Flächen des Sondergebietes noch weitere Flächen an der Bloherfelder Straße. Diese werden wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-306 weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Um jedoch dem EEK in seiner Empfehlung zu entsprechen, werden die innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente hier auf 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt. Einzelhandelsbetriebe in einer Größenordnung bis ca. 200 m<sup>2</sup> finden sich in Oldenburg an Hauptverkehrsstraßen, aber auch an sonstigen Straßen. Mit unterschiedlichsten Sortimenten übernehmen sie eingeschränkt Nahversorgungsfunktionen und stellen eine bestimmte Art von baulichen Anlagen dar. Dieser Anlagentyp soll die Zulässigkeit kleinflächiger Läden, die zum Teil auch zusätzliche Serviceleistungen anbieten oder in denen als Teil eines Handwerksbetriebes Waren angeboten werden, auch außerhalb des Sondergebietes ermöglichen, um so den zentralen Versor-

gungsbereich sinnvoll zu ergänzen, ohne dass sich nachteilige Auswirkungen auf andere Zentren oder die Innenstadt ergeben.

Der Investor plant an dieser Stelle zwei Büro- und Geschäftshäuser. Der Bebauungsplan setzt entsprechend eine zwingende zweigeschossige Bebauung fest. Die Geschossflächenzahl wird gegenüber der bisherigen Festsetzung von 0,7 auf 0,8 erhöht.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist auch die gestalterische Aufwertung des Orts- und Straßenbildes im Kreuzungsbereich Bloherfelder Straße/Hartenscher Damm. Durch die vorgegebene enge Begrenzung der Bauflächen entlang der Bloherfelder Straße, auch durch die Festsetzung einer Baulinie, unter Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes ist eine straßenrandbegleitende Bebauung, die den Straßenraum fasst, vorgesehen. Die Maßstäblichkeit wird durch die Anpassung an die vorhandenen angrenzenden Mischgebiete, die eine Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4/0,8 aufweisen und eine zweigeschossige Bebauung zulassen, gewahrt. Das Maß der Nutzung im Sondergebiet wird entsprechend dem neu gestalteten und erweiterten Verbrauchermarkt festgesetzt.

Entlang der Bloherfelder Straße und zum Hartenscher Damm wird zur Verbesserung des Ortsbildes das Anpflanzen von Bäumen in Verbindung mit der Stellplatzanlage festgesetzt. Für die Bäume sind entsprechend große Beete bzw. Baumscheiben einzuplanen, um die Wachstumsbedingungen der Bäume zu fördern. Entlang der Straßen Bloherfelder Straße und Hartenscher Damm dürfen die Beete verkleinert werden, wenn durch andere geeignete Maßnahmen, wie wasserdurchlässiges Pflaster und das Einbringen von Substrat, die Durchwurzelbarkeit gewährleistet wird. Mit dieser Festsetzung soll eine Mindestbegrünung im Bereich der versiegelten Flächen erzielt werden.

Darüber hinaus ist für je fünf Stellplätze in max. 3,00 m Entfernung ein heimischer Baum anzupflanzen. Ausnahmsweise können auch zwei bis drei Bäume in Gruppen gepflanzt werden, soweit die Durchgrünung der Parkflächen gewährleistet ist. Weiterhin sind Hecken zur Bloherfelder Straße und zur Karl-Bunje-Straße geplant.

### 3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Da durch die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-306 keine weiteren Eingriffe ermöglicht werden, die nicht bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes W-306 möglich gewesen wären, werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Darüber hinaus werden durch die konkreten Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen sowie durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mögliche Eingriffe vermieden. Diese Festsetzungen stellen eine Verbesserung der jetzigen Planungssituation dar.



### 3.4 Lärm

Die Belange des Lärmschutzes sind im Gutachten der itap GmbH - Schalltechnisches Gutachten zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-306 (Bloherfelder Straße/Hartenscher Damm) der Stadt Oldenburg - vom 28.06.2010, Projekt Nr. 1530-10.rem, behandelt worden. Untersucht wurden die Immissionsbelastungen aufgrund der gewerblichen Emissionen eines Verbrauchermarktes der SO-Fläche mit einer Verkaufsfläche von 2 000 m<sup>2</sup> und gewerblich genutzten Geschäftsräumen der im Bebauungsplan gekennzeichneten MI-Fläche. Darüber hinaus sind die Immissionsbelastungen aufgrund des Straßenverkehrs der Bloherfelder Straße und des Hartenscher Damms untersucht worden.

Derzeit ist bereits ein Irma-Markt auf der SO-Fläche ansässig, so dass die Zulässigkeit eines Verbrauchermarktes aufgrund der bestehenden Genehmigungslage grundsätzlich gegeben ist. Durch die geplante Erweiterung des Marktes sind jedoch erhöhte Lärmbelastungen zu erwarten, so dass im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) erfolgt ist. Aus der Begutachtung ergeben sich nachfolgend dargestellte Maßnahmen zur Lärmreduzierung. Zum Schutz der Nachbarschaft wird die östlich gelegene Anlieferzone mit einer Wand und einer Überdachung teil-eingehaust, so dass die östlich der Karl-Bunje-Straße gelegene Wohnbaufläche ausreichend vor Lärmimmissionen geschützt wird. Für die nördlich und westlich gelegenen Nachbargebäude wird eine 1,80 m hohe und ca. 116 m lange zu begrünende Lärmschutzwand entlang der Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes errichtet. Die Schutzansprüche der Nachbargrundstücke werden somit gewahrt.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird entlang der Bloherfelder Straße ein Mischgebiet festgesetzt. Bei einer hohen Auslastung der Parkplatzflächen im direkten Umfeld der im Mischgebiet möglichen Gebäude können geringfügige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes eines Mischgebietes von tags 60 dB(A) auftreten. Die verantwortlichen Nutzungen sind dabei aber überwiegend den Stellplätzen der zugehörigen Gebäude zuzuordnen, so dass die im Gutachten ermittelte geringfügige Überschreitung hingenommen werden muss.

Lärmbelastungen wirken auch vom Verkehr der angrenzenden Bloherfelder Straße und des Hartenscher Damms auf das Plangebiet ein. Im Nahbereich der Bloherfelder Straße ergeben sich daraus tags Lärmbelastungen von bis zu 67 dB(A), die im Mischgebiet Lärmschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erforderlich machen. Insgesamt ergeben sich im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche II bis IV. Durch den Straßenverkehr und durch die gewerblichen Nutzungen ergibt sich für das Bebauungsplangebiet eine Lärmbelastung, die bei der Errichtung von Gebäuden zu berücksichtigen ist. Zum Schutz empfindlicher Nutzungen sind somit bei der Bauausführung die im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche mit den in § 4 der Satzung festgesetzten Maßnahmen zu beachten.

### 3.5 Erschließung

Die Erschließung des Verbrauchermarktes und der Wohn- und Geschäftshäuser erfolgt für den Kundenverkehr über zwei Ein- und Ausfahrten, zum einen vom Hartenscher Damm und zum anderen von der Bloherfelder Straße. Die Breite der Ein- und Ausfahrten beträgt max. 7,00 m. Ein- und Ausfahrten sind so weit von der Kreuzung Bloherfelder Straße/Ecke Hartenscher Damm abgerückt, dass es nicht zu Problemen beim Einfädeln in beide Richtungen in den fließenden Verkehr kommt. Die Anlieferung des Verbraucher- und Getränkemarktes erfolgt von Norden vom Hartenscher Damm aus. Die Anlieferung wird zum nördlichen Nachbarn eingehaust, um Störungen zu vermeiden.

Die Kunden haben die Möglichkeit, alle Stellplätze über eine private Umfahrt im Bereich des Sondergebietes und des Mischgebietes anzufahren. Die Stellplätze werden zum Ausgleich durch das Anpflanzen von Bäumen, auch unter Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes, aufgewertet und sollen, wie im städtebaulichen Leitplan dargestellt, angeordnet werden. Das Maß der zulässigen Versiegelung (zul. Grundfläche + 50 %) wird aufgrund der beabsichtigten Nutzung in Verbindung mit dem erforderlichen Stellplatzbedarf weiter erhöht.

Für die nach § 47 Abs. 2 Nds. Bauordnung (NBauO) erforderliche Anzahl der notwendigen Einstellplätze sind Richtzahlen der Anlage zum Rund-erlass des MS vom 16.08.1996 zugrunde zu legen. Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf und dienen als Anhalt, um die Zahl der herzustellenden Einstellplätze im Einzelfall festzulegen.

Die Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf für Verkaufsstätten im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt ein Einstellplatz je 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Für Läden und Geschäftshäuser ist ein Einstellplatz je 30 bis 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens zwei Einstellplätze je Laden erforderlich.

Diese Zahlen, bezogen auf die Stellplätze im Sondergebiet, können ermäßigt werden, da es sich um einen integrierten Standort eines bestehenden Verbrauchermarktes handelt, so dass ein großer Teil der Kunden zu Fuß oder mit dem Rad ihre Einkäufe tätigen. Darüber hinaus ist eine Reduzierung der sich aus der Einzelermittlung ergebenden Zahl der Einstellplätze zulässig, da die Kunden des Verbrauchermarktes gleichzeitig auch als Kunden des Getränkemarktes nur einen Stellplatz zur gleichen Zeit beanspruchen.

Gemäß einer Empfehlung für Stadtteilzentren, die vorwiegend der Nahversorgung dienen, wurde je 25 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz als Richtzahl zugrunde gelegt. Dieser Stellplatzschlüssel entspricht dem Mittelwert der Richtzahlen für Läden, Geschäftshäuser und den Verkaufsstätten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO (Sondergebiete). Dieser Stellplatzschlüssel ist bereits für das Vorhaben auf dem ehemaligen VfB-Platz an der Donnerschweer Straße/Wehdestraße zur Anwendung ge-

kommen. Bei dem VWG-Gelände an der Alexanderstraße soll analog verfahren werden. Bei Anwendung dieser gemittelten Richtzahl ergibt sich ein Stellplatzfordernis von 80 Stellplätzen ( $2\ 000\ \text{m}^2/25\ \text{m}^2$ ). Zusätzlich sind drei Stellplätze für die Wohnungen im Sondergebiet erforderlich. Insgesamt sind somit 83 Stellplätze im Sondergebiet zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes sind über verfügbare Grundstücksflächen ca. 17 - 19 Einstellplätze möglich. Für die geplanten Einzelhandelsnutzungen, Büros, Arztpraxen und/oder Wohnen in den zwei Büro- und Geschäftshäusern sind ausreichend Stellplätze innerhalb des Mischgebietes möglich.

Aufgrund der notwendigen ca. 100 Stellplätze müssen mind. 20 Bäume gepflanzt werden, für die ausreichende Anwachs- und Entwicklungsbedingungen durch entsprechend große durchwurzelbare Flächen geschaffen werden müssen.

Eine gesicherte Überquerung für Fußgänger ist beidseitig der Einmündung Hartenscher Damm über die Bloherfelder Straße gegeben.

Westlich des Getränkemarktes ist eine nicht überbaubare größere Fläche vorhanden, die neben dem jetzigen Grün auch der Regenrückhaltung dient. Zwischen dieser mit anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern im Randbereich vorhandenen Fläche und dem Getränkemarkt kann eine fußläufige Durchwegbarkeit durch den Investor angeboten werden.

Zur vorhandenen Nachbarschaft sind Eingrünungen vorgesehen. Die Lärmschutzwand ist als begrünter Schallschutz herzustellen.

Der OOWV hat erklärt, dass die Schmutzwasserbeseitigung grundsätzlich gesichert ist. Das anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandenen Kanäle in der Bloherfelder Straße und Hartenscher Damm auf der Grundlage der AEB des OOWV eingeleitet werden.

Anfallendes Niederschlagswasser muss gem. § 149 Abs. 3 Nds. Wasser-gesetz (NWG) der Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück beseitigen, wo dies schadlos und sinnvoll ist. Hierbei soll die Niederschlagsbeseitigung vorrangig durch Versickerungs- oder Retentionsmaßnahmen (Zwischenspeicherung) erfolgen. Bei der Ableitung zu dem Regenwasserkanal Karl-Bunje-Straße und dem vorhandenen Regenrückhaltebecken ist aufgrund des Projektes im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob die vorhandenen Retentionsanlagen die geplanten Veränderungen rechnerisch erfassen oder ob eine Erweiterung erforderlich ist. Im Falle von Grundstücksverkäufen, z. B. der geplanten Wohn- und Geschäftshäuser an der Bloherfelder Straße, ist sicherzustellen, dass die Ableitung des Regenwassers über Leitungsrechte zum Rückhaltebecken gesichert wird.

Bei der beabsichtigten Erweiterungsfläche des Verbrauchermarktes handelt es sich um einen Altstandort. Eine ggf. notwendige Überprüfung des

Altlastenverdachts kann jedoch in ein Baugenehmigungsverfahren verschoben werden, da durch Abbruch und Neubauten auf dem Gelände das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht sehr wahrscheinlich ist.

#### 4. Städtebauliche Daten

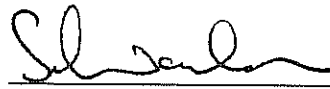
Plangebietsgröße insgesamt:	8 540m <sup>2</sup>
Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel:	7 443 m <sup>2</sup>
Mischgebiet:	1 097m <sup>2</sup>

#### 5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Kosten entstehen durch die Realisierung, der Modernisierung und Erweiterung an diesem Standort für die Stadt Oldenburg nicht.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 20.12.2010 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 13. JAN. 2011

  
\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister



## Zusammenfassende Erklärung zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-306 (Bloherfelder Straße/Hartenscher Damm)

### 1. Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Anlass und Ziel der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-306 (Bloherfelder Straße/Hartenscher Damm) ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung und Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsunternehmens. Der bestehende Verbrauchermarkt soll um einen neuen Eingangsbereich mit Backshop und Blumenstand sowie um einen Getränkemarkt erweitert werden, um die Nahversorgungssituation weiter zu verbessern.

### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Planbereich ist gekennzeichnet durch alte Obstbäume und Beerensträucher sowie Ziergehölze. Vorhanden sind daneben vier Laubbäume, drei Kastanien, eine Buche und eine mächtige alte Fichte. Sie stellen wichtige Lebensräume und Nahrungsgrundlagen für die Avifauna dar.

Bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan W-306 hat auf der Grundlage der Bau-nutzungsverordnung von 1962 eine weitgehende Versiegelung durch Nebenanlagen gem. § 14 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich, da die (zu erwartenden) Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die vorhandene Bebauung und die Grünstrukturen in ihrem jetzigen Bestand berücksichtigt und auf hierfür abgegrenzten Flächen festgesetzt (Sicherung der im Planbereich befindlichen Gehölze). Im Übrigen ist der Eingriff im Verhältnis zum gesamtökologischen Vorteil der nicht Inanspruchnahme neuer Bauflächen im bislang unbebauten Bereich gering.

Aufgrund einer überschlägigen Prüfung wurden keine schädlichen Umweltauswirkungen ermittelt, so dass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben waren.

### 3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Belange hinsichtlich der Aufnahme entsprechender Hinweise vom Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband und vom Nds. Landesamt für Denkmalpflege wurden aufgenommen. Die privaten Belange eines Anliegers bezüglich der Herausnahme seiner Grundstücksflächen aus dem Geltungsbereich wurden berücksichtigt, um die Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandortes nicht zu gefährden. Mit der Berücksichtigung dieser privaten Belange wurde jedoch die geplante Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen in den direkt angrenzenden Mischgebieten auf 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wie von der IHK begrüßt, zurückgestellt.

### 4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der städtebaulichen Voraussetzungen und der Verfügbarkeit kommen keine Standortalternativen in Betracht. Die Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes im Bereich des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches Bloherfelde am bestehenden Standort wurden gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept empfohlen.