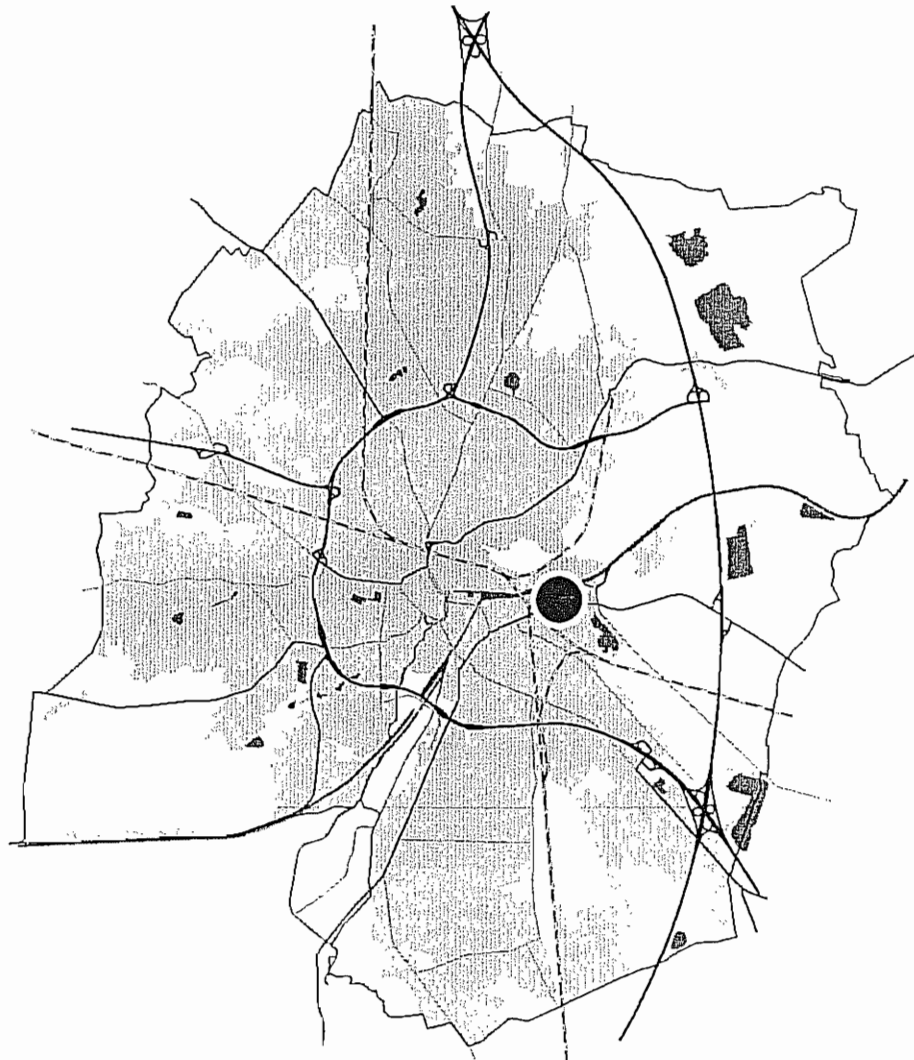


# Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes O-408 (Holler Landstraße / Elbestraße)

ohne  
örtliche Bauvorschriften

## Begründung

Rechtsverbindlich ab: 14. Nov. 2008



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse	3
2.2 Örtliche Gegebenheiten	4
2.3 Natur und Landschaft	5
2.4 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes	5
<b>3. Grundsätzliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
3.1 Erschließung	8
<b>4. Städtebauliche Daten</b>	<b>8</b>
<b>5. Kosten zur Planverwirklichung</b>	<b>8</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Im Zuge der Ansiedlung der Firma IKEA in den Gewerbegebieten des Osthafenbereiches wurde gem. § 11 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Zielabweichung erfolgte u. a. mit der Nebenbestimmung Nr. 4, die besagt, dass die Stadt Oldenburg dauerhaft sicherzustellen hat, dass in den Geltungsbereichen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 410, Nr. 730, Nr. 691 und Nr. 751 sowie der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche südlich der Holler Landstraße und nordöstlich des Hemelsbäcker Kanals keine weiteren Einzelhandelsnutzungen zulässig sind. Im Weiteren wird im Bescheid ausgeführt: Aus raumordnerischer Sicht ausnahmsweise zugelassen werden können Einzelhandelsnutzungen, soweit das Sortiment in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung, Weiterverarbeitung einschl. Reparatur- und Serviceleistungen oder großhandelsmäßigen Lagerung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsfläche insgesamt von untergeordneter Größe ist bzw. eine im Rahmen der Bauleitplanung zu bestimmende Quadratmeterzahl nicht überschreitet. Richtschnur kann hierfür die in den Grundzügen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Oldenburg festgelegte Obergrenze von 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sein.

Da im Bebauungsplan O-408 gem. Satzung in den als Gewerbegebiet bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Bauflächen bisher die Ansiedlung von Einzelhandel bis zu einer Größe von 1 500 m<sup>2</sup> zulässig ist, kann die Umsetzung dieser Nebenbestimmung nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes O-408 erfolgen.

Mit der Beschränkung der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup>, die zwingend mit einer gewerblichen Nutzung verbunden und dieser untergeordnet sein müssen, wird sowohl der Nebenbestimmung der Zulassung der Zielabweichung als auch dem ursprünglichen Planungsziel des Bebauungsplanes O-408, das lediglich die Entwicklung eines Gewerbegebietes gemäß den Vorgaben aus dem FNP beabsichtigte, entsprochen.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg von 1996 stellt den Planbereich hauptsächlich als gewerbliche Baufläche dar. Der seit dem 10.11.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan O-408 setzt für den Änderungsbereich Gewerbegebietsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen für das vorhandene Umspannwerk und für Lagerflächen der EWE und öffentliche Grünflächen fest.

Die gewerblichen Bauflächen sind unterteilt in zwei Gewerbegebiete (GE) mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).

Gemäß der für den Bebauungsplan O-408 maßgeblichen Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 01.10.1977 sind auf diesen Flächen Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Einzige Einschränkung ist die Begrenzung der Geschossfläche von Einkaufszentren, Verbrauchermärkten und Betrieben des Einzelhandels auf maximal 1 500 m<sup>2</sup>. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind zusätzlich nur sol-

che Gewerbebetriebe zulässig, deren Emissionen keine Überschreitung der in den angrenzenden Misch- und allgemeinen Wohngebieten zulässigen Emissionen verursachen.

Als Abgrenzung und Abschirmung des Gewerbegebietes zu den angrenzenden Gebieten setzt der Bebauungsplan O-408 eine öffentliche Grünfläche fest, die im westlichen Bereich mit einer zusätzlichen Festsetzung als Lärmschutzwall versehen ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes O-408 bleiben grundsätzlich bestehen.

Im Westen und nördlich der Holler Landstraße grenzen die Bebauungspläne O-771 (Holler Landstraße/Bahnlinie OL-HB) und O-772 (Holler Landstraße/Dalbenstraße) an das Plangebiet an, für die entsprechende Aufstellungsbeschlüsse vorliegen. Beide Bebauungspläne sollen unter anderem die in weiten Teilen bereits bestehende gewerbliche und industrielle Nutzung dieser Flächen ordnen und langfristig deren Art und Maß der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet sichern.

Im Südosten schließt der Bebauungsplan O-661 (Hemmelsbäker Kanalweg/Schwanenweg) an, in dem allgemeine und reine Wohngebietsflächen als Art der baulichen Nutzung festgesetzt sind.

Rechtlich ebenfalls zu berücksichtigen ist das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP) in Bezug auf die landesplanerische Feststellung als Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens mit den entsprechenden Nebenbestimmungen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes O-765 (Holler Landstraße/IKEA) erteilt wurde.

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes O-408. Er wird im Norden von der Holler Landstraße und im Westen und Südwesten von der Viktoriastraße und einer südlich daran anschließenden gewerblich genutzten Fläche begrenzt. Im Osten und Südosten grenzen das Landschaftsschutzgebiet Drielaker See und die Wohnbebauung Hemmelsbäker Kanalweg/Schwanenweg an den Änderungsbereich.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Versorgungsflächen ein Umspannwerk der Firma EON sowie Lagerflächen und ein Betriebsgebäude der EWE. Von Nordosten kommend verläuft eine Hochspannungsleitung im Bereich der Versorgungsfläche bis zum Umspannwerk. Außerdem unterqueren drei Gasleitungen, von der Versorgungsfläche der EWE ausgehend in südwestlicher und südwestlicher Richtung, die Versorgungsflächen und eine daran angegliederte öffentliche Grünfläche, die u. a. als Lärmschutzwall zum Zwecke des Immissionsschutzes für das angrenzende Wohngebiet Hemmelsbäker Kanalweg/Schwanenweg des Bebauungsplanes O-661 festgesetzt ist.

Die gewerblichen Flächen sind bereits vollständig besiedelt, so dass der festgesetzten Nutzung als Gewerbegebiet entsprechend sich für diesen Teil die planungsrechtlich geeignete Nutzung eingestellt hat.

Des Weiteren wurde innerhalb der gewerblichen Baufläche östlich der rückwärtigen Elbestraße ein Richtfunkmast errichtet.

Der Planbereich ist durch die Landesstraße L 866 (Holler Landstraße) und die Autobahn-Anschlussstelle Oldenburg-Hafen verkehrsgünstig im Stadtosten gelegen.

Im Norden der Holler Landstraße schließen sich weitere Gewerbegebiete an das Plangebiet an, die gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 26.02.2007 durch die Aufstellung von Bebauungsplänen als solche gesichert werden sollen.

### 2.3 Natur und Landschaft

Da bereits der bestehende Bebauungsplan O-408 Baurechte planungsrechtlich gesichert hat und diese Festsetzungen beibehalten werden, werden mit der zusätzlichen textlichen Festsetzung zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Insofern werden keine neuen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Bauflächen geschaffen. Dies insbesondere auch, weil die bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes O-408 erhalten bleiben und sich die Art und das Maß der Nutzung als Gewerbegebiet (GE) sowie die flächigen Festsetzungen des Baugebietes nicht verändern.

### 2.4 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes

Mit der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes O-408 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Steuerung und Gliederung des bestehenden Gewerbegebietes in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden, um eine gesicherte städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes im Stadtosten am Osthafen zu gewährleisten. Dieses bauplanrechtliche Vorhaben fällt nach § 3 Abs. 1 Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes.

Zudem sind derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) genannten Bereiche durch das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes gegeben.

Das Änderungsverfahren kann somit als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes nicht berührt werden. Entsprechend wird von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes abgesehen.

## 3. Grundsätzliche Festsetzungen

Für das Änderungsverfahren ist nicht, wie im bisherigen Bebauungsplan O-408, die BauNVO vom 01.10.1977, sondern die zurzeit gültige BauNVO vom 27.01.1990 maß-

geblich. Da sich die Festsetzungen für Gewerbegebiete lediglich in Bezug auf einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen geändert haben, die gemäß Satzung § 1 für die Änderung Nr. 1 O-408 ohnehin nicht zugelassen wurden, sind die Änderungen für die im Planbereich bereits vorhandenen Betriebe hinsichtlich der Art der Nutzung ohne Belang.

Im Rahmen der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes O-408 soll neben der Festlegung des Geltungsbereiches eine Differenzierung der im Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen vorgenommen werden und mittels einer textlichen Festsetzung gesichert werden.

Bislang sind im Planungsgebiet Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche bis zu 1 500 m<sup>2</sup> zulässig.

Mit der Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben auf eine Größe von max. 200 m<sup>2</sup> und einer Zulässigkeit in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen wird dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Oldenburg (EEK), das am 17.12.2007 vom Rat beschlossen wurde, entsprochen.

Vorrangiges Ziel der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Oldenburg ist gemäß EEK der Schutz und die Stärkung der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche. Erreicht werden soll dieses u. a. dadurch, dass im Wesentlichen außerhalb der Innenstadt und von bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe auf Betriebe mit einer Größe von max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt wird.

In Gewerbe- und Industriegebieten soll die Einzelhandelsnutzung zusätzlich an ein Gewerbe gebunden und diesem untergeordnet sein.

Gem. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO vom 27.01.1990 sind Einzelhandelsbetriebe zudem ab einer Größe von 1 200 m<sup>2</sup> außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass negative Auswirkungen u. a. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde vorliegen, gilt diese Regelung auch bei weniger als 1 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Außerdem soll die Beschränkung der Einzelhandelsnutzung langfristig gewährleisten, dass der Charakter des bestehenden Gewerbegebietes erhalten bleibt. Das Gebiet ist bisher ebenso wie die angrenzenden Gewerbeflächen gewerblich und industriell durch den naheliegenden Osthafenbereich geprägt.

Zusätzlich ist die Stadt Oldenburg im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens gem. § 11 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes, das im Zuge der Ansiedlung der Firma IKEA in den Gewerbegebieten des Osthafenbereiches eingeleitet wurde, laut Nebenbestimmung Nr. 4 der Zulassung zur Zielabweichung verpflichtet, dauerhaft sicherzustellen, dass in den Geltungsbereichen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 410, Nr. 730, Nr. 691 und Nr. 751 sowie der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche südlich der Holler Landstraße und nordöstlich des Hemmelsbäker Kanals keine weiteren Einzelhandelsnutzungen zulässig sind, wobei die untergeordnete Zulässigkeit bis zu einer maximalen Größe von 200 m<sup>2</sup> als möglich angedeutet wird.

Mit der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes wird der eigentlichen Planungsabsicht des ursprünglichen Bebauungsplanes O-408, nämlich der Entwicklung eines Gewerbegebietes (GE), Rechnung getragen.

Die Zulässigkeit der im Gewerbegebiet (GE) vorgesehenen Nutzungen wird durch die Gliederung des § 1 der textlichen Festsetzungen gem. § 8 BauNVO vom 23.01.1990 geregelt, so dass die gewerbliche Nutzung der Bauflächen auch weiterhin gewährleistet ist.

Da sich bereits ein Betrieb des Kfz-Handels im Bestand innerhalb des Änderungsbereiches befindet und diesem Betrieb Rechnung getragen werden soll, wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen hierfür eine Ausnahme zugelassen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Kfz-Handel bzw. Kfz-Handwerk und Kraft- und Brennstoffhandel in Verbindung mit einer größeren Verkaufsfläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> (VK) wird innerhalb dieses Gewerbegebietes aus bauleitplanerischer Sicht unkritisch gesehen, da es sich nicht um Verkaufsgüter eines täglichen oder periodischen Bedarfs handelt. Dem Bestandsschutz des vorhandenen Kfz-Handels kann insoweit uneingeschränkt nachgegeben werden, weil diese und auch weitere ähnliche Betriebe der Zielsetzung des Änderungsverfahrens nicht entgegenstehen.

Die gemäß BauNVO zulässige Ausnahme für die Nutzung von Betriebswohnungen wird, solange sie dem Gewerbegebiet direkt zugeordnet und im Maß der baulichen Nutzung untergeordnet sind, zugelassen, da sie dem Charakter des Gewerbegebietes nicht grundsätzlich widersprechen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, die gem. § 8 Abs. 3 (2, 3) BauNVO ebenfalls ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig sind, werden nicht zugelassen, da sie sich in die bereits vorhandene Bebauung, die gewerblich und industriell geprägt ist, nicht einfügen würden.

Der § 2 der textlichen Festsetzungen dient dem Bezug zum derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan O-408 und stellt fest, dass nur die Festsetzungen geändert werden, die für die Differenzierung der Einzelhandelsnutzung notwendig sind und alle anderen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes erhalten bleiben. Hieraus lässt sich auch die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes O-408 herleiten.

Dem eigentlichen Planungsziel, der Entwicklung eines Gewerbegebietes, wird auch mit der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes O-408 entsprochen, so dass die Grundzüge der Planung des rechtsgültigen Bebauungsplanes O-408 nicht berührt werden.

Im Rahmen der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes O-408 erfolgt eine Abwägung zwischen den städtebaulichen Belangen einer Gebietsausweisung als Gewerbegebiet (GE) in Verbindung mit der Verpflichtung der Stadt zur Bereitstellung von geeigneten Flächenbevorratungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Belangen wirtschaftlicher Interessen bzw. Verwertungsvorstellungen der Eigentümer oder Investorenvertreter. Dies insbesondere in Hinsicht auf die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben entlang der Ausfallstraßen und einer gesicherten Versorgungsstruktur innerhalb der Stadt Oldenburg. Den Belangen der eigentlichen Gewerbegebietsentwicklung an der Holler Landstraße/Elbestraße wird hierbei Vorrang gegeben. Die Belange einer Einzelhandelsentwicklung werden demgegenüber für den Änderungsbereich entsprechend zurückgestellt.

### 3.1 Erschließung

Innerhalb des Plangebietes verläuft südlich des Umspannwerkes der Firma E-ON Netz GmbH im Bereich der Versorgungsflächen eine von Nordosten kommende Hochspannungsfreileitung. Der Freileitungsschutzbereich für diese Versorgungsleitung beträgt max. 50 m, d. h. jeweils 25 m von der Leitungsachse (Verbindungsline der Mastmitten) nach beiden Seiten. Innerhalb dieses Freileitungsschutzbereiches unterliegen sämtliche Arbeiten, Anpflanzungen und baulichen Maßnahmen den Bestimmungen der DIN-Normen DIN VDE 0105/10.97 und DIN EN 50341-1 und sind im Einzelnen mit der Firma E-ON Netz GmbH abzustimmen.

## 4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	ca. 150 000 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GE):	ca. 81 800 m <sup>2</sup>
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe):	ca. 16 800 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen:	
EON-Umspannwerk:	ca. 19 000 m <sup>2</sup>
EWE-Lagerflächen:	ca. 14 100 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	ca. 7 800 m <sup>2</sup>
Grünflächen:	ca. 10 300 m <sup>2</sup>

## 5. Kosten zur Planverwirklichung

Für die Stadt Oldenburg (Oldb) sind durch die Änderung der textlichen Festsetzungen zu § 1 des bestehenden Bebauungsplanes O-408 keine Kosten, außer den Verwaltungskosten für die Durchführung des Änderungsverfahrens der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes O-408, zu erwarten.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 29. Sep. 2008 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 05.11.2008

  
Oberbürgermeister

