

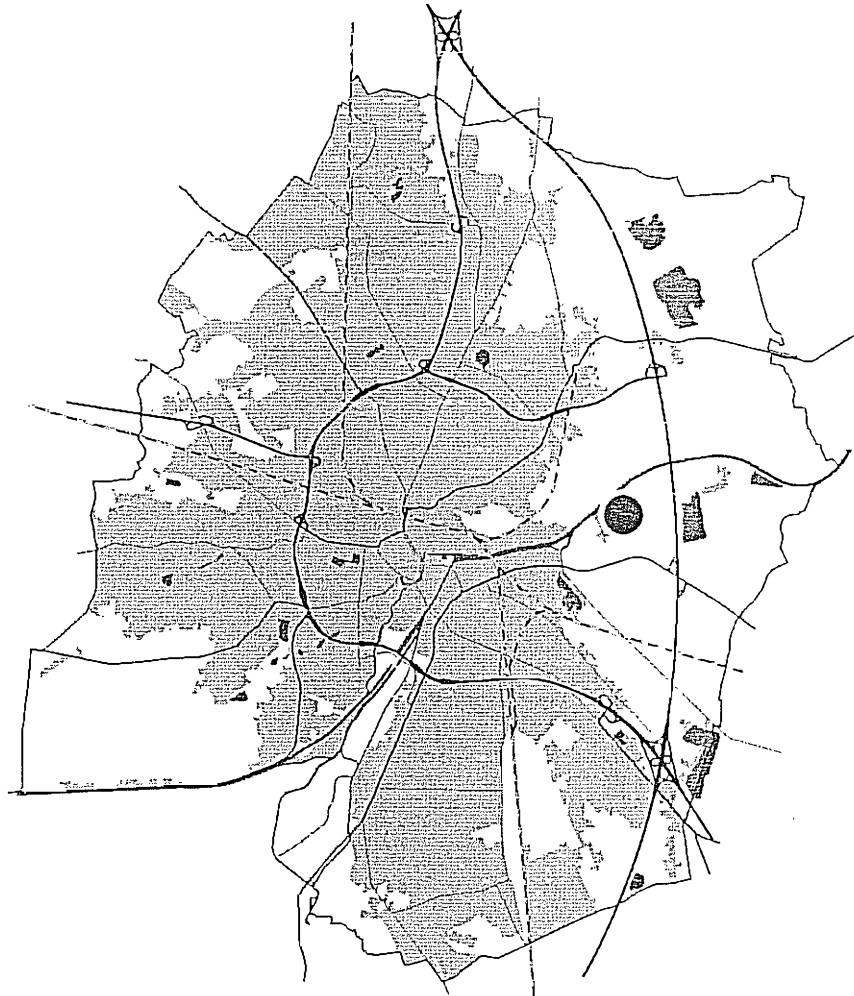


Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes O-410 (Osthafen)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich seit: 02. Juli 2010



1. Anlass und Ziel der Planung

Nördlich der Holler Landstraße, südlich der Bundeswasserstraße Hunte und westlich der Bundesautobahn A 29 sind im Flächennutzungsplan 1996 ca. 1/3 der Flächen als gewerbliche Bauflächen und 2/3 der Flächen als landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen dargestellt. Aufgrund der Neuansiedlung eines IKEA-Möbelfachmarktes sowie zwei weiterer Einzelhandelsbetriebe an der Holler Landstraße wurde gem. § 11 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Zielabweichung erfolgte mit folgender Nebenbestimmung: "Die Stadt Oldenburg hat dauerhaft sicherzustellen, dass in den Geltungsbereichen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 410, Nr. 409 (nicht rechtskräftig), Nr. 408, Nr. 730, Nr. 691 und Nr. 751 sowie der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen südlich der Holler Landstraße und nordöstlich des Hemelsbäker Kanals keine weiteren Einzelhandelsnutzungen zulässig sind." Im Weiteren wird im Bescheid ausgeführt: Aus raumordnerischer Sicht können Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zugelassen werden, 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 m² Verkaufsfläche sein. Mit der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes O-410 soll dauerhaft sichergestellt werden, dass hier nur Einzelhandelsbetriebe mit einer max. 200 m² großen Verkaufsfläche, die zwingend mit einer gewerblichen Nutzung verbunden und dieser untergeordnet sein müssen, beschränkt zulässig sind.

Zunehmend wird sich Interesse für weitere Einzelhandelsnutzungen zum Teil im Bereich der Großflächigkeit im weiteren Verlauf der Holler Landstraße, vorwiegend in Richtung Innenstadt, aber auch zur BAB A 29 Anschlussstelle Oldenburg-Hafen einstellen, so dass die eigentlichen zum Teil bestehenden Nutzungen, vorwiegend als gewerbliche Bauflächen, in den Hintergrund rücken. Da die Grundversorgung der Bevölkerung im zentralen Bereich Oldenburgs über bestehende Einzelhandelsstandorte gesichert ist, kann aus städtebaulicher Sicht kein weiterer Bedarf zur Versorgung in diesem Bereich erkannt werden.

Ziel der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes O-410 ist es daher, die Bereitstellung des eigentlich für gewerbliche Nutzflächen festgesetzten Baulandes im Stadtosten Oldenburgs auch hierfür zu sichern und keine weiteren Einzelhandelsnutzungen ab einer bestimmten Größe zuzulassen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient somit einer Steuerung und Gliederung der bestehenden Gewerbeflächen in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen und daher einer gesicherten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 der Stadt Oldenburg stellt den Planbereich zu 1/3 als gewerbliche Baufläche sowie zu 2/3 als Flächen für Wald und Landwirtschaft und Grünflächen dar.

Für den Planbereich liegt der seit dem 22.01.1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan O-410 vor. Dieser setzt Gewerbe- und Industriegebiete, Flächen für Forst- und Landwirtschaft sowie öffentliches Grün fest. Gemäß der für den Bebauungsplan O-410 maßgeblichen Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 01.10.1977 sind auf den Gewerbegebietsflächen Betriebe aller Art zulässig. Einzige Einschränkung ist die Begrenzung der Geschossfläche von Einkaufszentren, Verbrauchermärkten und Betriebe des Einzelhandels auf max. 800 m².

In den Industriegebieten des Bebauungsplanes O-410 sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit die wasserstraßenabhängig sind, zulässig. Darüber hinaus sind für beide Gebietsarten nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Immissionen keine Schädigung an der Baumsubstanz des Blankenburger Holzes hervorrufen. Die Anlagen sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Dies gilt sinngemäß auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

Als Abgrenzung der Gewerbe- und Industriegebiete zu den angrenzenden Gebieten setzt der Bebauungsplan O-410 eine öffentliche Grünfläche als Grünanlage fest.

Der Bereich zwischen Hunte, Bundesautobahn A 29 und Klosterholzweg ist als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Hieran schließen sich nach Süden die forstwirtschaftlichen Flächen des Blankenburger Holzes an (Landschaftsschutzgebiet) und südlich daran landwirtschaftliche Flächen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes O-410 bleiben unverändert bestehen.

Im Westen des Planbereiches grenzen zwei Bebauungspläne an. Direkt die an der Hunte gelegene Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes O-410, deren Aufstellungsbeschluss am 09.03.2009 vom Verwaltungsausschuss gefasst wurde. Diese Bebauungsplanänderung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines bereits in Oldenburg ansässigen Großhandelsunternehmens zu schaffen. An diesen Bereich grenzt südlich der seit dem 03.08.2007 rechtsverbindliche Bebauungsplan O-765 an. Dieser Plan schafft die Voraussetzungen für die An-

siedlung des IKEA-Marktes. Das Plangebiet der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes O-410 wird südlich von der Holler Landstraße (L 866) begrenzt, die Bestandteil im Vorbehaltsnetz (50 km/h) des Gesamtverkehrskonzeptes 2000 der Stadt Oldenburg vom 19.03.1990 ist und im Flächennutzungsplan 1996 als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt ist.

Des Weiteren findet die Gestaltungssatzung für Werbeanlagen an Haupt- und Ausfallstraßen mit den Anforderungen des Geltungsbereiches 2 Anwendung.

Durch das Bebauungsplangebiet verläuft parallel zum Blankenburger Weg eine Ferngasleitung, die dann durch das Blankenburger Holz weiter über die Hunte in Richtung Ohmstede führt. Am Ende des Blankenburger Holzes ist im Flächennutzungsplan eine Abzweigung der Ferngasleitung verzeichnet, die parallel zum Klosterholzweg Richtung Blankenburger See verläuft.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im östlichen Gebiet der Stadt Oldenburg und hat eine Größe von 81,8 ha.

Die Grenzen des Plangebietes bilden die Bundeswasserstraße "Hunte" im Norden, die Bundesautobahn A 29 sowie der Stadtwald im Osten, die Holler Landstraße im Süden und die Werrastraße, die die Gewerbeflächen des Osthafens an die Holler Landstraße anbindet, im Westen. Der Planbereich ist durch die Landstraße L 866 (Holler Landstraße) und die Autobahnanschlussstelle Oldenburg-Hafen verkehrsgünstig im Stadtosten gelegen.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Da für das Plangebiet bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan O-410 Baurechte planungsrechtlich sichert und diese Festsetzungen unverändert beibehalten werden, werden mit der zusätzlichen textlichen Festsetzung zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

2.4 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes

Mit der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes O-410 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen Industrie- und Gewerbenutzungen geschaffen werden, um eine abgestimmte städtebauliche Entwicklung für den Bereich im Umfeld IKEA zu sichern. Dieses bauplanungsrechtliche 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 BauGB genannten Belange durch das Bebauungsplanverfahren gegeben.

Da lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a getroffen werden, soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Entsprechend wird von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes abgesehen

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Im Rahmen der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes O-410 soll neben der Festlegung des Geltungsbereiches ausschließlich eine Differenzierung der im Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen vorgenommen und mittels einer textlichen Festsetzung gesichert werden. Diese Festsetzung ergänzt den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan O-410, um die städtebauliche Entwicklung zu sichern, die ansonsten durch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel wesentlich negativ beeinflusst werden könnte.

Ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB muss Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Ziel der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes O-410 ist jedoch, lediglich die Einzelhandelsnutzung zu steuern. Dieses Ziel kann so auch ohne weiterreichende Festsetzungen erreicht werden.

Das städtebauliche Ziel für das Plangebiet soll daher durch einen einfachen Bebauungsplan angestrebt werden. Der wesentliche Unterschied zu differenzierten Festsetzungen besteht darin, dass die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes alleine nicht als Maßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben ausreichen, weil der Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält, die ein Baugebiet nach Art und Maß der Bebauung gliedert. Somit muss der Bebauungsplan O-410 ergänzend angewandt werden. Diese Ergänzung des Bau- und Planungsrechtes wird gerade hier als geeignetes Instrument gesehen, um das städtebauliche Ziel, die Einzelhandelsnutzung zu steuern, zeitnah umsetzen zu können, ohne alle öffentlichen und privaten Belange bereits jetzt abschließend abwägen zu müssen. Da die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes O-410 nicht einer Neuplanung auf der "grünen Wiese" nachkommt, sondern für einen bebauten Bereich, in dem die städtebauliche Ordnung nur einer Korrektur bedarf, kann hier das angestrebte städtebauliche Ziel durch dies gewählte Planverfahren erreicht werden.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK), das der Rat der Stadt am 17.12.2007 als Leitlinie des Verwaltungshandelns beschlossen hat, verfolgt im Wesentlichen die Ziele der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt und der Sicherung der Nahversorgung. Zur planerischen Umsetzung dieser Ziele soll sich die Entwicklung des Einzelhandels auf die Innenstadt, die vier Fachmarktzentren und die Stadtteillagen der zentralen Versorgungsbereiche konzentrieren. Die Nahversorgungsstandorte sichern darüber hinaus die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in der Fläche. Bedingt durch die Lage zum frequenz-

starken Solitärstandort IKEA, der nach den Regelungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nicht zu einem Fachmarktzentrum ausgebaut werden soll, ist das Plangebiet in den Fokus des Handels geraten, die sich durch die Nähe zu IKEA und der angrenzenden beiden Fachmärkte Marktchancen erhoffen. Gewerbegebiete sollen gemäß EEK nicht dem Einzelhandel dienen. Mit der in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzung soll zum einen dem vorgenannten (restriktiven) Ziel Rechnung getragen werden, zum anderen aber im Sinne eines Werkverkaufs oder auch eines Kiosks, z. B. im Vertrag mit einer Tankstelle, ein Verkauf auch an den Endkunden in eingeschränktem Ausmaß möglich sein.

Mit der Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben auf eine Größe von max. 200 m² und einer Zulässigkeit in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen ist ein Regelungsbedarf, der eigentlich bereits mit der verfolgten Gliederung in einem überwiegend gewerblichen Bereich im östlichen Teil des Umfeldes zum Bebauungsplangebiet (IKEA) angestrebt wird, erfolgt.

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße: ca. 818 000 m²

5. Maßnahmen und Kosten zur Planverwirklichung

Für die Stadt Oldenburg sind durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes O-410 außer den Verwaltungskosten für die Durchführung des Verfahrens keine Kosten zu erwarten.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 31.05.2010 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 24. JUNI 2010

Prof. Dr. Schwandner
Oberbürgermeister
Oberbürgermeister

