

Änderung Nummer 4 des Bebauungsplanes N-580 (Nordtangente)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

- Stand: Entwurf für Auslegungsbeschluss
 Ämterbeteiligung,
 Ausschuss für Stadtplanung und Bauen (ASB):
 Entwurf Satzungsbeschluss, ASB:
 Rechtsverbindlich seit: 25. März 2022



Inhaltsverzeichnisbuss

1. Anlass und Ziel der Planung	3
1.1 Anlass	3
1.2 Ziel der Planung	3
2. Lage des Plangebietes	4
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1 Bebauungspläne	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)	5
3.4 Einzelhandelsentwicklungskonzept (2015)	6
4. Bestandsbeschreibung	7
5. Planinhalte	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange, Planungsalternativen	11
7. Städtebauliche Daten	12
8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	12

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass

Gemäß § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Entlang der Nordtangente Oldenburgs liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans N-580 mehrere Gewerbe- und Mischgebiete, deren gewachsene städtebauliche Struktur geprägt ist durch kleinere Gewerbe- und Dienstleistungs- sowie Handwerksbetriebe, aber auch Gastronomie und Freizeitstätten sowie vereinzelt Einzelhandel. Für diese Gewerbe- und Mischgebiete gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1977, nach der Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1.500 Quadratmeter ohne Einschränkung der Verkaufsfläche oder des Sortiments zulässig ist.

Für einen Standort am Scheideweg ist seitens eines Investors geplant, den dort bestehenden Lebensmittelmarkt bis über die Grenze der Großflächigkeit von 800 Quadratmeter zu erweitern. Dieser Bereich liegt außerhalb eines im Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs (ZVB), so dass das Vorhaben nicht den Zielen des am 29. August 2015 beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzepts (EEK) entspricht. Ebenso widerspricht es den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP-VO 2017). Als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB ist das EEK im Rahmen der Bauleitplanung und im Verwaltungshandeln zu berücksichtigen, zudem sind die Ziele der Raumordnung zu beachten (§ 1 Absatz 4 BauGB). Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist demnach ein Planerfordernis gemäß § 1 Absatz 3 BauGB gegeben.

Die Änderung des Bebauungsplans zur Steuerung des Einzelhandels soll über eine einfache Änderung in Textform erfolgen. Der Geltungsbereich der Änderung erstreckt sich ausschließlich auf die eingeschränkten Gewerbegebiete und Mischgebiete des rechtsverbindlichen Bebauungsplans N-580. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete ist keine Steuerung erforderlich.

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, den Einzelhandel entsprechend den Inhalten des EEKs so zu steuern, dass die Nahversorgung gesichert und die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB), in diesem Fall der ZVB Scheideweg, in seiner Funktion als Versorgungsschwerpunkt und Stadtteilzentrum gestärkt wird. Die Gewerbegebiete sollen dabei ihrem eigentlichen Nutzungszweck vorbehalten werden. Konkret geschieht dies über differenzierte Festsetzungen mit den folgenden Inhalten:

Der Einzelhandel in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) (Zielsetzung EEK) wird auf das sogenannte „Handwerkerprivileg“ für selbst hergestellte beziehungsweise zugekaufte Ware begrenzt. Da der Handel mit Kraftfahrzeugen nicht unter die Definition des Einzelhandels

im Sinne des EEKs fällt, bleibt dieser weiterhin zulässig. Der vorhandene Lebensmittelmarkt wird planungsrechtlich so gesichert, dass Bestand, Modernisierung und geringfügig auch Weiterentwicklung möglich bleiben. In den festgesetzten Mischgebieten sollen Läden, die der Gebietsversorgung dienen, sogenannte Nachbarschaftsläden, analog zu solchen in Allgemeinen Wohngebieten, weiterhin zulässig sein.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden gleichzeitig die Ergebnisse der Bestandserhebung für das in Aufstellung befindliche Vergnügungsstättenkonzept (VSK) berücksichtigt und diese in den Baugebieten ausgeschlossen. Auch hier wird der vorhandene Betrieb planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans N-580, die sich nicht auf die Art der baulichen Nutzung beziehen, behalten weiterhin ihre Rechtswirksamkeit. Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist demnach nicht erforderlich.

2. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt im Stadtnorden und umfasst die Gewerbe- und Mischgebietsflächen des Bebauungsplans N-580 von der Autobahn A 293 im Westen zwischen Scheideweg und Eßkamp sowie dem Hochheider Weg im Osten nördlich und südlich der Nordtangente. Um den räumlichen Zusammenhang graphisch besser zu verdeutlichen, wurden die Verkehrsflächen der Nordtangente überwiegend im Geltungsbereich belassen, auch wenn dies zu Steuerungszwecken nicht zwingend erforderlich ist. Die Bereiche, die bereits durch andere Bebauungspläne, Bebauungsplanänderungen oder vorhabenbezogene Bebauungspläne überplant wurden, wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da dort bereits Regelungen zum Einzelhandel getroffen wurden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan 580, der am 17. Juli 1981 rechtsverbindlich wurde. Der gesamte Geltungsbereich des Ursprungsplans umfasst den Straßenverlauf der Nordtangente zwischen dem Anschluss an die A 293 und der Donnerschweer Straße sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche. Zeichnerisch festgesetzt wurden im Bebauungsplan die Straßenverkehrsflächen der Nordtangente sowie entsprechend den damals vorzufindenden Strukturen eingeschränkte Gewerbegebiete, Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete sowie Grünflächen.

Im Jahr 2004 wurden drei Verfahren zu Änderungen für Teilflächen begonnen, aber nicht weitergeführt, die Wiederaufnahme der Verfahren ist nicht beabsichtigt. Insofern handelt es sich im vorliegenden Verfahren um die vierte Änderung, auch wenn die erste bis dritte Änderung nicht zur Rechtsverbindlichkeit gekommen sind.

Vier weitere Bereiche wurden überplant, hierfür sind folgende Bebauungspläne rechtsverbindlich:

- Bebauungsplan N-829 (westlich Deelweg/südlich Nordtangente, rechtsverbindlich seit 27. April 2018) zur Wohnbauentwicklung,
- Bebauungsplan N-809 (südlich Kreyenstraße/westlich Schagenweg, rechtsverbindlich seit 8. April 2016) zur Wohnbauentwicklung,
- Bebauungsplan N-826 (Schagenweg, rechtsverbindlich seit 21. Juni 2019) zur Entwicklung als Mischgebiet,
- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nummer 26 (Nordtor, rechtsverbindlich seit 14. November 2008) zur Entwicklung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes.

In diesen Plänen wurden jeweils bereits Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels getroffen. Diese stimmen mit den Zielen des EEKs überein, so dass kein weiteres Steuerungserfordernis besteht. Diese Flächen können somit aus dem Geltungsbereich der vierten Änderung entfallen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 (Neubekanntmachung 6. Juni 2014) stellt für die Flächen im Plangebiet Verkehrsflächen sowie gewerbliche und gemischte Bauflächen dar. Da in der vorliegenden Planung ausschließlich Festsetzungen zum Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten innerhalb der jeweiligen Gebietskategorie getroffen werden, ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

3.3 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

Die Verordnung zum Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-VO 2017) 2017 des Landes Niedersachsen wurde am 6. Oktober 2017 neu bekannt gemacht. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten beziehungsweise zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitplanungen den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im LROP wird Oldenburg als Oberzentrum festgelegt. Zum Einzelhandel werden in Kapitel 2.3 (Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels) Aussagen zu neuen Einzelhandelsgroßprojekten getroffen. Hierzu zählen laut Begründung zu Ziffer 02 Satz 1 des LROP auch Erweiterungen oder Nutzungsänderungen bestehender Einzelhandelsgroßprojekte beziehungsweise Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nach Realisierung die Kriterien des § 11 Absatz 3 Nummer 1 bis 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einkaufszentrum, großflächiger Einzelhandel) erfüllen. Dies sind alle Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 Quadratmeter.

In den Baugebieten des Geltungsbereiches sind derzeit Einzelhandelsbetriebe mit maximal 1.500 Quadratmeter Geschossfläche zulässig, die

somit auch eine Verkaufsfläche von 800 Quadratmeter übersteigen können. Aktuell würde durch die Erweiterung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs (periodisches Sortiment) über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus an einem Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche das Integrationsgebot verletzt. Das Integrationsgebot ist als Ziel der Raumordnung keiner Abwägung zugänglich. Insofern sind die Belange der Raumordnung betroffen, die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Absatz 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen, es besteht also ein Planerfordernis.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird der Einzelhandel entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts so gesteuert, dass Ansiedlungen und/oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus nicht zulässig sind. Insofern werden das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot nicht berührt.

3.4 Einzelhandelsentwicklungskonzept (2015)

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015 wurde am 28. September 2015 beschlossen und ist als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Absatz 11 Nummer 6 BauGB in der Bauleitplanung und im Verwaltungshandeln zu beachten. Die Ziele lassen sich aus der für das Konzept entwickelten Matrix ablesen, zudem gelten weitere Grundsätze für die Entwicklung in Gewerbegebieten.

Bei dem Standort des vorhandenen Lebensmittelmarktes handelt es sich um einen integrierten Einzelstandort Nahversorgung. Die Erweiterung eines Betriebes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, unbeachtlich der Größe, ist laut den in der Matrix ablesbaren Zielen grundsätzlich im Einzelfall zu prüfen. Da mit einer Erweiterung des Marktes die Schwelle zur Großflächigkeit von 800 Quadratmeter Verkaufsfläche überschritten würde, entspricht das Vorhaben nicht den Zielen der Raumordnung (siehe oben). Zudem liegt der Standort in circa 600 Meter Entfernung, also in räumlich unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Scheideweg. Zur Stärkung des Stadtteilzentrums soll sich die Einzelhandelsentwicklung dort konzentrieren und nicht auf den Solitärstandort am Scheideweg, dessen Verkehrserschließung sich zudem suboptimal darstellt (Kurvenlage, gegenüberliegende Einmündung des Schulwegs).

Für Gewerbegebiete gilt zudem, dass sie der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorbehalten bleiben sollen. Insofern soll der Einzelhandel bis auf den sogenannten „Annexhandel“ beziehungsweise das „Handwerkerprivileg“ im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben beschränkt bleiben.

Die übrigen Flächen (Mischgebiete) liegen außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche in „sonstigen integrierten Gebieten“. Hierin sollen sich nur der Gebietsversorgung dienende Läden, analog zu den Allgemeinen Wohngebieten, ansiedeln.

4. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich entlang der Nordtangente (L 865), die die Autobahnen A 293 und A 29 verbindet, und wurde im Jahr 1981 zur planungsrechtlichen Sicherung der Verkehrsstrasse aufgestellt. Aufgrund der überörtlichen Funktion werden die angrenzenden Siedlungsgebiete nicht von der Nordtangente erschlossen und weisen unterschiedliche Ausprägungen auf.

Die Flächen zwischen Nordtangente, Kreyenstraße und Schagenweg werden an der Kreyenstraße durch Freizeitanlagen (Kegelcenter und Fitnessstudio) geprägt. Im weiteren Verlauf der Straße „In der Allmende“ ist ein weiterer Gewerbebetrieb (Bauunternehmen) vorzufinden sowie Wohnnutzung. Am Schagenweg befindet sich ein Lager mit Onlinehandel. Direkt an der Kreyenstraße liegt ein Gebäude mit medizinischen Einrichtungen (Zahnarzt, Physiopraxis, Kinesiologie und Podologie). Östlich des Schagenweges liegt eine Möbelpolierwerkstatt. Unmittelbar östlich hiervon, jedoch von der Nadorster Straße erschlossen, befindet sich ein Autohaus mit großen Freiflächen für die Ausstellung. Gegenüber der Nadorster Straße liegt auf einer ehemaligen Hofstelle mit umfangreichem Baumbestand ein Gastronomiebetrieb.

Die Flächen südlich der Nordtangente, die durch die Nadorster Straße und die Ammergaustraße angebunden sind, werden überwiegend durch größere Gebäude- und Flächenzuschnitte geprägt. So befinden sich neben dem großen Gebäudekomplex an der Nadorster Straße, der nicht im Geltungsbereich liegt, weitere gewerblich genutzte Gebäude mit Freizeiteinrichtungen. Weiter östlich schließen sich kleinere Wohnstrukturen mit gewerblichen Nutzungen (Physiotherapiepraxis, Lebensmittelhandwerk) an.

Die Flächen westlich der Nadorster Straße werden durch den Scheideweg erschlossen. Unmittelbar an der Straßentrasse der Nordtangente befinden sich ein Lebensmitteldiscounter sowie ein kleiner Gebäudekomplex mit Spielhalle, Gastronomie und Wohnnutzung im Obergeschoss. Die Bereiche am Deelweg sind sehr kleinteilig strukturiert und mit kleineren Handwerksbetrieben sowie einer Kirche und Wohnnutzung belegt. Auf einer zurückgelegenen Fläche an der Nordtangente befindet sich eine Kraftfahrzeugwerkstatt mit Handel. Die Flächen am Rastweg sind durch Wohnen geprägt.

Relevant für die Bauleitplanung sind die Einzelhandelsbetriebe am Scheideweg (Lebensmitteleinzelhandel), der Nadorster Straße (Kfz-Handel), dem Deelweg (Kfz-Werkstatt mit Handel) und dem Lebensmittelhandwerk an der Ammergaustraße sowie die Spielothek am Scheideweg. Diese werden durch die vorliegende Änderung planungsrechtlich gesichert. Eine deutliche Prägung durch diese Betriebe ist nicht zu erkennen.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des planerischen Ziels zur Steuerung des Einzelhandels und von Vergnügungsstätten bieten das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Baugebiete die Möglichkeit zum Ausschluss beziehungsweise zur ausnahmsweisen Zulässigkeit bestimmter Nutzungen (§ 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 9 BauNVO) im Rahmen der Bauleitplanung. Demnach werden in den Gewerbe- und Mischgebieten des Geltungsbereiches die Einzelhandelsbetriebe entsprechend den hierfür geltenden Zielen differenziert über entsprechende Festsetzungen gesteuert. Da die weiteren Festsetzungen bestehen bleiben und weiterhin die Baunutzungsverordnung von 1977 anzuwenden ist (siehe Kapitel 5.2), werden zur Vermeidung von Unklarheiten bei der Umsetzung der Bebauungsplanänderung die kompletten Nutzungskataloge für die Gewerbe- und Mischgebiete aufgeführt.

Einzelhandel

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) beschreibt als Entwicklungsziel für im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiete, diese der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten. Demnach sind weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben in bestehenden Gewerbegebieten auszuschließen.

Grund hierfür sind zum einen mögliche Auswirkungen auf die Bodenpreise, aber auch die knappe Ressource geeigneter Flächen für emittierendes Gewerbe. Insofern dient das Einzelhandelsentwicklungskonzept auch der Förderung der gewerblichen Wirtschaft beziehungsweise deren Standortsicherung. Der Rat hat am 25. März 2019 im Zusammenhang mit und zur Umsetzung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts (GEK) unter anderem bestimmt, dass freiwerdende Gewerbeflächen auch zukünftig grundsätzlich einer gewerblichen Nutzung erhalten bleiben sollen. Insofern greifen diese Konzepte (EEK, GEK) in ihren Zielen zur Sicherung von Gewerbeflächen optimal ineinander.

Ausgehend von den Aussagen des EEKs wird in den eingeschränkten Gewerbegebieten im Geltungsbereich (GEE) der Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. Als Ausnahme können Betriebe zugelassen werden, wenn sie einem Gewerbebetrieb funktional und räumlich eindeutig zugeordnet sind. Dabei muss die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet sein. Die Verkaufsfläche ist dann deutlich untergeordnet, wenn sie maximal 10 Prozent der durch die Betriebsfläche eingenommenen Grundfläche beträgt. Mit dieser Formulierung wird das sogenannte „Handwerkerprivileg“ oder auch der „Annexhandel“ für selbst hergestellte beziehungsweise zugekaufte Ware in untergeordnetem Maßstab gesichert.

Grundsätzlich ausgenommen von dem Einzelhandelsausschluss ist der Handel mit Kraftfahrzeugen, da es sich hierbei nicht um den durch das EEK zu steuernden Einzelhandel mit seinen städtebaulichen Auswirkungen handelt. Der Bereich entlang der Ausfallstraße Nadorster Straße beziehungsweise im weiteren Verlauf Wilhelmshavener Heerstraße ist deutlich durch den Kraftfahrzeughandel auf großen Flächen geprägt. So befindet sich auch im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung an der Autobahnauffahrt ein Betrieb. Dieser ist nach den aktuellen Festsetzungen auch weiterhin zulässig. Gleiches gilt für einen Werkstattbetrieb mit Handel am Deelweg. Da entlang des Scheidewegs, der Kreyenstraße und der Ammergaustraße in deren weiteren Verläufen ebenfalls Kfz-Handelsbetriebe vorhanden sind beziehungsweise bestanden, ist dort eine Vorprägung zu erkennen. Mit einer Neuansiedlung wären also keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erkennbar.

Für die Mischgebiete wird der Einzelhandel mit der Ausnahme ausgeschlossen, dass dort der Versorgung des Gebietes dienende Läden, wie sie auch in Wohngebieten erlaubt wären, zugelassen werden können. Diese Ziele betreffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche an der Nadorster Straße nordöstlich der Autobahnauffahrt und Strukturen an der Ammergaustraße im Einmündungsbereich zum Hochheider Weg sowie am Rastweg.

Diese Festsetzung entspricht den Inhalten des EEKs, dass sich der Einzelhandel, der über die direkte Nahversorgung hinausgeht, auf die Schwerpunkte wie die zentralen Versorgungsbereiche und die zentralen Bereiche Nahversorgung konzentrieren soll. Mit dieser Regelung vereinbar ist der vorhandene Betrieb des Lebensmittelhandwerks an der Ammergaustraße 55.

Fremdkörperfestsetzung Einzelhandel

Zur Sicherung der Ziele des EEKs wird in den eingeschränkten Gewerbegebieten der Einzelhandel auf den sogenannten „Annexhandel“, also dem Gewerbe untergeordneten Handel, reduziert. Der vorhandene Lebensmittelmarkt am Scheideweg entspricht dieser Definition nicht, so dass Erweiterungen, Änderungen und/oder Erneuerung der baulichen Substanz nicht zulässig wären. In der Abwägung sind die unterschiedlichen Belange, zum einen der Schutz und die Entwicklung der Zentren im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts, zum anderen die Interessen des Einzelhandelsbetriebs, zu berücksichtigen. Um diesem vorhandenen, genehmigten Betrieb nicht über ein verträgliches und zumutbares Maß hinaus in seinen Nutzungsrechten und Nutzungsmöglichkeiten einzuschränken und auch zum Erhalt und zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze wird dem Eigentumsschutz Rechnung getragen. Dementsprechend wird im vorliegenden einfachen Bebauungsplan der nicht mehr genehmigungsfähigen Einzelhandelsnutzung gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz („Fremdkörperfestsetzung“) zugestanden und Regelungen für Erweiterung, Änderung oder Erneuerung im Falle eines unvorhersehbaren Schadenfalls (zum Beispiel Brand) getroffen.

Mit dem erweiterten Bestandsschutz wird festgelegt, dass Erweiterungen der derzeitigen Einzelhandelsnutzung bis zu 800 Quadratmetern Verkaufsfläche durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung zulässig sind, wenn die derzeitige Nutzung beziehungsweise die Sortimente beibehalten werden. Hierdurch werden Modernisierungen beziehungsweise zeitgemäße Erweiterungen ermöglicht. Größere Erweiterungen sind zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche jedoch ausgeschlossen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche über 800 Quadratmeter wird nicht zugelassen, da mit der Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 großflächige Einzelhandelsbetriebe, also Betriebe mit Verkaufsflächen über 800 Quadratmetern, nur in Sondergebieten (SO) oder Kerngebieten (MK) zulässig sind.

Konkret handelt es sich um den Lebensmitteleinzelhandelsmarkt am Scheideweg 56, 58 (Flurstücke 209/21, 209/23 und 209/29, Flur 21, Gemarkung Ohmstede). Dieser dient in seiner bisherigen Größe von knapp unter 800 Quadratmetern der Nahversorgung der Bevölkerung. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche zur Sicherung der Nahversorgung ist nicht notwendig, da in unmittelbarer Nähe der zentrale Versorgungsbereich Scheideweg liegt. Die weitere Ansiedlung des Einzelhandels soll sich auf den dortigen zentralen Versorgungsbereich konzentrieren.

Änderungen der Verkaufsflächen durch bauliche Umgestaltungen, ohne Vergrößerungen der Verkaufsflächen, sind für den betroffenen Betrieb allgemein zulässig. Verkleinerungen der Verkaufsfläche werden durch diese Regelungen ebenfalls abgedeckt.

Erneuerungen der Anlagen beziehungsweise der Einzelhandelsnutzung durch Neuerrichtung sind nur nach Zerstörung, zum Beispiel durch Brand oder Ähnliches, in Form von gleichartigen Anlagen, gleicher Nutzungsart, gleicher Größe und an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung zulässig. Eine Erneuerung der Nutzung nach Verfall oder freiwilliger Beseitigung ist nicht zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche richtet sich hierbei, ebenso wie bei Erweiterungen und Änderungen, nach der zum Satzungszeitpunkt genehmigten Fläche. Insofern können ungerechtfertigte Härten vermieden werden. Modernisierungsmaßnahmen werden hierüber abgedeckt.

Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) und den Mischgebieten zudem Vergnügungsstätten, die entsprechend dem ursprünglich geltenden Bebauungsplan und der hiermit geltenden Baunutzungsverordnung von 1977 bisher allgemein zulässig waren. Zurzeit erstellt die Stadt ein Vergnügungsstättenkonzept (VSK) zur Steuerung insbesondere von Spielhallen und Wettbüros. Nach den ersten Ergebnissen (Stand 2021), in denen neben der Bestandserhebung die sensiblen Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Kirchen et cetera, ermittelt wurden, haben sich Positivbereiche herauskristallisiert,

die für die Ansiedlung und Entwicklung von Vergnügungsstätten, also auch Spielhallen, geeignet sind. Außerhalb dieser Bereiche, die durchgehend im Nahbereich von sensiblen Einrichtungen liegen, sollen die Neuansiedlung und die Erweiterung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Dies wird in der vorliegenden Bauleitplanung in den Gewerbe- und Mischgebieten über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung umgesetzt. Zur Vermeidung unnötiger Härten wird der vorhandene Betrieb (Spielhalle) am Scheideweg hiervon ausgeschlossen und als sogenannte Fremdkörperfestsetzung planungsrechtlich gesichert.

Fremdkörperfestsetzung Vergnügungsstätte

Analog der planungsrechtlichen Sicherung des Lebensmittelmarktes am Scheideweg erfolgt die Formulierung der Festsetzung für die Vergnügungsstätte in Form einer Spielhalle am Scheideweg Nummer 58, Gemarkung Ohmstede, Flur 21, Flurstück 209/28. Im Unterschied zum Einzelhandel werden hier die Erweiterung, An- oder Umbau der derzeitigen Nutzung bis auf eine Gesamtgröße von 100 Quadratmeter begrenzt, was die in der Rechtsprechung bestätigte Grenze zur Kerngebietstypik und ihrer städtebaulichen Auswirkungen darstellt. Da in unmittelbarer Nähe sensible Nutzungen nicht gehäuft auftreten, ist eine Rücknahme auf den Bestandsschutz nicht notwendig.

Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird eine maßvolle Steuerung der Einzelhandelsstrukturen und der Vergnügungsstätten unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebe erreicht. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben, mit Ausnahme der Regelungen zum Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten, unverändert bestehen.

Durch die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung werden keine Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild vorbereitet. Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, ist ein Umweltbericht nicht notwendig.

5.2 Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 580, die sich nicht auf die Art der baulichen Nutzung beziehen, behalten weiterhin ihre Rechtswirksamkeit, es ist die BauNVO von 1977 anzuwenden. Um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, werden die bisher allgemein und ausnahmsweise zulässigen Arten baulicher Nutzung in einem Nutzungskatalog für die Gewerbe- und Mischgebiete komplett aufgeführt.

6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange, Planungsalternativen

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels entsprechend den Vorgaben des durch den Rat der

Stadt Oldenburg beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzepts (EEK) getroffen. Gleichzeitig sollen auf der Basis der gesamtstädtischen Bestandserhebung für das Vergnügungsstättenkonzept (VSK) die im Geltungsbereich liegenden Gebiete hiervon im Weiteren freigehalten werden.

Zwar wird durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung eine zukünftige maximale Verwertbarkeit der Grundstücke eingeschränkt. Ein Anspruch hierauf kann jedoch nicht erhoben werden, da die Kommune durch die Bauleitplanung ihrem Auftrag einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung aller Belange gerecht wird.

7. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße	14,8 Hektar
Baugebiete (zum Beispiel Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Sondergebiet et cetera)	7,1 Hektar
davon	
eingeschränkte Gewerbegebiete	6,2 Hektar
Mischgebiete	0,9 Hektar

8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Es entstehen durch die Änderung Nummer 4 des Bebauungsplanes N-580 Kosten für den Verwaltungsaufwand der Verfahrensabwicklung und die Planung.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 28. Februar 2022 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 17. März 2022

gez. Jürgen Krogmann

Stadtsiegel

Oberbürgermeister