

Begründung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes O-664 (Nordstraße/Emsstraße)

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bereich Nordstraße/Emsstraße/Weserstraße ist einer von vier Fachmarktstandorten in Oldenburg, der allerdings vorrangig auf den Möbeleinzelhandel ausgerichtet ist. Die Sortimente wurden im Bebauungsplan O-664 differenziert festgesetzt und teilweise bestimmten Flächen zugeordnet. Dies steht auch in Verbindung mit stadtgestalterischen Festsetzungen, die insbesondere die Bebauung entlang der Nordstraße betreffen.

Die Sortimentszuordnung hat sich als wirtschaftlich nachteilig für die weitere Entwicklung des Fachmarktstandortes erwiesen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen daher die Bindungen aufgehoben werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan O-664, rechtsverbindlich seit 2004, setzt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest. Zulässig sind hier Möbel und sonstige nicht innenstadtrelevante Sortimente sowie flächenmäßig begrenzt auch innenstadtrelevante Sortimente, davon zusätzlich im Sondergebiet II an der Nordstraße ein Elektrofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 2 500 m².

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen im Planbereich sind weitgehend bebaut und nahezu vollständig mit Pflasterflächen versiegelt. Bei der Bebauung handelt es sich zum großen Teil um ältere Anlagen für die ursprünglich hier vorhandene gewerbliche Nutzung. Unter weitgehender Ausnutzung dieses baulichen Bestandes hat sich ein Einzelhandel mit umfangreichen Verkaufsflächen angesiedelt. Die angebotenen Sortimente sind vielfältig, es überwiegt jedoch der Möbelhandel. Daneben sind noch gewerbliche Nutzungen sowie ein Aktions- und Kommunikationszentrum vorhanden.

Die Amalienstraße, Nordstraße und die Stedinger Straße sind Hauptverkehrsstraßen mit entsprechenden Verkehrsbelastungen und damit verbundenen Immissionsbelastungen für die angrenzenden Flächen.

Im Bebauungsplanbereich befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Außerdem ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgeht.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Flächen im Planbereich sind hochgradig versiegelt. Größere zusammenhängende Grünverbindungen oder Gehölzbestände sind hier nicht vorhanden. Ausnahme bildet eine schmale Grünzone in der Amalienstraße sowie der Baum- und Strauchbestand entlang der Uferstraße. Innerhalb des Planbereiches befinden sich einige Einzelbäume sowie kleinere Baumgruppen. Gemessen an der unbeordneten städtebaulichen Situation im Plangebiet besitzen die wenigen Großbäume, Gehölzgruppen sowie Grünzüge eine ortsbildprägende Wirkung. Aus ökologischer Sicht sind die Grünzüge hervorzuheben, die der zweiten Wertstufe nach der sechsstufigen Skala für den Landschaftsrahmenplan Oldenburg zugeordnet werden können.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Flächen im Planbereich sind nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes, wie schon aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes O-664, sind daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Die städtebauliche Situation im Planbereich ist geprägt durch eine ungeordnete Bebauung, die zweckbestimmt für die ehemalige gewerbliche Nutzung errichtet wurde. Um das Straßenbild der Nordstraße als Hauptzubringer aus dem Stadtsüden zu verbessern und aufzuwerten, trifft der Bebauungsplan O-664 Festsetzungen, mit denen die Errichtung einer weitgehend geschlossenen Gebäudezeile erreicht werden soll. Dazu ist neben der geschlossenen Bauweise entlang der Nordstraße eine Baulinie festgesetzt. Diese angestrebte bauliche Entwicklung sollte beschleunigt werden, indem für die vorhandene Baulücke Baurechte für einen Elektrofachmarkt angeboten wurden, da Investitionen in einen solchen Fachmarkt auch kurzfristig erwartet werden konnten.

Es hat sich jedoch gezeigt, dass diese Entwicklung nicht eingetreten ist und zumindest kurzfristig auch nicht absehbar ist. Um aber baulich positive Veränderungen für den gesamten Standort zu bewirken und Entwicklungsspielräume zu eröffnen, soll der Elektrofachmarkt daher auf dem gesamten Fachmarktstandort zulässig sein. Diese Modifizierung der Festsetzung gegenüber dem Bebauungsplan O-664 hat in Bezug auf den Einzelhandel in der Stadt Oldenburg keine Auswirkungen, da Baurechte für einen Elektrofachmarkt nicht zusätzlich geschaffen werden, sondern lediglich verlagert werden. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes O-664 werden nicht geändert, somit bleibt die Zielsetzung der Erschließung der Straßenfront an der Nordstraße bestehen, wenn auch eine Realisierung eher langfristig zu erwarten ist.

Die Erschließung der Flächen im Planbereich bleibt unverändert.

Die Festsetzungen bezüglich Natur und Landschaft werden durch die Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht berührt.

Die Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplanes wurden untersucht. Bis auf eine Ausnahme konnten entweder keine Auffälligkeiten nachgewiesen werden oder die nachgewiesenen Gehalte deuten auf die recherchierte Vornutzung hin, be-

gründen jedoch keinen weiteren Handlungsbedarf. Die Grundstücksfläche Rheinstraße 2 ist als Altlast gekennzeichnet. Hier wurden Verunreinigungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) im Bereich des Domschachtes eines Heizöltanks nachgewiesen.

Zu Kampfmitteln sind weiterhin die Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan O-664 zu beachten.

4. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Es sind weder Maßnahmen erforderlich noch entstehen der Stadt Oldenburg durch die Planverwirklichung Kosten.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 09.07.2007 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 09. Juli 2007


Oberbürgermeister

