

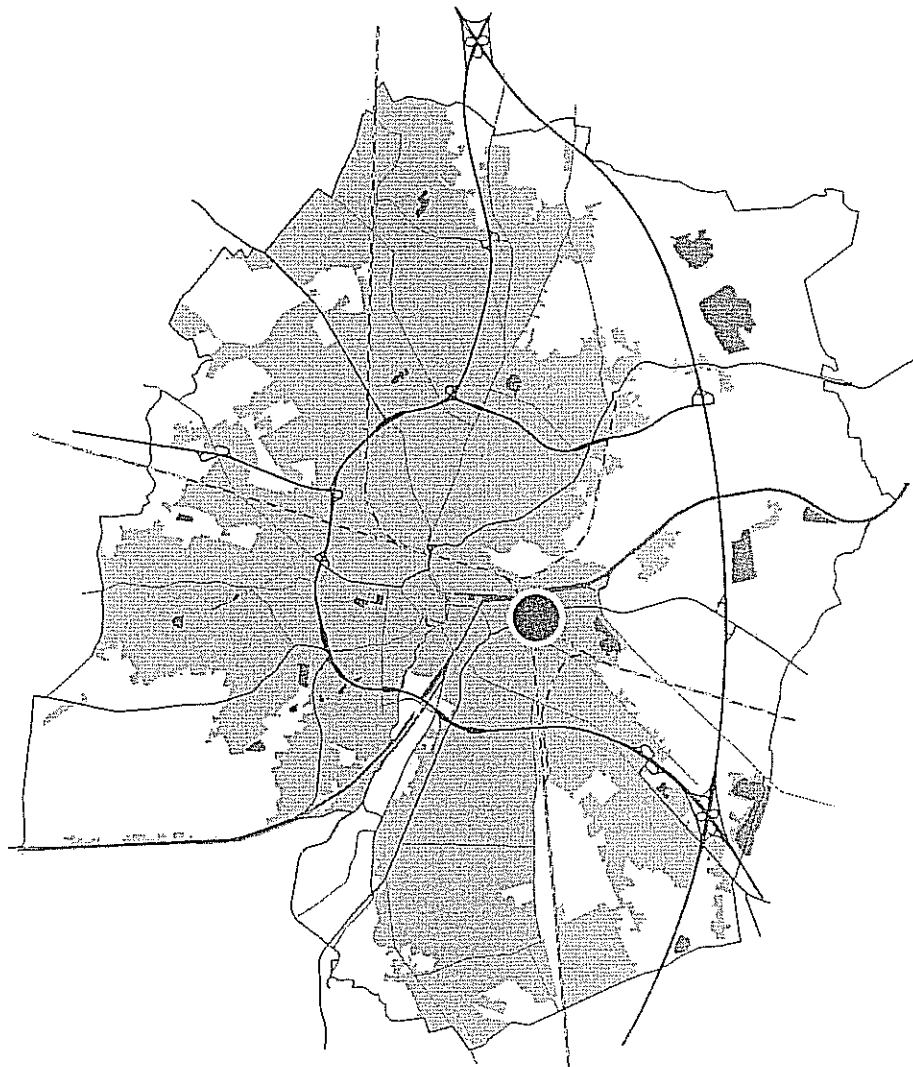
Bebauungsplan O-771

(Holler Landstraße / Bahnlinie Oldenburg - Bremen)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich seit: 02. Okt. 2009



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse	3
2.2 Örtliche Gegebenheiten	5
2.3 Natur und Landschaft	5
2.4 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes	6
3. Inhalt des Planes	7
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	7
3.2 Erschließung	8
4. Städtebauliche Daten	9
5. Maßnahmen und Kosten zur Planverwirklichung	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Östlich der Bahnlinie Oldenburg-Bremen im Bereich Holler Landstraße sind im Flächennutzungsplan 1996 (FNP '96) überwiegend gewerbliche Bauflächen 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 Hemmelsbäcker 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 m² Verkaufsfläche sein. Mit dem Bebauungsplan O-771 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 des Bebauungsplanes O-771 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 die Flächen des Planbereiches überwiegend als gewerbliche Baufläche sowie südwestlich der Holler Landstraße entlang der Bahnflächen als Grünfläche dar. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Der südliche Teilbereich des Plangebietes -südlich der Holler Landstraße/östlich der Bahnflächen - wurde im

Rahmen des Bebauungsplanes O-408 mit überplant. Mit Genehmigung des Bebauungsplanes O-408, der seit dem 10.11.78 rechtsverbindlich ist, wurden die Flächen jedoch durch Verfügung gestrichen, da seinerzeit eine Vorplanung über die Hochlegung der Bahnstrecke in Richtung Bremen und Osnabrück vorlag. Um die Planung zur Bahnhochlegung nicht zu beeinträchtigen, wurde der Bebauungsplanbereich um die Trasse und um die westlich angrenzenden Flächen verkleinert.

Historisch begründet handelt es sich im Bereich der Hunte (Wasserstraße) um einen ehemaligen Werftstandort, für den heute Industrie- und Gewerbebetriebe als Nutzung im Bestand vorhanden sind. Diese haben sich in der Regel entsprechend einer bauordnungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) im Geltungsbereich über Jahre hinweg angesiedelt.

Das Plangebiet wird von der Holler Landstraße (L 866) in Ostwest-Richtung durchquert, die Bestandteil im Vorbehaltsnetz (50 km/h) des Gesamtverkehrskonzeptes 2000 der Stadt Oldenburg vom 19.03.1990 ist und im FNP '96 als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt ist.

Nördlich des Plangebietes stellt der FNP '96 Wasserflächen dar. Diese Flächen sichern die Bundeswasserstraße "Hunte". Für diesen Bereich liegen bereits Vorplanungen für ein Wend Becken vor. Das Planfeststellungsverfahren hierfür soll bis Ende 2009 abgeschlossen sein. Rechtsverbindliche Bebauungspläne liegen für die nördlich anschließenden Flächen nicht vor.

Nordöstlich stellt der FNP '96 eine Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen mit der Zweckbestimmung "Kläranlage" sowie gewerbliche Bauflächen dar. Für die gewerblichen Bauflächen wurde der Bebauungsplan O-772 zur Satzung beschlossen, der eine Beschränkung der künftigen Einzelhandelsnutzung vorsieht.

Südöstlich sind gewerbliche Bauflächen dargestellt, die in dem seit dem 10.11.78 rechtsverbindlichen Bebauungsplan O-408 als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Baumassenzahl von 5,0 sowie einer maximalen Dreigeschossigkeit festgesetzt sind. Gleichzeitig sichert dieser Bebauungsplan die östlich gelegenen Flächen des vorhandenen Umspannwerkes an der Holler Landstraße. Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes O-408 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes O-408 und beschränkt in diesem Bereich durch zusätzliche Festsetzungen die künftige Einzelhandelsnutzung.

Südwestlich sind im Flächennutzungsplan 1996 Flächen für Bahnanlagen bzw. für geplante Bahntrassen, begleitet von Grünzügen, dargestellt. Die daran anschließenden Flächen sind im Flächennutzungsplan 1996 als Wohnbauflächen dargestellt. Für die Flächen Hemmelsbäker Kanalweg/Schwanenweg setzt der seit dem 23.08.96 rechtsverbindliche Bebauungsplan O-661 allgemeine und reine Wohngebiete fest. Für die Flächen zwischen der Bahntrasse und dem Sandweg wurde der seit dem 10.09.68 rechtsverbindliche Bebauungsplan O-326 durch die seit dem 19.01.96 rechtsverbindliche Aufhebungssatzung O-326 II aufgehoben. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes O-326 gelegene Grünflächenbereich wurde als "geschützter Landschaftsbestandteil" gemäß § 28 Niedersächsisches Naturschutzgesetz unter Schutz gestellt. Durch die Aufhebungssatzung O-326 II wurde den Belangen des Naturschutzes Rechnung getragen.

Nordwestlich des Plangebietes stellt der FNP '96 gewerbliche Bauflächen dar. Rechtsverbindliche Bebauungspläne liegen für die Flächen nicht vor.

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

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Planbereich umfasst das Gebiet zwischen der nördlich vorhandenen Bundeswasserstraße "Hunte" und der nördlichen Wohnbebauung des südlich gelegenen Hemmelsbäker Kanalweges. Östlich ist die Fläche durch ein Schmutzwasserbecken der Kläranlage Osternburg sowie gewerblich genutzten Flächen begrenzt. Westlich schließen sich Gewerbegebietsflächen sowie Flächen für Bahnanlagen und Wohngebiete an.

Nördlich der Holler Landstraße verläuft in Ostwest-Richtung eine Trasse der Hafenbahn, hier befinden sich auch mehrere Lagerhallen eines Möbelmarktes. Südlich der Holler Landstraße ist eine Recyclingfirma angesiedelt. Die von dieser Recyclingfirma ausgehenden Lärmemissionen resultieren im Wesentlichen aus dem Umgang mit Metallschrott. Ebenso befinden sich südlich der Holler Landstraße zwei zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Im Plangebiet sind zwei Sportplätze vorhanden. Der eine Sportplatz befindet sich im Eckbereich südlich der Holler Landstraße, westlich der Viktoriastraße. Der zweite, eingerahmt von Grünbereichen, im südlichen Planbereich. Beide Sportplätze sind als Rasenspielfläche angelegt. Der nördlich gelegene Sportplatz des ehemaligen Sportvereins Victoria Oldenburg ist zum Teil bereits an die angrenzende Recyclingfirma verkauft worden, die diesen Bereich als Lagerfläche nutzt. Für diesen Sportplatz wurde Ersatz im Sportpark Osternburg geschaffen. Beide Sportplätze sind nicht im Flächennutzungsplan 1996 dargestellt und ebenfalls nicht im Rahmen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen gesichert.

Der Planbereich ist durch die Landesstraße L 866 und die Autobahnanschlussstelle Oldenburg-Hafen verkehrsgünstig im Stadtosten der Stadt Oldenburg gelegen. Im Nordosten der Holler Landstraße (L 866) schließt sich das Hafengebiet mit der Neuansiedlung des IKEA-Möbelmarktes an.

2.3 Natur und Landschaft

Der Planbereich des Bebauungsplanes O-771 zeichnet sich vorrangig als Industriegebiet bzw. als gewerbliche, industrielle Nutzflächen im Bestand aus. Die Flächen sind bereits umfangreich bebaut bzw. versiegelt. Sowohl im Norden des Plangebietes als auch südlich der Holler Landstraße (Viktoriasportplatz) und im südlichen Plangebiet befinden sich Grünflächen mit z. T. umfangreichem Gehölzbestand. Eine Bebauung der Baulücken im Plangebiet ist auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich, soweit sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Somit ist eine Vermeidung der Eingriffe durch den Verzicht auf eine städtebauliche Gliederung des Planbereiches nicht erreichbar.

Der Bereich, für den bereits Vorplanungen für ein geplantes Wendebecken laufen, kennzeichnet sich aktuell durch einen zentralen Bestand aus alten Eichen, Linden und Weiden. Die Eichen erreichen Stammdurchmesser von über 1,00 m, die Weiden von über 2,00 m. Im Unterwuchs und randlich befinden sich großflächige dichte Brombeergestrüppe. Im Westen schließt sich ebenfalls ein flächiger Bereich aus Brombeeren an, der nach Süden in einen Birkenpionierwald übergeht. Nach Osten schließen sich ungenutzte halbruderale Gras- und Staudenfluren an, die sich sowohl durch trockene, als auch feuchte Bereiche (punktuell Seggenbestände, ggf. gem. § 28 a NNatG besonders geschützte Biotope) kennzeichnen. Die Hunte ist innerhalb des betroffenen Abschnittes durch Steinschüttungen im Uferbereich befestigt, innerhalb der Steinschüttungen haben sich nahezu durchgehend strauch- und baumartige Weiden und Eschen angesiedelt. Punktuell sind Fallopia japonica-Bestände und Brombeergestrüppe vorhanden. Parallel zur Hunte verläuft der Deich, auf dessen Krone sich ein kleiner Trampelpfad entwickelt hat. Die Hunte ist FFH-Gebiet („Mittlere und untere Hunte“ Gebiets-Nr. 2716-331). Sie ist Lebensraum des Flussneunauges. Das Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*) ist eine nach Anhang II und V der FFH-Richtlinie geschützte Fischart (EU-Code Nr. 1099).

Bei der Erweiterung der Fa. Springer sind ebenfalls Grünflächen betroffen. Hier sollen Teile des teilweise von Gehölzen umgebenen Viktoriasportplatzes in Anspruch genommen werden. Die im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Flächen werden ebenfalls aktuell als Sportplatz genutzt bzw. sind westlich parallel zur Bahnlinie Oldenburg - Osnabrück sowie im Süden angrenzend an den Sportplatz flächig mit heimischen Gehölzen bestanden (vorrangig Weiden, Erlen, Ahorn, Pappeln, Eichen). Im südlichen Bereich befindet sich eine Lichtung mit einer feuchten Grünlandbrache. Der westliche Bestand befindet sich auf einer ca. 5,00 m hohen Verwallung. Nach erster Einschätzung handelt es sich bei den betroffenen Gehölzbeständen um Wald im Sinne des „Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung“ (NWaldLG). Die Sportplatzfläche ist mit einem dichten ca. 10,00 m breiten Gehölzriegel entlang der östlichen Grundstücksgrenze umgeben. Die Gehölzbestände sind Teil der Grünanlage, die sich vom Hemmelsbäcker Kanalweg zum Drielaker See erstreckt. Die Flächen unterliegen keiner konkreten Nutzung und haben sich zu artenreichen „Wildnisflächen“ entwickelt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch den Bebauungsplan O-771 nur begrenzt zu erwarten und wären aufgrund der derzeitigen Rechtslage, die eine Bebauung gemäß § 34 BauGB ermöglicht, nur auf dieser Grundlage auszugleichen.

2.4 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes

Mit dem Bebauungsplan O-771 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 es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und 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 des Bebauungsplanes O-771 soll neben der Festlegung des Geltungsbereiches ausschließlich eine Differenzierung der im Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen vorgenommen und mittels einer textlichen Festsetzung gesichert werden. Diese Festsetzung wird als ausreichend angesehen, 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 des Bebauungsplanes O-771 ist jedoch, lediglich die Einzelhandelsnutzung zu steuern. Da dieses Ziel auch ohne weiterreichende Festsetzungen erreicht werden kann, werden weiterreichende Festsetzungen für diesen Bereich nicht für notwendig gehalten.

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 § 34 BauGB ergänzend zu diesem Bebauungsplan O-771 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 der Bebauungsplan O-771 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 frequenzstarken Solitärstandort IKEA, der nach den Regelungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nicht zu einem Fachmarktzen-

trum 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. Bislang wären Einzelhandelsbetriebe uneingeschränkt im gewerblichen Teil des Bebauungsplanes möglich gewesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem eigentlichen Zweck der Planungsabsicht, nämlich der künftigen Entwicklung zu einem gewerblichen und industriellen Gebiet, für diese Bauflächen Rechnung getragen. Die Zulässigkeit der im Geltungsbereich vorgesehenen Nutzungen wird durch den weiterhin anzuwendenden § 34 BauGB geregelt, so dass die gewerbliche, industrielle Nutzung der Bauflächen gewährleistet ist.

3.2 Erschließung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Plangebiet derzeit über die Regenwasserkanalisation in der Holler Landstraße bzw. der Viktoriastraße sowie über den städtischen Wasserzug 26. Dieser Wasserzug ist ein Gewässer III. Ordnung nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) und stellt einen wichtigen Vorfluter für weite Teile von Osternburg dar. Südlich der Holler Landstraße verläuft der Wasserzug 26 offen entlang der westlichen Grenze der ehemaligen Sportplatzfläche, während er nördlich der Holler Landstraße auf den gewerblich genutzten Flächen in einer Verrohrung verläuft.

Der Wasserzug 26 mündet in Höhe der nordwestlichen Grundstücksecke der benachbarten ehemaligen Kläranlage Osternburg in die Hunte ein. Auf Grund seiner Bedeutsamkeit ist sicherzustellen, dass dieser Wasserzug nicht mit Bebauungen oder Bepflanzungen überplant wird und ausreichende Abstände für den Betrieb sowie die Unterhaltung eingehalten werden. Es ist zu beachten, dass neben dem Wasserzug 26 auch andere im Plangebiet vorhandene Gewässer nach dem Niedersächsischen Wassergesetz nicht ohne Genehmigung der unteren Wasserbehörde verändert (Böschungsbefestigungen, Verrohrungen, Verbreiterungen usw.) oder beseitigt werden dürfen.

Die Niederschlagswassereinleitung in Oberflächengewässer oder das Grundwasser bedarf einer Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Die Einleitung in die Vorflutkanäle (Regen- und Schmutzwasserkanäle) erfordert eine Genehmigung des OOWV).

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße: ca. 132 000 m²

5. Maßnahmen und Kosten zur Planverwirklichung

Für die Stadt Oldenburg (Oldb) sind durch den Bebauungsplan O-771, 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 31.08.2009 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 23. Sep. 2009


Oberbürgermeister

