

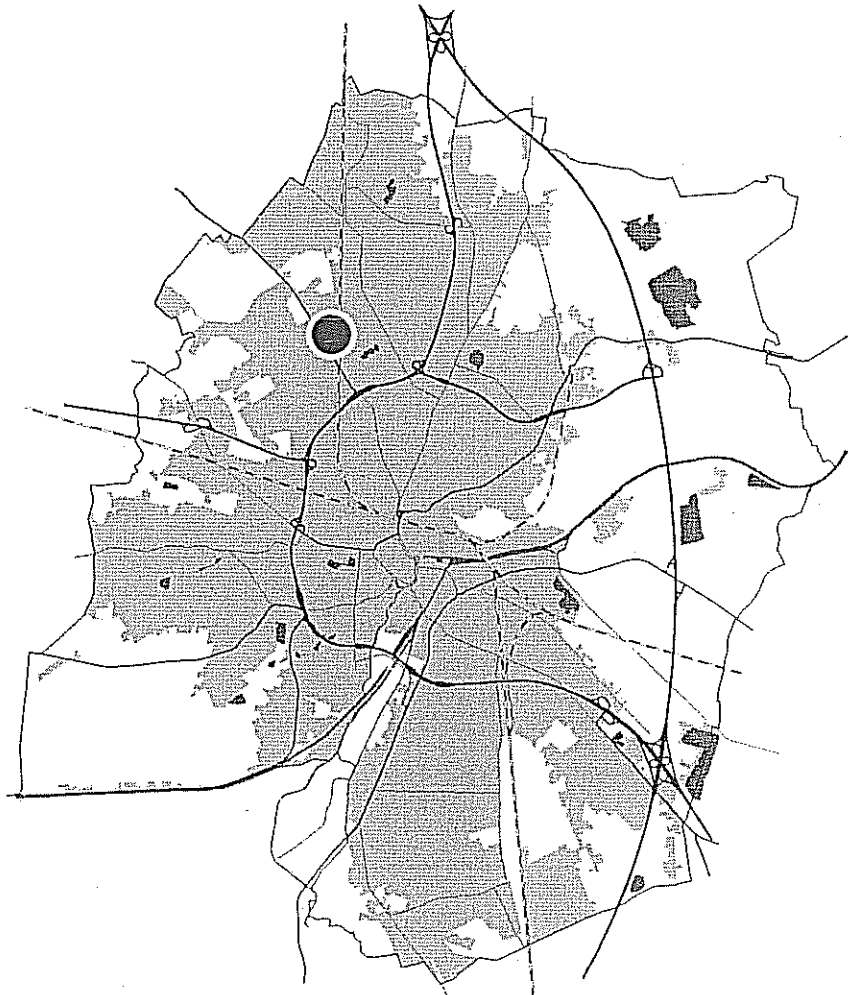


# Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-785 (Alexanderstraße / Theodor-Pekol-Straße)

ohne  
örtliche Bauvorschriften

## Begründung

Rechtsverbindlich seit: *10.06.2011*.....



## **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	3
2.3 Belange des Umweltschutzes	3
<b>3. Inhalt des Planes</b>	<b>3</b>
<b>4. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung</b>	<b>4</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes N-785 ist die Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Alexanderstraße I unter Beachtung der Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK). Aufgrund dieser Maßgaben wurde dem Geschäftshaus Alexanderstraße 316 in Bezug auf den vorhandenen Verbrauchermarkt kein planungsrechtlicher Bestandsschutz (neben dem unabhängig davon geltenden bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz) eingeräumt, da von einer Aufgabe dieser Nutzung ausgegangen wurde. Nach kürzlich durchgeführten baulichen und sonstigen Maßnahmen im und am Gebäude ist hiermit allerdings zumindest kurz- bis mittelfristig nicht mehr zu rechnen, so dass der Bestand auch planungsrechtlich gesichert werden soll.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan N-785 setzt dementsprechend ein Mischgebiet fest, in dem Einzelhandel nur eingeschränkt zulässig ist.

### 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Im Planbereich ist ein Geschäftshaus vorhanden, das im Erdgeschoss durch einen Lebensmittelverbrauchermarkt belegt ist. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt 1 021 m<sup>2</sup> (954 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 50 m<sup>2</sup> Kassenbereich, 17 m<sup>2</sup> Windfang).

### 2.3 Belange des Umweltschutzes

Die Änderung des Bebauungsplanes dient lediglich der Neuordnung des zulässigen Einzelhandels. Die Belange des Umweltschutzes werden dadurch nicht berührt.

## 3. Inhalt des Planes

Mit der Zielsetzung, den großflächigen innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Alexanderstraße I zu steuern, wurden im Bebauungsplan N-785 auf dem als Mischgebiet festgesetzten Grundstück Alexanderstraße 316 die Verkaufsflächen für Läden aller Sortimente auf 200 m<sup>2</sup> begrenzt und für Fachmärkte mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auf 800 m<sup>2</sup>. Ausgangslage für die Festsetzung war die ursprüngliche Absicht, den vorhandenen Markt zwecks Erweiterung und Modernisierung in das Sondergebiet zu verlegen und den bisherigen Standort aufzugeben. Diese Entwicklung ist in der Form nicht eingetreten. Vielmehr wurden am und im Bestandsgebäude zulässigerweise bauliche und sonstige Maßnahmen durchgeführt, so dass von der Beibehaltung der Nutzung als Lebensmittelverbrauchermarkt auch weiterhin auszugehen ist.

Bei plangemäßer Nutzung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel auf dem ehemaligen VWG-Gelände hat dies die Überschreitung der im EEK empfohlenen Verkaufsflächenobergrenze für Verbrauchermärkte an diesem Standort zur Folge. Zwar ist das EEK als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen, die Empfehlungen können aber im Rahmen der Abwägung aller Belange durchaus überwunden werden, so dass im Ergebnis die im EEK vorgegebenen Verkaufsflächen überschritten werden. Da sich der Markt noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet und bei einer Flächen- und Sortimentsbeschränkung keine Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sowie die Innenstadt zu erwarten sind, kann die planungsrechtliche Absicherung unter Anwendung des § 1 (10) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Form erfolgen, dass ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche von 1 021 m<sup>2</sup> zulässig ist. Darüber hinaus sind auf dieser Fläche - bisher beschränkt auf 800 m<sup>2</sup> - auch Fachmärkte mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig, da von diesem geringen Flächenzuwachs ebenso keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten zulässigen Sortimente sind identisch mit denen des Bebauungsplanes N-785 und basieren auf der für alle Bebauungspläne maßgeblichen Sortimentsliste des EEK. Die bisherige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aller Sortimente bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bleibt weiterhin bestehen.

#### 4. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für die Stadt Oldenburg weder Maßnahmen noch Kosten.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 09.05.2011 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 30. MAI 2011



Oberbürgermeister

