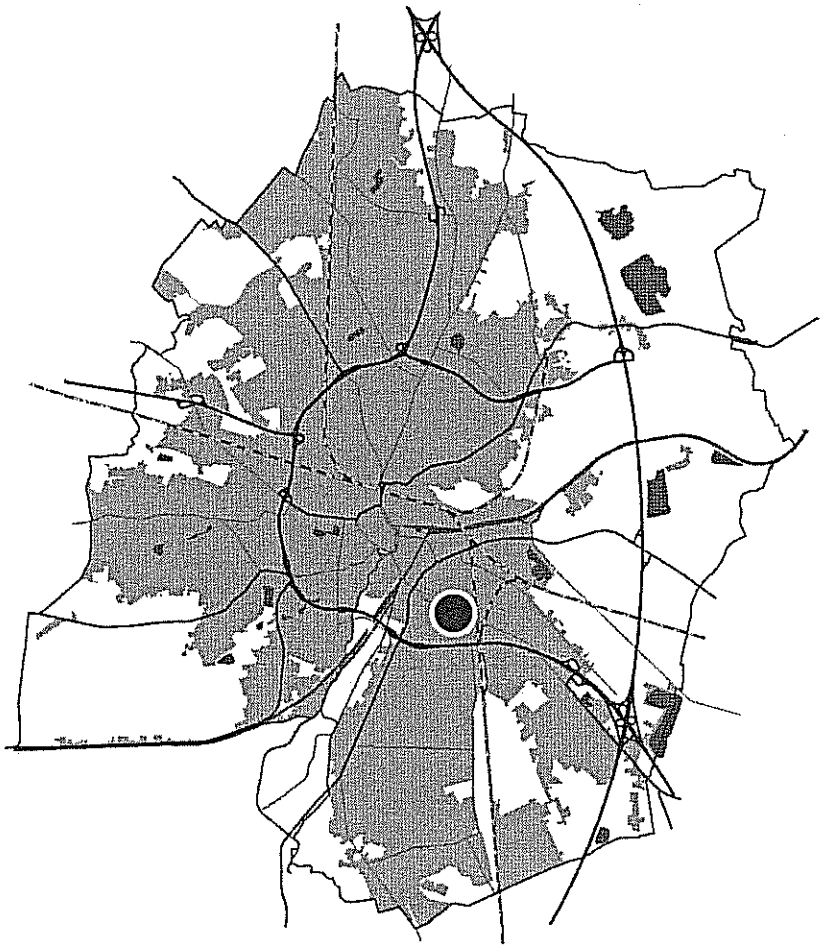
Bebauungsplan O-795, Teil A

(Bremer Heerstraße / Gasweg)

mit
örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich seit : 20.11.2015



Der Oberbürgermeister
STADT OLDENBURG i.O.

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung **3**

2. Rahmenbedingungen **3**

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse 3

2.2 Raumordnung/Einzelhandelsentwicklungskonzept 4

2.3 Örtliche Gegebenheiten 7

2.4 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft 8

2.5 Eingriffe in Natur und Landschaft 8

2.6 Umweltprüfung 9

3. Inhalt des Planes **10**

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen 10

3.2 Sondergebiete 11

3.3 Weitere Festsetzungen 12

3.5 Schallschutz 12

3.6 Erschließung 13

3.7 Grünfestsetzungen 13

3.8 Werbeanlagen 13

3.9 Oberflächenentwässerung 14

3.10 Altlastenflächen 14

4. Städtebauliche Daten **15**

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung **15**

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Oldenburg unmittelbar an der Bremer Heerstraße. Nördlich angrenzend befindet sich der Betrieb des Holzhandels Vogt. Im Teilbereich A befinden sich neben einem Lebensmittelverbrauchermarkt und kleinen Einzelhandelsbetrieben (Backshop, Getränkemarkt, Apotheke) weitere Dienstleister. Verbunden wird der Bereich durch eine zentrale, gemeinsam genutzte Stellplatzanlage.

Der Bebauungsplan O-795 (Teil A und B) hat zum einen das Ziel, den Bestand und die Entwicklung des am Standort ansässigen Holz- und Gartenhandels der Firma Vogt (Groß- und Einzelhandel) planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der an der Bremer Heerstraße gewachsene Nahversorgungsbereich mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) nach seiner Funktion gesichert werden. Die Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) werden hier umgesetzt.

In der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes O-795 wurden von dem Betreiber des ansässigen Lebensmittelmarktes Expansionsabsichten formuliert, die hinsichtlich der aktualisierten Ziele des EEK zu prüfen waren. Da für den nördlichen Teil jedoch bereits konkrete Planungsabsichten vorlagen, wurde der Bereich im Sinne einer zeitnahen Umsetzung des Vorhabens als Bebauungsplan O-795, Teil B, von dem Verfahren abgekoppelt und ist seit dem 22.11.2013 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan O-795, Teil A setzt nun nach umfassender Prüfung die Regelungen zum Einzelhandel in standortgerechter Dimensionierung fest und setzt so das Ziel des EEK, die Nahversorgung der Bevölkerung nachhaltig zu sichern und die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen, um. Zudem wird das städtebauliche Ziel verfolgt, diesen Einzelhandelsstandort mit weiteren Nutzungen zu ergänzen bzw. störende Nutzungen auszuschließen. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird dementsprechend ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum Nahversorgung" festgesetzt, in dem der Lebensmittelmarkt die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten darf und Läden in ihrer Größenordnung definiert werden. Zudem wird der Nutzungskatalog für weitere, dem Gebietscharakter angepasste Betriebe formuliert.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Im Bebauungsplan werden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum Nahversorgung" festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Für das Plangebiet existiert derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, so dass die bisherige bauliche Entwicklung gem. § 34 Baugesetz-

buch (BauGB) beurteilt wurde. Dies gilt auch für die relativ neuen Gebäude des direkt an der Bremer Heerstraße gelegenen Lidl- und Getränkemarktes. Unmittelbar nördlich bzw. östlich grenzt der Bebauungsplan O-795, Teil B (rechtskräftig seit dem 22.11.2013), an. Für die Flächen am Gasweg besteht keine verbindliche Bauleitplanung.

Das Vorhaben für den Garten- und Holzfachmarkt führt zu einer städtebaulichen Neuordnung dieses Bereiches unter Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Diese Planungsabsicht erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes O-795. Er kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Für den Teil B (Betriebsflächen des Garten- und Holzfachmarktes Vogt) wurde das Bauleitplanverfahren bereits abgeschlossen.

Wegen der relativ geringen Neuversiegelung, der Lage des Plangebietes innerhalb eines städtischen Bereiches mit hoher baulicher Verdichtung, intensiver Nutzung und entsprechender verkehrlicher Erschließung (u. a. Bremer Heerstraße, Bahnstrecke) sind die Umweltauswirkungen auf das Plangebiet und die Umgebung als gering einzustufen.

2.2 Raumordnung/Einzelhandelsentwicklungskonzept

Raumordnung

Die Stadt Oldenburg wird im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2008 mit Änderungsverordnung von 2012 als Oberzentrum festgelegt und ist das wirtschaftliche, administrative und kulturelle Zentrum der Region Nordwest. Oldenburg verfügt über (fast) alle zentralen Dienstleistungen im Handel, Gesundheitswesen, Banken, Versicherungen, Verwaltungen und Gerichtsbarkeiten. Das Einkommensniveau in der gesamten Region liegt etwa im Bundesniveau. Mit der Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit innenstadtrelevanten Sortimenten (Hauptsortiment Genuss- und Lebensmittel/Getränke) sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen:

Mit Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Lüneburg ist das Kongruenzgebot kein Ziel der Raumordnung mehr. Im Entwurf des LROP von 2014 wird dieses neu formuliert und ist derzeit als Grundsatz der Raumordnung zu beachten. Hiernach darf in einem Oberzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich, d. h. das Stadtgebiet, nicht wesentlich überschreiten. Das bedeutet, dass nicht mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Verflechtungsbereiches erzielt werden darf. Da es sich bei dem Lebensmittelmarkt um einen Nahversorger handelt, der entsprechend der weiter unten genannten Einzelfallprüfung zur standortgerechten Dimensionierung die Kaufkraft aus dem Nahbereich bindet, ist von einer Vereinbarkeit mit dem Kongruenzgebot auszugehen.

Nach dem Konzentrationsgebot sind großflächige Einzelhandelsvorhaben nur im Siedlungsgebiet des zentralen Ortes zulässig. Diesem Anspruch wird der Standort aufgrund seiner Lage innerhalb von dicht besiedelten Wohn- und Mischgebieten sowie der Anbindung über die Bremer Heerstraße gerecht.

Das Integrationsgebot lässt neue großflächige Einzelhandelsprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an integrierten Standorten mit guter ÖPNV-Anbindung zu. Nach der Definition der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wird der Standort als Typ E (integrierter Einzelstandort Nahversorgung) eingestuft, so dass die Ziele der Raumordnung eingehalten werden.

Die interkommunale Abstimmung gemäß dem Abstimmungsgebot erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung.

Laut dem Beeinträchtigungsverbot dürfen keine negativen Auswirkungen auf die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung entstehen. Dieses raumordnerische Ziel wird durch die standortgerechte Dimensionierung an dem integrierten Einzelstandort Nahversorgung entsprechend den Vorgaben des EEK eingehalten (siehe unten).

Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK)

Die Stadt Oldenburg hat im Jahr 2007 das EEK als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das EEK ist somit in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Um auch weiterhin als rechtssicherer Planungshintergrund zu dienen, wird das Konzept aktuell durch ein Fachbüro fortgeschrieben. Nach der Bestandserfassung hat das Büro die bisherigen Ziele entsprechend den aktuellen Entwicklungen und auch im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung überprüft und, sofern erforderlich, angepasst. Das Ergebnis des Fortschreibungsprozesses, der durch einen Arbeitskreis mit Vertreterinnen und Vertretern der Wirtschaftsverbände, des Einzelhandels, der Stadtteile sowie aus Politik und Verwaltung begleitet wurde, liegt derzeit im Entwurf (Stand 20.10.2014) vor. Zwar besteht derzeit kein Ratsbeschluss, die aktuellen, im Arbeitskreis auch mit den Vertretern der Politik abgestimmten Erkenntnisse sind jedoch bereits im Rahmen von Neuplanungen zu berücksichtigen.

Im bisherigen EEK 2007 wird der Bereich als solitärer Nahversorgungsstandort beschrieben, in dem ein Lebensmittelmarkt bis zu 800 m² Verkaufsfläche (VK) sowie ergänzende Läden zulässig sein sollten. Hierfür werden ebenfalls maximale Verkaufsflächengrößen von 50 m² VK bis 500 m² VK (ergänzender Getränkemarkt) genannt. Das Plangebiet befindet sich in keinem zentralen Versorgungsbereich (ZVB). Der nächste ZVB Osternburger Markt befindet sich ca. 650 m weiter westlich an der Bremer Straße bzw. Bremer Heerstraße. In der aktuellen Fortschreibung des EEK wurde dieses Ziel überprüft. Der Standort des vorhandenen Le-

bensmittelverbrauchermarktes wird in Tabelle 10 (Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung) als Standort des Typs E (integrierter Einzelstandort Nahversorgung) bewertet. Hier soll sich nur der nahversorgungsrelevante Einzelhandel (z. B. Lebensmittel) und dieser nur als Erweiterung im Bestand nach Einzelfallprüfung entwickeln können. Als Maßnahmenvorschlag zur Nahversorgung (Kap. 7.3.4) wird weiter ausgeführt, dass zur Sicherung der Nahversorgung an einem integrierten Standort eine größenbeschränkte, standortgerechte Dimensionierung gewährleistet sein muss.

Konkret liegt ein Erweiterungsvorhaben für den Discounter Lidl von ca. 800 m² auf 1 200 m² Verkaufsfläche vor. Hinsichtlich der umgebenden Einzelhandelsbetriebe (Holz- und Gartenfachhandel Vogt) wäre gem. § 34 BauGB großflächiger Einzelhandel zulassungsfähig. Da sowohl auf Basis des EEK 2007 als auch der Fortschreibung Erweiterungsabsichten über 800 m² VK hinaus nicht bzw. nur im Einzelfall ermöglicht werden sollten, wurde von einem Gutachter geprüft, ob mit der geplanten Betriebserweiterung schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche gem. § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind (Auswirkungsanalyse für die geplante Betriebsvergrößerung des Lidl-Marktes an der Bremer Heerstraße 75 in Oldenburg, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 02.10.2014). Das Ergebnis zeigt, dass für die zentralen Versorgungsbereiche in Oldenburg und auch für die der Nachbargemeinden keine Umsatzverluste in den betrachteten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten sind, die eine Schädigung bzw. einen Funktionsverlust der ZVB zur Folge haben könnten.

Zudem wird in dem Gutachten präzisiert, ab wann der Betrieb in seiner Gesamtgröße als standortgerecht zu beurteilen ist und dementsprechend mit den Zielen des EEK konform geht (Einzelfallprüfung). Hierzu wird der zu erwartende, zukünftige Umsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aus den branchen-, betriebstypen- und betreiberbezogenen Flächenleistungen im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes ermittelt. Angesetzt wurde die von Lidl-Discountern im Jahr 2013 erreichte Flächenleistung von 6.950 Euro/qm VK. Als Quelle hierfür werden die Daten der Hahn-Gruppe (Retail Real Estate Report Germany 2014/2015) nach handelsdaten.de genannt. Somit errechnet sich ein Gesamtumsatz von 8,3 Mio. Euro im gesamten Planvorhaben, wovon rund 7,5 Mio. Euro auf den Sortimentsbereich Nahrungs-/Genussmittel entfallen. Dieser Wert wird mit den durchschnittlichen Verbrauchsausgaben der Oldenburger Bevölkerung in diesem Sortiment in Bezug gesetzt. Die Verbrauchsausgaben im Sortimentsbereich Nahrungs-/Genussmittel betragen laut Gutachten in Oldenburg aktuell rund 1.995 Euro/Einwohner (IFH Retail Consultants, Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2014). In diesem Zusammenhang wird erläutert, dass es im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung zwar ideal wäre, wenn jeder Lebensmittelbetrieb genau die Einwohnerzahl eines Gebietes im Umkreis von 500 m Luftlinie versorgen würde, dies in der Realität jedoch kaum umgesetzt werden könne. Dementsprechend kann laut Gutachten auch die Kaufkraft in einem Radius von 1 000 m berücksichtigt werden, wobei auch der Anteil an Fahrradkunden mit einbezogen wird. Sollte also der Gesamtumsatz aus einem Umkreis

von einem Kilometer entstammen, wäre dort die Kaufkraft von ca. 3 800 Einwohnern erforderlich. Um die Hälfte des Umsatzes aus einem Radius von 500 m zu generieren, müssten dort rund 1 900 Einwohner leben.

Entsprechend der Einwohnerdatei der Stadt Oldenburg (Stand 2012) und der hierin angegebenen Einwohnerdichte im Siedlungsbereich 4 a leben in einem Umkreis von 500 m 2 740 Einwohner und in einem Umkreis von 1 000 m 10 958 Einwohner. Zwar befinden sich innerhalb der angegebenen Radien auch Nutzungen mit geringer Einwohnerdichte, wie das Betriebsgelände Vogt und das Bundeswehrgelände westlich des Gaswegs, innerhalb des abgegrenzten Gesamtsiedlungsbereiches, der für den Durchschnittswert herangezogen wurde, weicht diese Verteilung jedoch nicht untypisch gegenüber der ablesbaren Siedlungsstruktur ab. Aufgrund der im Umfeld lebenden Bevölkerung wird demnach bei einer Verkaufsfläche von 1 200 m² von einer standortgerechten Dimension des Lidl-Marktes ausgegangen. Eine weitere Vergrößerung oder auch die Ansiedlung von weiteren Märkten an diesem Standort sollte jedoch nicht stattfinden, auch wenn die angegebenen Einwohnerzahlen eine Unterversorgung implizieren könnten. Dieses Ziel wird im Hinblick auf die weiteren, vorhandenen Einzelhandelsstrukturen, insbesondere in den ZVB, im Sinne einer möglichst fußläufigen Nahversorgung verfolgt.

Die Entwicklung des Standortes hinsichtlich der bestehenden und auch möglicher weiterer Einzelhandelsbetriebe ist ebenfalls auf der Grundlage des EEK 2007 sowie der Aktualisierung zu überprüfen. An dem Standort hat sich bereits neben dem Lebensmittelmarkt ein Getränkemarkt und eine Apotheke entwickelt, was dem Ziel des EEK 2007 entspricht. Diese werden aufgrund ihrer Nahversorgungsfunktion auch zukünftig planungsrechtlich gesichert. Eine Weiterentwicklung sollte aufgrund der bereits bestehenden Größe jedoch nicht stattfinden. Zusätzlich werden für den Bereich nur Läden zugelassen, die der Versorgung des Gebietes dienen. Zulässig wären dementsprechend ausschließlich kleine Einheiten, die im Einzelfall entsprechend ihrem Sortiment auf die Versorgungsfunktion hin geprüft werden. Somit kann sich an dieser Stelle der Einzelhandel standortbezogen entsprechend dem Nahversorgungscharakter entwickeln. Eine Beeinträchtigung der ZVB, insbesondere des Osternburger Marktes, wird vermieden.

2.3 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Auf der westlichen Fläche befindet sich ein Lebensmittelverbrauchermarkt (Discounter) sowie ein Gebäude, in dem Dienstleistungsbetriebe und eine Bäckerei mit Café untergebracht sind. Das östliche Gebäude wird durch einen Getränkemarkt, eine Videothek und eine Apotheke genutzt. Die Flächen des Garten- und Holzfachhandels Vogt befinden sich unmittelbar nördlich und östlich hieran angrenzend. Das Gelände wird geprägt durch die zentrale, gemeinsam genutzte Stellplatzanlage. Die Erschließung erfolgt ebenfalls gebündelt durch die Einfahrt unmittelbar von der Bremer Heerstraße und die private Verkehrsfläche (Erschließungsstich) des Holzhandels Vogt.

Im Plangebiet liegen (ehemalige) Altlastenstandorte. Es handelt sich hier u. a. um den Standort des ehemaligen Gaswerks von Osternburg, die Fläche wurde zwischenzeitlich saniert (vgl. hierzu die Ausführungen im Kap. 3.10).

Östlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke Oldenburg - Osnabrück.

Unmittelbar westlich des Plangebietes liegt die benachbarte Bebauung am Gasweg. Hierbei handelt es sich um Wohnbebauung mit eingestreuter Büro- und Geschäftsnutzung. Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich teilweise eine ca. 4,00 m hohe Mauer, die die Gebiete untereinander abgrenzt. Neben dem Holzhandel sind entlang der Bremer Heerstraße weitere Gewerbe- bzw. Handels- und Dienstleistungsbetriebe in einer überwiegend gemischten Nutzungsstruktur vorzufinden.

2.4 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Biotoptypen

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist versiegelt. Entlang der Bremer Heerstraße befindet sich eine Grünanlage mit Ziergehölzen.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange sind auch bei Bebauungsplanverfahren gem. § 13 a BauGB zu berücksichtigen. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist auf der Umsetzungsebene sicherzustellen. Im Vorfeld ist auf der Ebene der Bauleitplanung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben dauerhaft entgegenstehen können.

Potentiell vorkommende artenschutzrechtliche Arten sind die europäischen Vogelarten. Das gesamte Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt, die wenigen Freiflächen im Norden bieten voraussichtlich ausschließlich siedlungstoleranten Vogelarten Lebensraum. Eine artenschutzrechtliche Problematik gegenüber europäischen Vogelarten wird vermieden werden, indem Baumfällungen, sonstige Gehölzfällungen und Baufeldfreiräumungen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind Fällungen und Rückschnitte von Gehölzen sowie Baufeldfreiräumungen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres zulässig.

2.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Flächen des Plangebietes sind bereits zu großen Teilen versiegelt. Diese Eingriffe sind bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes O-795 erfolgt, für sie ist daher kein Ausgleich mehr erforderlich.

Durch die Planung kann sich die Versiegelung gegenüber dem Bestand noch etwas erhöhen. Im Plangebiet insgesamt soll eine Versiegelung unter Einbeziehung der Stellplatzanlagen von bis zu 90 bzw. 95 % zulässig sein. Wegen der dichten Bebauung bzw. Nutzung ist eine Minimierung hier nur durch die Anpflanzung von Bäumen auf den Stellplatzanlagen möglich.

2.6 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan O-795 (Teil A und B) dient insbesondere der Wiedernutzbarmachung von Flächen gem. § 13 a BauGB. Die geplante zulässige Grundfläche des Gesamtgebietes (Bebauungsplan O-795, Teil A und B) liegt bei etwa 35 000 m². Ein Bebauungsplan der „20 000 m² bis weniger 70 000 m²" Grundfläche festsetzt, ist im beschleunigten Verfahren nur möglich, wenn man aufgrund einer „überschlägigen Prüfung" unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Diese Prüfung wurde im Rahmen der Aufstellung des Gesamtplanes O-795 (Teil A und B) vorab durchgeführt.

Der Bebauungsplan O-795 (Teil A und B) soll nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Vielmehr soll die Ausweisung eines kleinen Gewerbegebietes und die Absicherung bzw. Errichtung von Einzelhandelsbetrieben zusätzliche Verkaufsflächen ermöglichen.

Im Folgenden wurde daher für die „überschlägige Prüfung" die wegen der geplanten Grundflächenzahl potentiell versiegelbare Fläche für das gesamte Plangebiet ermittelt. Eine Aufteilung in die Teilfläche A und B bzw. eine separate Aufteilung ist aufgrund der kumulierenden Wirkung gem. § 3 b Abs. 2 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) nicht zulässig.

Bestand	**Flächen m²**	**bereits versiegelte Flächen m²**
Plangebiet	40 400	
unversiegelte Fläche im Norden	2 800	
zu ca. 80 % versiegelte Grundstücke	37 600	**30 080**

Unversiegelt als Fläche ist lediglich die oben beschriebene Brachfläche, sie umfasst ca. 2 800 m². Das verbleibende Plangebiet wird bereits weitgehend baulich genutzt. Bei einem Versiegelungsanteil von 80 % ergibt sich eine heute versiegelte Fläche von 30 080 m².

Planung	Flächen m^2	Versiegelbare Flächen m^2
Sondergebiete 1 und 2 Verbraucher- und Getränkemarkt (GRZ 0,8) (Überschreitung bis 0,95)	8 300	7 885
Sondergebiete 3 und 4 Baumarkt/Pflanzencenter (GRZ 0,9) (Überschreitung bis 0,95)	17 800	16 910
Gewerbegebiet (GRZ 0,8) (Überschreitung bis 0,9)	11 800	10 620
Verkehrsflächen gesamt	2 500	-
gesamt	**40 400**	**35 415**

Die Planung führt somit zu einer Neuversiegelung von etwa 5 335 m².

Wegen der geringen Neuversiegelung, der Lage des Plangebietes innerhalb eines städtischen Bereiches mit hoher baulicher Verdichtung, intensiver Nutzung und verkehrlicher Erschließung (u. a. Bremer Heerstraße, Bahnstrecke) sind die Umweltauswirkungen auf das Plangebiet und die Umgebung als gering einzustufen.

Die Einzelhandelsnutzung und die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet werden gegenüber dem heutigen Bestand zwar noch intensiviert, aber auch städtebaulich neu strukturiert bzw. verbessert. Zur Wohnbebauung am Schiebenkamp sollen z. B. aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, so dass in dieser Hinsicht von einer Verbesserung für die Anwohner auszugehen ist.

Durch die Planung ergeben sich somit keine erheblichen Umweltauswirkungen.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll der gewachsene Standort an der Bremer Heerstraße entsprechend den Inhalten des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) gesichert und maßvoll weiterentwickelt werden. Negative städtebauliche Auswirkungen, beispielsweise die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit weiteren zentrenrelevanten Sortimenten über die Nahversorgung hinaus, sollen nachhaltig vermieden werden. Die Regelungen zum Einzelhandel orientieren sich dementsprechend an den Zielen des beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) bzw. dessen Fortschreibung (s. Kap. 2.2). Mit dem differenzierten Nutzungskatalog kann der Einzelhandel sinnvoll

mit Gastronomie, Dienstleistung, Gewerbe etc. ergänzt und somit ein attraktiver Nahversorgungsstandort gesichert werden.

Um den Nahversorgungscharakter für die umliegende Bevölkerung entsprechend dem ablesbaren Bestand zu sichern und maßvoll weiterzuentwickeln bzw. ergänzen zu können, wird im Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum Nahversorgung" festgesetzt. Das Einkaufszentrum definiert sich durch die gewachsene Struktur aus zwei aufeinander ausgerichteten Gebäuden mit jeweils mehreren aufeinander abgestimmten Nutzungseinheiten aus Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben. Die Zu- und Abfahrt sowie der zentrale Stellplatz werden gemeinsam durch Geschäftstreibende und Kunden genutzt, so dass der gesamte Bereich als eine gewachsene Versorgungseinheit wahrgenommen werden kann. Sowohl der Nutzungscharakter als auch die räumlichen und verkehrlichen Strukturen werden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert.

3.2 Sondergebiete

Die Festsetzungen des Sondergebietes „Einkaufszentrum Nahversorgung" mit den Teilflächen SO 1 und SO 2 ergeben sich aus dem genehmigten Bestand, den maßvollen Entwicklungsmöglichkeiten sowie weiteren, dem Gebietscharakter entsprechenden Nutzungsalternativen.

Dementsprechend wird im Sondergebiet 1 (SO 1) ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1 200 m² zugelassen. Die Erweiterungsoption des jetzt 800 m² Verkaufsfläche umfassenden Discounters wurde im Vorfeld geprüft (s. Kap. 2.2) und die Dimension als dem Standort angemessen beurteilt. Insofern wird auch sichergestellt, dass bei der Zulassung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes keine negativen Auswirkungen, insbesondere auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich oder auf die zentralen Versorgungsbereiche, stattfinden. Um dem Aspekt der Nahversorgung Rechnung zu tragen, wird zudem geregelt, dass mindestens 75 % der Verkaufsfläche das Sortiment Lebensmittel umfassen müssen. Maximal 25 % dürfen die nahversorgungsrelevanten Sortimente Arzneimittel, Drogeriebedarf, Schnittblumen und Zeitschriften betragen. Auf maximal 5 % können sonstige Sortimente verkauft werden.

Im Sondergebiet 2 (SO 2) wird der bauordnungsrechtlich genehmigte Bestand des Getränkemarktes mit 310 m² Verkaufsfläche (VK) sowie der Apotheke mit 100 m² VK planungsrechtlich gesichert. Erweiterungen sind angesichts der für die Nahversorgung ausreichenden Größenordnung nicht vorgesehen. Zusätzlich können sich hier weitere kleine Ladeneinheiten ansiedeln, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienen. Dieses ist im Einzelfall, auf das jeweilige Sortiment bezogen, zu entscheiden. Ebenfalls entsprechend dem Bestand und um eine attraktive Nutzungsmischung zu ermöglichen, werden hier zudem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Gebäude und Räume für freie Be-

rufe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke zugelassen. Insgesamt können so Synergieeffekte genutzt und die Verkehre gebündelt werden.

3.3 Weitere Festsetzungen

Als Nutzungskennziffern werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 bei zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die potentielle Bebauung durch die überbaubaren Bereiche aus städtebaulicher Sicht ausreichend geordnet wird. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an dem baulichen Bestand und bietet ausreichenden Entwicklungsspielraum für den Lebensmittelverbrauchermarkt.

Für die Errichtung von Stellplätzen, Fahrgassen und Zufahrten in den Sondergebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,95 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. Die Einzelhandelsbetriebe sind mit einer hohen Anzahl an Stellplätzen verbunden. Da das Umfeld bereits vollständig bebaut ist bzw. für Verkehrsflächen genutzt wird, steht für die Vorhaben nur eine begrenzte Grundstücksfläche zur Verfügung. Daher ist der hohe Versiegelungsgrad erforderlich. Es ist in diesem Zusammenhang darauf zu verweisen, dass bereits vor Planung viele Flächen einen hohen Versiegelungsgrad aufwiesen.

Die bestehende Stellplatzanlage wird in ihrer jetzigen Dimension übernommen und bietet ausreichende Möglichkeit zur Anlage der für die Nutzungen notwendigen Einstellplätze. Die hierfür räumlich abgegrenzte festgesetzte Fläche für Stellplätze entspricht dem jetzigen Bestand und soll als zentrale Fläche erhalten bleiben.

3.5 Schallschutz

Östlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke Oldenburg - Osnabrück. Die unmittelbar angrenzenden Bereiche des Plangebietes werden somit mit Eisenbahnlärm belastet. Da im Plangebiet keine Wohnnutzung vorgesehen ist, sind hier keine Maßnahmen erforderlich. Die benachbarten Gebiete mit Wohnbebauung werden von der Stadt Oldenburg wegen ihrer Gemengelage als Mischgebiete eingeordnet. Von einer Verträglichkeit zwischen den vorhandenen Mischgebieten und dem Sondergebiet ist auszugehen.

Grundsätzlich wird mit den Festsetzungen im vorliegenden Teil A des Bebauungsplanes O-795 die Sicherung des Bestandes angestrebt, so dass nicht mit einer nennenswerten Erhöhung der Kundenverkehre und somit der Schallimmissionen zu rechnen ist. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes O-795 (Teil A und B) wurde eine Immissionsprognose erstellt, in der die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens, des Sondergebietes Gartencenter sowie des Gewerbegebietes auf die umliegende, schutzwürdige Nutzung beurteilt werden.

Hierbei wurde festgestellt, dass im Rahmen der Baugenehmigung für den Lidl-Markt aus dem Jahr 2002 durch einen Gutachter Immissionsbelastungen in Höhe von bis zu 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für die Gebäude am Gasweg prognostiziert wurden. Als Auflage wurde in die Baugenehmigung übernommen, dass diese Werte, die den Immissionsrichtwert der TA Lärm darstellen, nicht überschritten werden dürfen. Durch die Festsetzungen wird aktuell eine Erweiterung des bestehenden Discounters Lidl mit jetzt ca. 800 m² Verkaufsfläche auf bis zu 1 200 m² ermöglicht. Insofern ist bei einer konkret geplanten Erweiterung des Discounters, die auch mit einer Erhöhung des Kundenverkehrs einhergeht, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass diese Immissionswerte auch weiterhin eingehalten werden können. Hierbei sind auch die Immissionen aus dem Betrieb des Garten- und Holzfachmarktes Vogt zu berücksichtigen.

Entlang der Westgrenze zum Gasweg befindet sich eine etwa 4,00 m hohe Mauer. Diese wird als Lärmschutzwand zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung festgesetzt und ist daher dauerhaft zu erhalten.

3.6 Erschließung

Die Sondergebiete SO 1 - 2 werden über die Bremer Heerstraße und die private Verkehrsfläche erschlossen, die auch als Kundenzufahrt zum Betrieb Vogt dient. Im Bebauungsplan O-795, Teil B, wird diese als private Verkehrsfläche festgesetzt. Entlang der Bremer Heerstraße wird ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt, da hier aufgrund der hohen Verkehrsbelastung weitere Zufahrten den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit beeinträchtigen würden. Hier ist im Sondergebiet SO 1 lediglich die vorhandene Zufahrt als Einfahrtsbereich festgesetzt. Die Stellplätze für die Sondergebiete werden als Flächen für Stellplätze festgesetzt, um die verkehrliche Situation in ihren Grundzügen städtebaulich zu ordnen.

3.7 Grünfestsetzungen

Um eine gestalterische Aufwertung der Stellplatzanlagen bei Neuanlage erreichen zu können, sollen diese durch entsprechende Anpflanzungen aufgelockert und gestaltet werden. Demnach wird festgesetzt, dass auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für fünf Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und zu unterhalten ist. Im Bebauungsplan wird eine Pflanzliste der zu verwendenden Arten festgesetzt.

3.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, d. h. im Umfeld von maximal 10 m Abstand der jeweiligen Ein- bzw. Ausfahrt, zulässig. Es sind höchstens zwei Pylone mit einer Höhe bis 7,00 m zulässig.

Mit dieser Festsetzung sollen ausufernde Werbeanlagen im Umfeld des Gewerbegebietes und der Sondergebiete verhindert werden, da ansonsten eine Beeinträchtigung des Stadtbildes nicht auszuschließen ist.

3.9 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist bereits heute weitgehend versiegelt. Der Einkaufs- und Getränkemarkt und seine Stellplatzanlage sind mit einer unterirdischen Regenrückhaltung (Stauraumkanäle DN 800) ausgestattet.

3.10 Altlastenflächen

Im Plangebiet liegen ehemalige Altlastenstandorte, die zum Teil bereits saniert wurden und für die Altlastenuntersuchungen vorliegen.

Die mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmten Informationen zu den im Altlastenkataster der Stadt Oldenburg vorhandenen Standorten sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Standort Nr.	Flurstück	Aktuelle Adresse	Sachstand
117	213/2 218/34 218/31	Bremer Heerstr. 73/75	Betriebsspezifische Bodenverunreinigungen aus der Nutzung als Spedition, Baustoffhandel und Mineralölgroßhandel wurden 2002 saniert. Eine Überprüfung der festgestellten Grundwasserbelastung steht noch aus. Die Flurstücke sind zu **kennzeichnen.** Gutachten: "Sanierungsbegleitung auf den Grundstücken Bremer Heerstraße 75 und 81 in Oldenburg", Krauss & Partner GmbH, 2002.
95	183/13, 183/15, 183/10,	Bremer Heerstr. 79	Betriebsspezifische Bodenverunreinigungen aus der Nutzung als Tankstelle wurden 2002 saniert. Eine Überprüfung der festgestellten Grundwasserbelastung steht noch aus. Die Flurstücke sind zu **kennzeichnen.** Gutachten: "Sanierungsbegleitung auf den Grundstücken Bremer Heerstraße 75 und 81 in Oldenburg", Krauss & Partner GmbH, 2002.

Im Süden des Plangebietes befinden sich somit Flächen (Nr. 117 und 95), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und bei denen mit Grundwasserverunreinigungen zu rechnen ist. Hier sind vor Baubeginn die untere Wasserbehörde und die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Die betroffenen Flurstücke werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4. Städtebauliche Daten

Gesamtes Plangebiet:	0,83 ha
Sondergebiet: Einkaufszentrum Nahversorgung (SO 1)	0,49 ha
Sondergebiet: Einkaufszentrum Nahversorgung (SO 2)	0,34 ha

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Es entstehen Verfahrenskosten in üblicher Höhe.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 28. SEP. 2015 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 31.10.15

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb)