



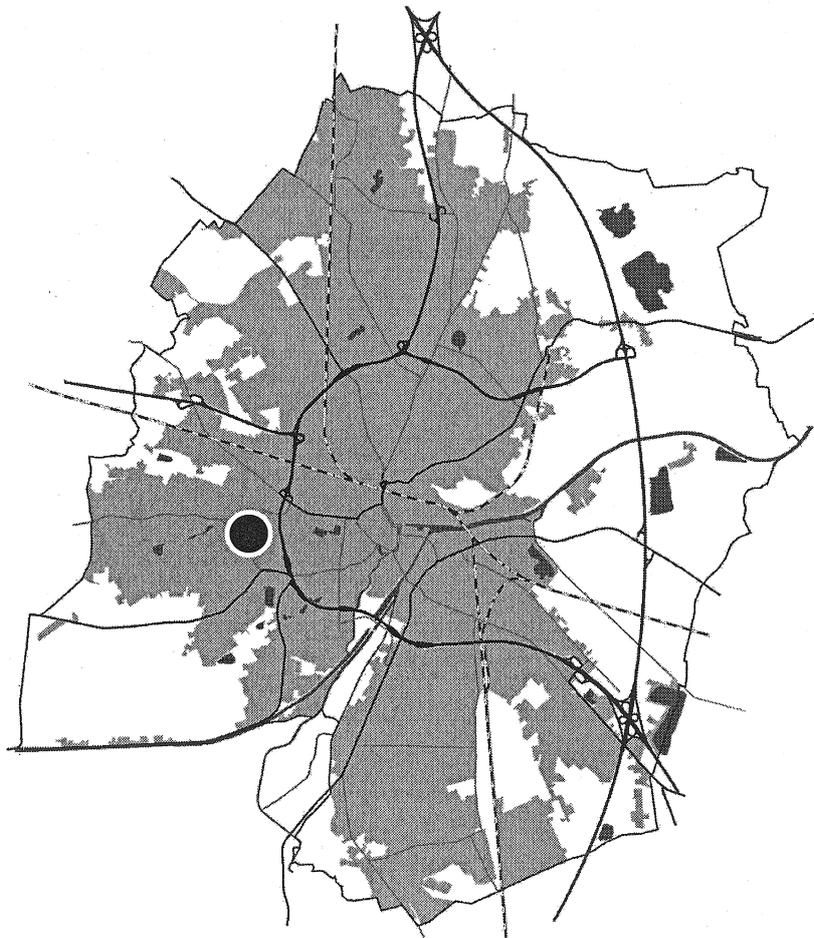
Bebauungsplan W-801

(Eichenstraße)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich seit: 15. MAI 2015



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	4
2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse	4
2.2 Örtliche Gegebenheiten/Abgrenzung des Plangebietes	6
2.3 Natur und Landschaft	8
2.4 Nichtdurchführung eines Umweltberichtes	8
3. Inhalt des Planes	8
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	8
3.2 Die weiteren Festsetzungen	11
3.3 Schadensersatzansprüche	14
4. Städtebauliche Daten	14
5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	14

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bereich entlang der Eichenstraße bzw. der Bloherfelder Straße ist geprägt durch eine gemischte Nutzungsstruktur. Diese Flächen sind in dem beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) aus dem Jahr 2007 weder einem Fachmarktstandort noch einem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) zugeordnet. Dies wird auch im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des EEK bestätigt. Die Nahversorgung für den Bereich Eichenstraße wird über die zentralen Versorgungsbereiche Westkreuz, Bloherfelder Straße und Hauptstraße sowie verschiedene Lebensmittelmärkte als Standorte für Nahversorgung gesichert (s. Abbildung in Kap. 2.1). Um diese ZVB als Kristallisations- und Lebensmittelpunkte der Stadtteile auszubauen, soll die Entwicklung des Einzelhandels vorrangig auf diese Standorte gelenkt werden.

Der bauliche Bestand bzw. die Nutzungsstruktur im Plangebiet weist nur eine geringe Einzelhandelsdichte auf (s. Kap. 2.2). Aufgrund der in mehreren rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzten Mischgebiete ergeben sich jedoch zum Teil Baurechte, die Einzelhandelsbetriebe sogar bis über die Grenze der Großflächigkeit hinaus zulassen. In einem Teilbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Angesichts der vorhandenen Strukturen mit Einzelhandelsmärkten wäre die Ansiedlung weiterer, nicht mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept konformer Betriebe, auch hier möglich. Die auf den Einzelhandel bezogenen bisherigen Nutzungsmöglichkeiten sind im Einzelnen der Tabelle in Kap. 2.1 zu entnehmen.

Da in der Vergangenheit wiederholt Ansiedlungswünsche von Einzelhandelsbetrieben bis zur Grenze der Großflächigkeit und auch darüber hinaus innerhalb des Plangebietes vorgetragen wurden, hat sich die Stadt Oldenburg dazu entschlossen, den Bebauungsplan W-801 aufzustellen. Hierdurch sollen Fehlentwicklungen in Form von weiteren Einzelhandelsbetrieben entlang der Eichenstraße bzw. Bloherfelder Straße vermieden werden, die sich aufgrund ihrer Größe bzw. ihres Sortiments negativ auf die Funktionsfähigkeit und Entwicklung der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche auswirken könnten. Bei der Abgrenzung des Plangebietes wurden insbesondere auch Grundstücke berücksichtigt, die sich aufgrund ihres Zuschnitts und ihrer Größe für umfangreichere Vorhaben anbieten (s. Kap. 2.2). Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde die Veränderungssperre Nr. 68 (Eichenstraße) beschlossen, die in Verlängerung bis zum Dezember 2014 rechtswirksam war.

Entsprechend den Inhalten des beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) 2007 und dem hieraus abgeleiteten aktuellen Planungsziel werden Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen. Zur Vermeidung von Versorgungsdefiziten können ausnahmsweise der Gebietsversorgung dienende Läden zugelassen werden (s. Kap. 3.1). Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, die gemäß diesen Regelungen unzulässig wären, genießen Bestandsschutz und werden über den sogenannten erweiterten Bestandsschutz planungsrechtlich gesichert. (s. Kap. 3.2).

Die Festsetzungen der Bebauungspläne 279, 289, 497 und W-563, die sich nicht auf die Art der baulichen Nutzung beziehen, behalten weiterhin ihre Rechtswirksamkeit. Hierfür sind die jeweiligen Baunutzungsverordnungen

(BauNVO) weiterhin anzuwenden. Um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, werden für die Bereiche mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen die bisher zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Arten baulicher Nutzung in einem Nutzungskatalog aufgeführt und somit in die aktuelle BauNVO 1990 „übersetzt“. Weitere Regelungen über den Einzelhandel hinaus ergeben sich hierdurch nicht. Da für den Bereich entlang der Bloherfelder Straße hinsichtlich der Zulässigkeit baulicher Nutzungen im Einzelfall eine Beurteilung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB notwendig ist, werden hier ausschließlich die Regelungen zum Einzelhandel verbindlich festgesetzt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan (1996) stellt für die Bauflächen im Verlauf der Eichenstraße überwiegend gemischte Bauflächen (M) dar. Für drei Grundstücke im Bereich Willehadweg/Brandsweg/Osterkampsweg wird eine Wohnbaufläche (W) dargestellt. Rechtsverbindlich für das letztgenannte Baugebiet sind die Festsetzungen des vor 1996 aufgestellten Bebauungsplans 279 für ein Mischgebiet.

Die Beurteilungsgrundlagen für das Plangebiet sowie die sich hieraus ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe werden im Folgenden tabellarisch aufgelistet. Die Geltungsbereiche der unten stehenden Bebauungspläne sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Tabelle: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet, Stand 12/2013

verbindliche Bauleitplanung	Baugebiet	anzuwendende BauNVO*	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben
Bebauungsplan 279 (13.06.1970)	Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO	1962	großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung der Verkaufsfläche (VK)
Bebauungsplan 289 (10.03.1972)	MI	1968	großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung der Verkaufsfläche (VK)
Bebauungsplan 497 (18.01.1977)	Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO	1968	der Versorgung des Gebietes dienende Läden ohne Definition der Verkaufsfläche (VK)

Bebauungsplan W-563 (18.01.1977)	MI	1977	großflächige Einzelhandelsbetriebe bis 1 500 m ² Geschossfläche (ca. 1 200 m ² VK)
Kein Bebauungsplan, Beurteilung gem. § 34 BauGB		1990	Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit (1 200 m ² Geschossfläche bzw. 800 m ² VK)

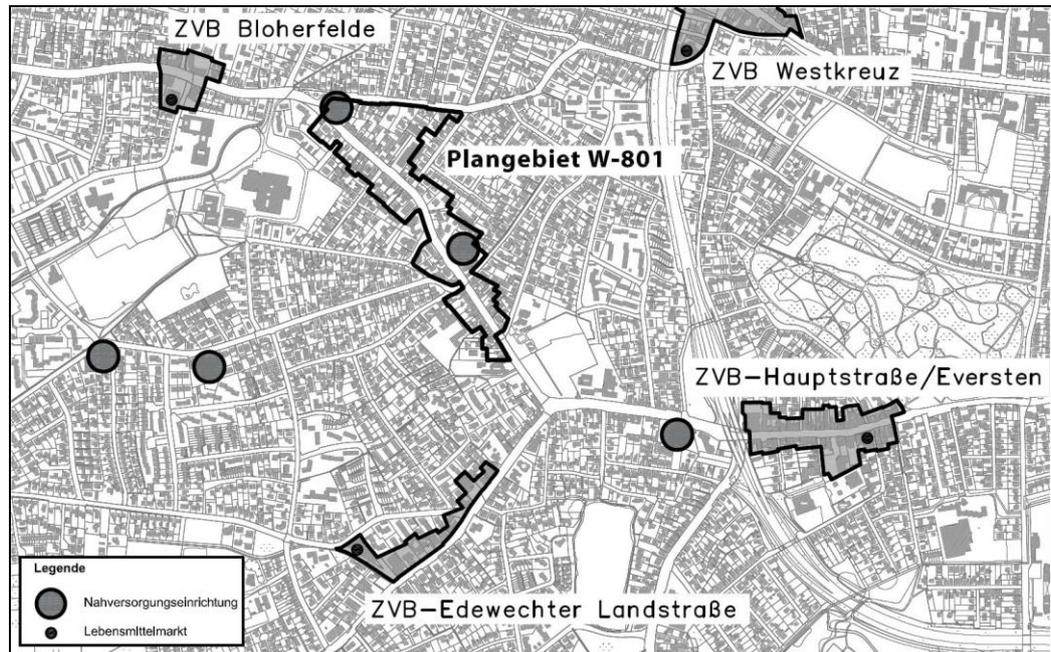
* es gilt die jeweils zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtswirksame Fassung

Einzelhandelsentwicklungskonzept

Für die Stadt Oldenburg liegt ein im Jahr 2007 vom Rat beschlossenes Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) vor. Das Plangebiet liegt hierin außerhalb der dargestellten zentralen Versorgungsbereiche (ZVB). Für die Flächen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche empfiehlt das EEK die Begrenzung der Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe auf 200 m².

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wird zurzeit fortgeschrieben bzw. auf seine Aktualität überprüft. Nach derzeitigem Stand befindet sich das Plangebiet auch weiterhin außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB). Mit der im Bebauungsplan formulierten Festsetzung zur Regelung des Einzelhandels werden die Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2007 zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung konkretisiert und den aktuellen Zielsetzungen und Rechtsprechungen angepasst. Dementsprechend wird von der im ersten Entwurf des Bebauungsplanes gewählten Festsetzung einer reinen Verkaufsflächenbeschränkung (Laden bis max. 200 m² Verkaufsfläche) abgewichen und ein definierter Betriebstyp (der Gebietsversorgung dienender Laden) festgesetzt. Diese Festsetzung wird über § 1 Abs. 9 BauNVO legitimiert. Das planerische Ziel, den Einzelhandel zu steuern, die Nahversorgung des Gebietes aber sicherzustellen bzw. „kleine Läden“ zuzulassen, wird hierdurch nicht geändert und rechtssicher weiterverfolgt. Eine Übersicht der zentralen Versorgungsbereiche (Stand EEK 2007) und der Nahversorger ist der untenstehenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung: Übersicht der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) im Umfeld des Geltungsbereiches (Stand EEK 2007) mit Nahversorgungseinrichtungen und Lebensmittelmärkten (Stand 17.12.2013). Als Nahversorgungseinrichtung werden die Lebensmittelmärkte außerhalb der ZVB bezeichnet.



2.2 Örtliche Gegebenheiten/Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans W-801 liegt im Stadtteil Eversten und besitzt eine Flächengröße von ca. 11 ha. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Eichenstraße und die Bloherfelder Straße.

Die Nutzungen entlang der Eichenstraße und der Bloherfelder Straße sind geprägt durch gemischte Strukturen. Eine Bestandsaufnahme erfolgte im Juni 2013 und im Januar 2015. Die oben genannte Mischung setzt sich zusammen aus Wohnen, Gastronomie (Bistro, Imbiss), Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben (Anwaltspraxen, Büros, Friseur, Orthopädieschuhmacher, Sonnenstudio, Hand-, Fuß- und Nagelstudio, Kopierladen, Sprachschule), gesundheitlichen und sozialen Einrichtungen (Physiotherapiepraxen, Jugend- und Familienhilfe), Vergnügungsstätten (Spielcafé) sowie kleineren Einzelhandelsbetrieben (z. B. Textil, Schuhe, Second-Hand, Blumen, Apotheke, Kiosk, Erotikartikel, Klaviere). An der Eichenstraße befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter (Eichenstraße 100 und 46), die Hausnummer 76 beherbergt einen Sonderpostenmarkt. Zudem liegen an der Eichenstraße 44 ein Blumenladen und ein Verkaufsgewächshaus. Auf einem Hintergrundstück befindet sich ein KFZ-Handel. Insgesamt sind laut Bestandsaufnahme im Geltungsbereich 11 Einzelhändler und 21 weitere gewerbliche Nutzungen zu verzeichnen. Insofern hat sich der Bereich entlang der Eichenstraße entsprechend den Inhalten der Bebauungspläne entwickelt. Auf eine angemessene Nutzungsmischung wird auch aktuell im Rahmen von Genehmigungsverfahren hingewirkt. Eine Entwicklung dieses Bereiches (mit Ausnahme des südlichen, als WA festgesetzten Bereiches) als

Wohngebiet ist nicht beabsichtigt, auch wenn in wenigen Teilbereichen in der Nutzungsmischung das Wohnen überwiegen kann. Dies entspricht zum einen weder der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung noch der realen Struktur. Zudem wäre es städtebaulich nicht sinnvoll, eine aus Immissionssicht schutzwürdige Nutzung wie das Wohnen in Richtung einer Hauptverkehrsstraße zu rücken.

Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Ziel, die Einzelhandelsentwicklung entlang der gemischten Bebauungsstrukturen entlang der Eichenstraße zu steuern. Auf diesen Flächen ist derzeit aufgrund der planungsrechtlichen Voraussetzungen, der Grundstücksgrößen sowie der Erschließungsmöglichkeit eine Entwicklung von Einzelhandel möglich bzw. anzunehmen, der sich negativ auf die städtischen Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen auswirken könnte.

Bei der Abgrenzung wurde demzufolge die erste bzw. auch die zweite Baureihe entlang der Eichenstraße gewählt. Dort könnten sich, auch durch die Zusammenlegung mehrerer Grundstücke, Flächengrößen ergeben, die für die Entwicklung von Märkten mit den zugehörigen Stellplatzflächen geeignet wären. Hierfür gelten überwiegend Bebauungspläne, in denen Mischgebiete festgesetzt sind (s. Tabelle in Kap. 2.1). Aufgrund der hierfür anzuwendenden Baunutzungsverordnungen von 1962, 1968 und 1977 wären hier Einzelhandelsbetriebe auch über die Großflächigkeit hinaus zulässig. Für die von der Eichenstraße weiter abgerückten Bereiche innerhalb der überwiegend durch Wohnen geprägten Struktur wird die Gefahr einer solchen Entwicklung aufgrund der ungünstigen Erschließungsmöglichkeiten und auch der umliegenden, schutzwürdigen Nachbarschaft nicht gesehen. Aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen sind zudem die Kirchen (Willehad-Kirche, Kreuzkirche), bei denen ein langfristiger Bestand anzunehmen ist.

Der Bereich entlang der Bloherfelder Straße wurde ebenfalls in die Planung mit einbezogen, da hier zum Teil Grundstücksgrößen bestehen, die für eine Flächenentwicklung geeignet sein könnten. Für diesen Bereich liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, so dass bei einer Beurteilung gem. § 34 BauGB hinsichtlich der umliegenden Einzelhandelsbetriebe auch weiterer Einzelhandel mit strukturschädigender Größenordnung entstehen könnte. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan 1996 der Stadt Oldenburg als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Begrenzt wird der Bereich durch die Bloherfelder Straße und die Paulstraße.

Im südlichen Teil der entlang der Eichenstraße ablesbaren städtebaulichen Struktur bis zur Kreuzkirche könnten sich aufgrund der Grundstücksgrößen bzw. der dort vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Kiosk, Apotheke) ebenfalls Einzelhandels- bzw. Erweiterungsvorhaben ergeben, die nicht mit den Zielen des EEK vereinbar sind. Hierfür wird im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Regelung im Bebauungsplan ist hier im Unterschied zum vorherigen

Rechtsstand der Betriebstyp der der Gebietsversorgung dienenden Läden nur noch ausnahmsweise zulässig. Durch den Bebauungsplan wird so eine stärkere Steuerung im Einzelfall analog zur Gesamtstruktur entlang der Eichenstraße ermöglicht.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Eichenstraße und die Bloherfelder Straße.

2.3 Natur und Landschaft

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind bereits vollständig bebaut. Da mit dem einfachen Bebauungsplan W-801 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels getroffen werden, sind hierdurch keine Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten.

2.4 Nichtdurchführung eines Umweltberichtes

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Steuerung des Einzelhandels entsprechend den Vorgaben des EEK geschaffen werden. Dieses Vorhaben fällt gem. § 3 Abs. 1 Anlage 1 Nr. 18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Im Absatz 8 werden die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung aufgeführt. Zudem sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 11 BauGB).

Zur Umsetzung des planerischen Ziels zur Steuerung des Einzelhandels bieten das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Baugebiete sowie für Bereiche, die gem. § 34 BauGB beurteilt werden, die Möglichkeit zum Ausschluss bzw. zur ausnahmsweisen Zulässigkeit bestimmter Nutzungen (§ 9 Abs. 2 a BauGB, § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO) im Rahmen der Bauleitplanung. Dementsprechend werden im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Zur Sicherung der Nahversorgung werden ausnahmsweise Läden zugelassen, sofern sie der Gebietsversorgung dienen. Die Beurteilung hierzu erfolgt jeweils im Einzelfall (s. u.).

Für den Geltungsbereich sind zurzeit mehrere Bebauungspläne rechtsverbindlich, für die unterschiedliche Baunutzungsverordnungen aus den Jahren 1962, 1968 und 1977 gelten. Zudem gibt es einen Bereich,

in dem die Zulässigkeit auf der Grundlage des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) geprüft wird. Mit der Regelung des Einzelhandels, also einer bestimmten Art der baulichen Nutzung aus den in den Bebauungsplänen festgesetzten Nutzungskatalogen, könnte es zu Konflikten durch die Anwendung der unterschiedlichen Baunutzungsverordnungen kommen. Dementsprechend werden für die Bereiche, in denen die unterschiedlichen Bebauungspläne verschiedenen Alters gelten, die bisherigen Festsetzungen übernommen und in die jetzt aktuelle BauNVO 1990 „übersetzt“. Inhaltliche Änderungen werden über die Regelungen zum Einzelhandel hinaus nicht vorgenommen, da ein weiterer Anlass zur planungsrechtlichen Steuerung bzw. Entwicklung (s. Kap. 2.2) hier nicht gesehen wird. Für den Bereich, in dem für den Einzelfall jeweils eine Beurteilung gem. § 34 BauGB erforderlich ist, ist es nicht notwendig und ohne eine Steuerungswirkung auch nicht möglich, die Art der baulichen Nutzung allgemein gültig auszuformulieren. Dementsprechend werden hierfür nur die regelnden Festsetzungen zum Einzelhandel getroffen.

Ziel des im Jahr 2007 beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) ist die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) als die besonders schützenswerten Bereiche der städtischen Einzelhandelsstruktur. Um deren Funktion als Kristallisations- und Lebensmittelpunkte der Stadtteile nicht zu konterkarieren, ist die Verdichtung des Einzelhandels, insbesondere im periodischen Bedarf, explizit dort und nicht flächenhaft auszubauen. Nahversorgungsstandorte sind als Umzug oder Neubau nur dort gerechtfertigt, wo die fußläufige Entfernung mehr als 700 m beträgt und somit defizitär ist. Aktuell befindet sich ein Nahversorger im Eckbereich Eichenstraße/Bloherfelder Straße. Ein weiterer Discounter hat sich auf dem Grundstück Eichenstraße 46 aufgrund bestehender Baurechte angesiedelt. Damit und mit den nahegelegenen zentralen Versorgungsbereichen Westkreuz, Bloherfelder Straße und Hauptstraße ist die Nahversorgung für den Bereich Eichenstraße sogar über den durch die Einzugsbereiche gezeigten Bedarf hinaus sichergestellt.

Derzeit befindet sich das Einzelhandelsentwicklungskonzept in der Fortschreibung bzw. Aktualisierung. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass sich das Plangebiet auch weiterhin nicht in einem Bereich befindet, der die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) aufweist. Dementsprechend wurde im Rahmen der Bauleitplanung geprüft, wie die Entwicklung des Einzelhandels an diesem konkreten Standort zu beurteilen ist. Ergebnis dieser Prüfung ist, dass die Einzelhandelsstruktur entlang der Eichenstraße nur eine niedrige Dichte besitzt und somit sehr flächenhaft bzw. mit weiten Wegen verbunden ist. Eine weitere Entwicklung von Einzelhandel wird hier aus städtebaulicher Sicht als nicht sinnvoll gesehen, zumal hier kein Versorgungsdefizit besteht. Dies gilt auch für den Nahversorgungsstandort Netto mit angrenzendem Blumenhandel. Auch hier sind entsprechend den Vorgaben des EEK 2007 und der Fortschreibung keine weiteren Entwicklungen der vorhandenen Betriebe vorgesehen. Auch besteht hier kein Versorgungsdefizit für das Sortiment Pflanzen und Blumen, zumal ein Betrieb in aus-

reichender Größe vorhanden ist. Sofern ein Versorgungsdefizit in der Gesamtbranche gesehen wird, ist es Ziel des EEK und auch der Bauleitplanung, neue Verkaufsflächen an die hierfür geeigneten Standorte zu lenken.

Der Einzelhandel soll sich auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentrieren, damit sich hier attraktive Stadtteilzentren mit auch über das direkte Umfeld hinausgehenden Versorgungsfunktionen entwickeln können. Gleichzeitig wirken sich die Synergieeffekte, die durch die Agglomeration des Einzelhandels und begleitenden Einrichtungen (z. B. Dienstleistung, Handwerk, ...) in den zentralen Versorgungsbereichen entstehen (höhere Frequenz, kurze Wege etc.), positiv auf die wirtschaftliche Stabilität der Einzelhandelsbetriebe aus.

Mit einer Ansiedlung weiterer Nahversorger von über 800 m² Verkaufsfläche im Plangebiet, aber auch darunter, können negative Auswirkungen sowohl auf die zentralen Versorgungsbereiche als auch auf die umliegenden Nahversorgungsstrukturen entstehen. So könnten in Folge der Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers an der Eichenstraße Betriebe aufgegeben werden, die für die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen oder auch ausgeglichenen Nahversorgungsstrukturen von wesentlicher Bedeutung sind. Negative Folgewirkungen in dieser Form konnten in der Vergangenheit bereits nach der Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes an der Eichenstraße im Bereich Bloherfelder Straße und Osterkampsweg beobachtet werden. Gleiches kann auch für den Wegfall eines „Magnetbetriebes“ innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Bloherfelde (östlicher Teil) befürchtet werden.

Mit der vorliegenden Planung soll keine Verhinderungsplanung betrieben werden, nach dem gezielt ein einzelnes Projekt durch das Verschieben positiver Planungsziele torpediert wird. Vielmehr ist es Ziel, die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und das Zentrengefüge der Stadt entsprechend den Inhalten des EEK nachhaltig zu stärken. Um die fußläufige Versorgung der Bürger im Nahbereich auch zukünftig planungsrechtlich abzusichern, können gem. § 1 Abs. 9 BauNVO und § 9 Abs. 2 a BauGB der Gebietsversorgung dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden. Hierbei ist im Einzelfall nachzuweisen, dass der geplante Betrieb hinsichtlich seiner Verkaufsflächengröße und seinem Sortiment nur der Versorgung des Gebietes dient. Für die Beurteilung werden aktuelle Kaufkraftdaten der BBE Handelsberatung herangezogen, aus denen die Anzahl der rechnerisch versorgten Einwohner je 50 m² Verkaufsfläche eines Sortimentes errechnet wurden. Vorausgesetzt, dass eine Erreichbarkeit auf einem max. 500 m langen Fußweg gewährleistet werden soll, kann ein Radius (Luftlinie) von ca. 375 m um den geplanten Standort gezogen werden. Bei der Bestimmung der „Fußläufigkeit“ wird dabei auf die im Rahmen der Fortschreibung aktualisierten Erkenntnisse abgestimmt. Verschnitten mit der Einwohnerdichte der Siedlungsbereiche (Einwohnerdatei der Stadt Oldenburg) ergibt sich so ein Orientierungswert, der als konkreter Anhaltspunkt für die Beurteilung der Gebietsversorgung dienen soll. Hierauf ist neben

anderen städtebaulichen Aspekten, z. B. der Gebietsverträglichkeit, Verkehr etc., ein besonderer Schwerpunkt zu legen.

Beispiel:

Der Bereich an der Eichenstraße wird dem Siedlungsbereich 5 b zugeordnet, der laut Statistik im Jahr 2012 eine Einwohnerdichte von 30,95 EW/ha besaß. In einem Radius von 375 m (Flächeninhalt ca. 44,12 ha) um einen Standort im Plangebiet an der Eichenstraße könnten dementsprechend 1 367 Einwohner in fußläufiger Entfernung versorgt werden. Wenn laut aktueller Kaufkraftdaten mit 50 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel rechnerisch 150 Einwohner versorgt werden, ergibt sich anhand der oben errechneten 1 367 Einwohner ein Lebensmittelladen mit einer Größe von ca. 456 m² Verkaufsfläche als der Gebietsversorgung dienender Laden. Für das Sortiment Schuhe (1 250 Einwohner/50 m² Verkaufsfläche) ergäben sich demgegenüber nur ca. 55 m² Verkaufsfläche.

Mit der oben genannten Berechnung ließe sich auch die Erforderlichkeit eines Nachbarschaftsladens oder Convenience-Stores nachweisen. In seiner Definition als kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem begrenzten Sortiment an Lebensmitteln sowie gängigen Haushaltswaren bei eher hohem Preisniveau wurde laut Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) eine Größe von 400 m² Verkaufsfläche als typisch und in der sozialen und ökonomischen Realität vorkommend bestimmt.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Zur Sicherung der anvisierten Einzelhandelsstruktur werden im Plangebiet weitere Einzelhandelsnutzungen entlang der Eichenstraße ausgeschlossen. Ausnahmen gelten für die der Gebietsversorgung dienenden Läden.

Die vorhandenen genehmigten Betriebe, die diesem Betriebstyp nicht entsprechen, genießen Bestandsschutz. Im Geltungsbereich befinden sich laut der Bestandsaufnahme im Juni 2013 und einer Überprüfung vom Januar 2015 insgesamt 10 genehmigte Einzelhandelsbetriebe mit unterschiedlichen Sortimenten und in unterschiedlichen Größenordnungen. Hiervon sind sieben Betriebe aufgrund ihrer Größe und/oder ihres Sortiments bzw. der hierdurch ermittelten Einzugsbereiche nicht vereinbar mit den jetzigen Regelungen zum Einzelhandel. Dies bedeutet, dass bei Erweiterungen, Änderung und/oder Erneuerung der baulichen Substanz keine Zulässigkeit mehr gegeben wäre. Hierbei handelt es sich um folgende, zum Teil großflächige (≥ 800 m² Verkaufsfläche) Betriebe. Für einen Betrieb besteht keine bauordnungsrechtliche Genehmigung, so dass dieser nicht weiter berücksichtigt werden kann.

- Lebensmitteldiscounter (Eichenstraße 100) mit 530 m² Verkaufsfläche (VK), Baugenehmigung vom 17.11.1994,
- Lebensmitteldiscounter (Eichenstraße 46) mit 833,68 m² VK, Baugenehmigung vom 26.01.2009,

- Verkaufsgewächshaus und Blumenladen (Eichenstraße 44) mit insgesamt 408,50 m² VK, Baugenehmigung vom 09.08.2010,
- Markt für Sonderposten (Eichenstraße 76) mit ca. 1 226,81 m² VK (Innen- und Außenverkaufsfläche), Baugenehmigungen vom 08.11.1985 und 05.07.2004,
- Erotikshop (Eichenstraße 30) mit 27,99 m² VK, Baugenehmigung vom 16.11.1989,
- Orthopädie-Schuhgeschäft (Bloherfelder Straße 71) mit 96,94 m² VK, Baugenehmigung vom 07.04.1981,
- Apotheke (Eichenstraße 17) mit ca. 40 m² VK, Baugenehmigung vom 04.11.1957.

In der Abwägung sind die unterschiedlichen Belange, zum einen der Schutz und die Entwicklung der Zentren im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, zum anderen die Interessen der Einzelhandelsbetriebe, zu berücksichtigen. Um die oben genannten, im Plangebiet vorhandenen und vormals genehmigten Einzelhandelsbetriebe nicht über ein verträgliches und zumutbares Maß hinaus in ihren Nutzungsrechten und Nutzungsmöglichkeiten einzuschränken und auch zum Erhalt und zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze wird dem Eigentumsschutz der entsprechenden Einzelhandelsbetriebe Rechnung getragen. Dementsprechend werden im vorliegenden einfachen Bebauungsplan den nicht mehr genehmigungsfähigen Einzelhandelsnutzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz zugestanden und Regelungen für Erweiterung, Änderung oder Erneuerung im Falle eines unvorhersehbaren Schadenfalls (z. B. Brand) getroffen.

Mit dem erweiterten Bestandsschutz wird festgelegt, dass Erweiterungen der derzeitigen Einzelhandelsnutzung bis zu 10 % der genehmigten Verkaufsflächen durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung zulässig sind, wenn die derzeitige Nutzung bzw. die Sortimente beibehalten werden. Hierdurch werden Modernisierungen bzw. zeitgemäße Erweiterungen ermöglicht. Größere Erweiterungen sind zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche jedoch ausgeschlossen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche über 800 m² wird nicht zugelassen, da mit der Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 großflächige Einzelhandelsbetriebe, also Betriebe mit Verkaufsflächen über 800 m², nur in Sondergebieten (SO) zulässig sind. Mit der Möglichkeit zur Vergrößerung ergibt sich in Addition eine potenzielle zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 108 m². Diese Größenordnung lässt vermuten, dass hiervon keine beachtlichen Schädigungen der umliegenden Zentren ausgehen werden. Die Vergrößerungsmöglichkeiten werden demnach als geringfügig und somit ohne negative städtebauliche Auswirkungen betrachtet.

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

Erneuerungen der Anlagen bzw. der Einzelhandelsnutzung durch Neuerrichtung sind nur nach Zerstörung, z. B. 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. Die derzeit über die Großflächigkeit hinausgehenden Betriebe (Sonderpostenmarkt an der Eichenstraße 76 bzw. Lebensmitteldiscounter an der Eichenstraße 46) sind hierüber ebenfalls gesichert. Insofern können bei einem Schicksalsschlag bzw. einer Notlage ungerechtfertigte Härten vermieden werden.

Von einem Einzelhändler mit dem Hauptsortiment Pflanzen/Blumen wurde hinsichtlich einer geplanten Verkaufsflächenerweiterung ein Fachgutachten vorgelegt. Nach einer ökonomischen Wirkungsanalyse wird hierin empfohlen, die geplante Erweiterung zuzulassen und in den Bebauungsplan aufzunehmen, da negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten seien. Diese Aussage ist im Rahmen der Bauleitplanung zu relativieren. Mit dem Gutachten werden die Auswirkungen nur einer einzelnen Betriebserweiterung bewertet. Die Verträglichkeit mit den Inhalten des EEK und somit auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird in dem Gutachten nicht nachgewiesen. Es widerspricht vielmehr dem Planungsziel, die städtebauliche Struktur nachhaltig entsprechend dem EEK entwickeln zu wollen, wenn Einzelvorhaben inselartig betrachtet werden. So könnten beispielsweise mehrere Vorhaben, die jeweils auf der Basis positiver Einzelgutachten an nicht gewollten Standorten zugelassen würden, in ihrer Gesamtheit durchaus negative Auswirkungen zur Folge haben.

Die Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB wurden in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander ausreichend berücksichtigt. Das hierzu erforderliche Abwägungsmaterial wurde sorgfältig ermittelt und bewertet. In der Abwägung sind zum einen die öffentlichen Belange zum Schutz und zur Entwicklung ausgeglichener Einzelhandelsstrukturen entsprechend dem beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept zu berücksichtigen, zum anderen die Interessen von Einzelbetrieben nach Erhalt, Modernisierung und Entwicklung. Diesem Aspekt wird über die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes und auch von Erweiterungsmöglichkeiten Rechnung getragen. Die dringende Erforderlichkeit für den oben genannten Betrieb (Blumeneinzelhandel bzw. Fachmarkt für Blumen und Pflanzen) für eine bis zur Großflächigkeit bzw. hierüber hinausgehende Erweiterung der Kapazitäten wird nicht gesehen. Dies wird unterstützt durch die Tatsache, dass eine Baugenehmigung zur Erweiterung um 788,35 m² VK nicht innerhalb der Geltungsfrist ausgenutzt wurde. Im Weiteren bieten die für das Grundstück geltenden Festsetzungen innerhalb des Mischgebietes eine umfangreiche Palette weiterer Nutzungsmöglichkeiten außerhalb des Einzelhandels (z. B. Gewerbe, Wohnen), so dass die wirtschaftliche Nutzung durch die Bauleitplanung nicht unzumutbar eingeschränkt wird. Insofern wird dem öffentlichen Belang der Steuerung des Einzelhandels

Vorrang eingeräumt vor den Entwicklungsabsichten eines einzelnen Betriebes.

Zwar wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes 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.

3.3 Schadensersatzansprüche

Gem. § 39 BauGB kann Schadensersatz geltend gemacht werden, sofern Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben. Im Rahmen des Verfahrens wurde dies für ein Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 279 in Höhe von 73.000 € angekündigt. Ob in diesem Fall Ansprüche aus einem Vertrauensschaden für den Antragsteller geltend gemacht werden können, ist zu prüfen. Nach Abwägung dieses Belanges wird jedoch dem städtebaulichen Belang zur Sicherung ausgewogener, nachhaltiger Einzelhandelsstrukturen Vorrang gegeben vor den privaten Interessen eines Grundstückseigentümers.

Ein Entschädigungsanspruch gem. § 42 BauGB für eine nicht nur unwesentliche Wertminderung von Grundstücken ist durch die Planung nicht gegeben, da innerhalb einer Frist von sieben Jahren eine Realisierung der jetzt eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit nicht angestrebt wurde.

4. Städtebauliche Daten

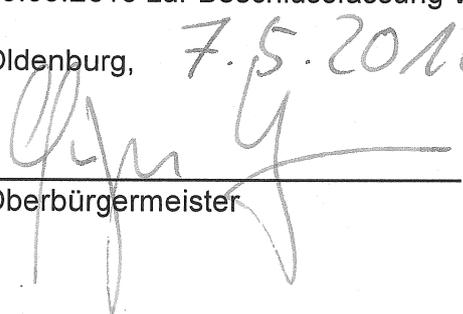
Plangebietsgröße: ca. 108 910 m² 100 %

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Neben den Verfahrenskosten in üblicher Höhe könnten Entschädigungsansprüche gem. § 39 BauGB (Vertrauensschaden) entstehen, die durch die anwaltliche Vertretung eines Eigentümers benannt wurde (s. Kap. 3.3).

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 23.03.2015 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, *7.5.2015*



Oberbürgermeister

