# Begründung

zum

# Bebauungsplan Nr. 37

der

# Stadt Oldenburg in Holstein

Für das Gebiet östlich der E 47,
westlich des Autohauses,
zwischen dem Oldenburger Graben
und der B 202

Aufgestellt:
Büro für Architektur und Stadtplanung
Dipl.-Ing. Peter Jacobsen
Markt 11-12
23758 Oldenburg in Holstein

02.09.2013

## Inhaltsverzeichnis


1. Allgemeines / Verfahrensart ... 3
2. Plangeltungsbereich ... 5
3. Rechtsgrundlagen ... 6
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 7
5. Überörtliche Planungen ... 8
6. Erfordernis der Planaufstellung ... 10
   a) Auslösende Faktoren für die Planung ... 10
   b) Ziel der Planung ... 10
   c) Städtebauliche Einbindung der Maßnahme (Alternativen) ... 11
   d) Einbindung der Maßnahme in Bezug zum Einzelhandelskonzept ... 11
   e) Erwartete Auswirkungen der Maßnahme in Bezug zum Einzelhandelskonzept ... 12
7. Planung ... 13
   a) Art der baulichen Nutzung / Sortimente ... 13
   b) Maß der baulichen Nutzung ... 15
   c) Höhe der baulichen Anlagen ... 15
   d) Überbaubare Grundstücksflächen ... 15
8. Erläuterung zu den konkreten Planungsabsichten ... 16
   Sonstiges Sondergebiet ... 16
9. Erschließung ... 19
   a) Verkehrserschließung ... 19
   b) Ver- und Entsorgung ... 20
   c) Abwasserbeseitigung ... 20
10. Umweltbelange ... 20
   a) Umweltverträglichkeitsprüfung ... 20
   b) Umweltbericht ... 21
   c) Naturschutz und Landschaftspflege ... 21
11. Kosten ... 22

## 1. Allgemeines / Verfahrensart

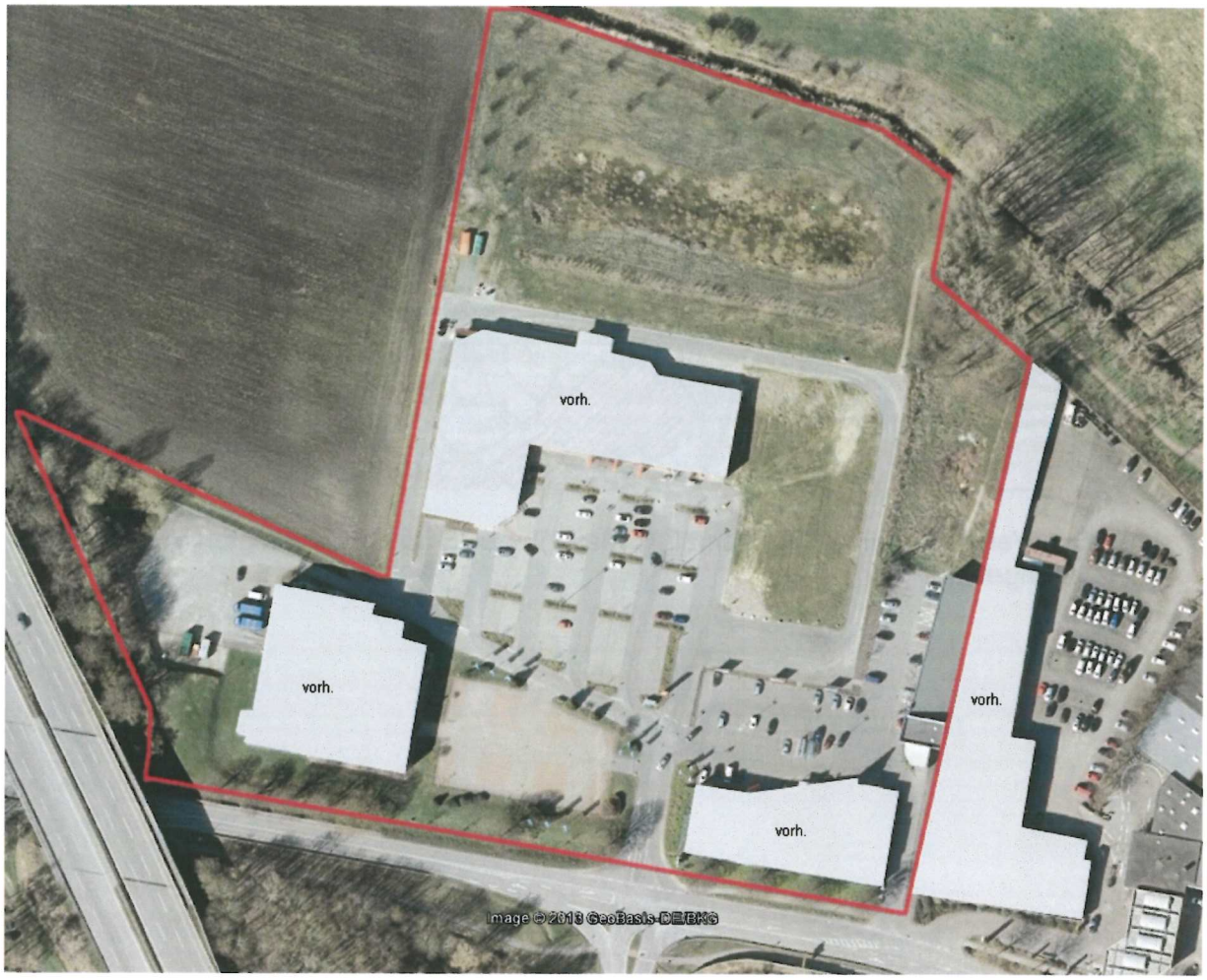
Die Stadt Oldenburg hat mit Beschluss vom 09.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 eingeleitet.

Das Verfahren dient der Lückenschließung einer Nachverdichtung eines bestehenden Baugebietes.

Die Stadtentwicklung in Oldenburg steht im Spannungsfeld zwischen bereits etablierten großflächigen Verkaufsflächen am Rand von Oldenburg, der innerstädtischen Entwicklung und Zielen von Einzelhandelsgutachten und von Eigentumsverhältnissen, die Rechte beinhalten, die nicht eingeschränkt werden sollen. Diese B-Planaufstellung dient dem Abbau von städtebaulichen Spannungen und einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung und Stabilisierung des überplanten Gebietes.

Die bestehenden Nutzungen werden abgesichert und begrenzt.
Die freie Lücke wird für eine das Gebiet ergänzende Nutzung zur Bebauung vorgesehen.

Bestehende Bebauung (Luftbild)
Grenze des Geltungsbereiches

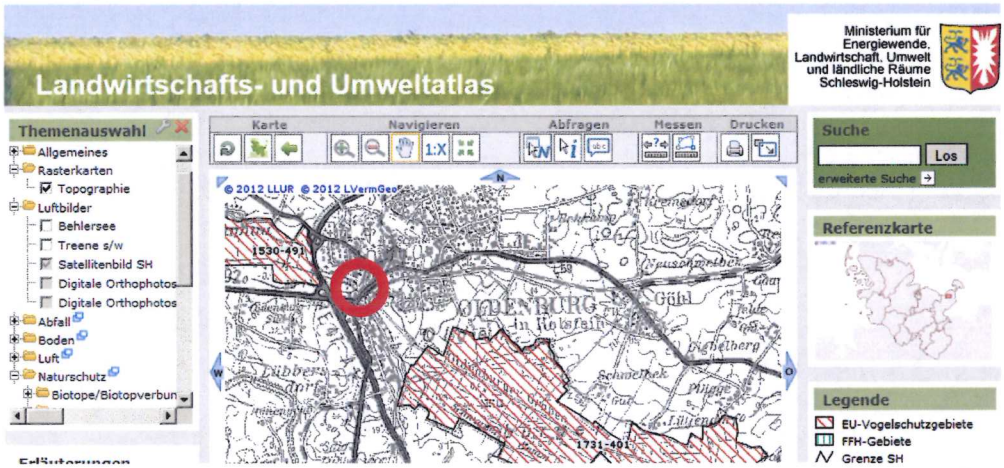


Die im B-Plan überplante Fläche weist ein Sondergebiet in einer Größe von ca. 30.000 qm aus. Die zulässige Bebauung wird mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt.
Es ergibt sich daher eine Grundfläche im gesamten Plangebiet von ca. 10.400 qm.

Die Lückenschließung erfolgt auf einem Bereich in dem 2012 ein genehmigter Bodenaustausch stattgefunden hat und der Bewuchs zur Vorbereitung einer Baumaßnahme entfernt wurde. Eine Erschließungsstraße durchläuft den Teilbereich.

Da auf der vorbereiteten Fläche ein großflächiger Einzelhandel in einer Größe zwischen 1.200 und weniger als 5.000 qm entstehen soll, fällt die Maßnahme gemäß Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unter die Beurteilung nach § 3 c UVP-Pflicht im Einzelfall. Daher ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.
Gemäß den einschlägigen Kriterien hat das Bauvorhaben keine nachteiligen Umweltauswirkungen, da durch die Bauleitplanung ein vorbereitetes Baufeld bebaut werden kann, das schon gemäß § 34 BauGB bebaubar wäre und durch den Bau zu einer optischen und realen Abschottung zum Bereich des Oldenburger Grabens führt. Eine UVP-Pflicht besteht zudem nur, wenn die Umweltauswirkungen als „erheblich“ eingestuft werden. Dies kann im vorliegenden Fall verneint werden. Siehe hierzu Punkt 10 „Umweltbelange“.

Es bestehen keine  Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter.




Das Verfahren wird daher gemäß § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

geplante Bebauung (Luftbild)
Grenze des Geltungsbereiches




## 2. Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im südwestlichen Teil von Oldenburg zwischen der E 47, dem Oldenburger Graben, der B 202 und einem Autohaus mit Tankstelle. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,53 ha und wird in der Planzeichnung durch eine breite graue Linie umgrenzt.

Die Höhe des Grundstückes liegt zwischen ca. -1,00 m üNN im Bereich des Oldenburger Grabens an der Nordseite des Geltungsbereiches und 2,50 m üNN entlang der B 202 an der südlichen Grenze.

Durch die Lage des Plangebietes in der Oldenburger-Graben-Niederung kann trotz bestehender beidseitiger Landesschutzdeiche eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls sollten daher entsprechende Vorkehrungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens getroffen werden.

Das überplante Gebiet ist bereits mit vier Gebäuden bebaut, in denen sich ein Zoogeschäft, zwei Lebensmittelmärkte, ein Elektronikfachmarkt sowie ein Möbelhaus und ein Getränkemarkt befinden, im zentralen Bereich befinden sich die Stellplätze.

Das Umfeld des Gebietes ist geprägt durch die Autobahn nebst Lärmschutzwänden, die Autobahnabfahrt Oldenburg-Süd, die hier auf die Kieler Chaussee trifft, das vorhandene Autohaus sowie durch eine Tankstelle am Berliner Eck. Südlich des Plangebietes befindet sich eine weitestgehend offene Grünfläche der katholischen Kirchengemeinde, der westlich anschließende Bereich bis zur Autobahn wird landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich des Oldenburger Grabens befinden sich Wiesenflächen und daran anschließend eine Wohnbebauungsstruktur in topografisch ansteigender Geländeform.
Nordöstlich vom Plangebiet erstreckt sich zwischen dem Betriebsgelände des Autohauses und dem Oldenburger Graben eine kleinere Waldfläche. Darin befindet sich eine Wegeverbindung von der Hospitalstraße zur Schuhstraße.

Durch die vorhandenen Betriebe im Plangebiet und dessen Umfeld ist die städtebauliche Integration der Neuplanung gewährleistet.

Im Nahbereich der überplanten Flächen sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

Gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier dem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 3. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende B-Plan ist gemäß den einschlägigen Rechtsvorschriften

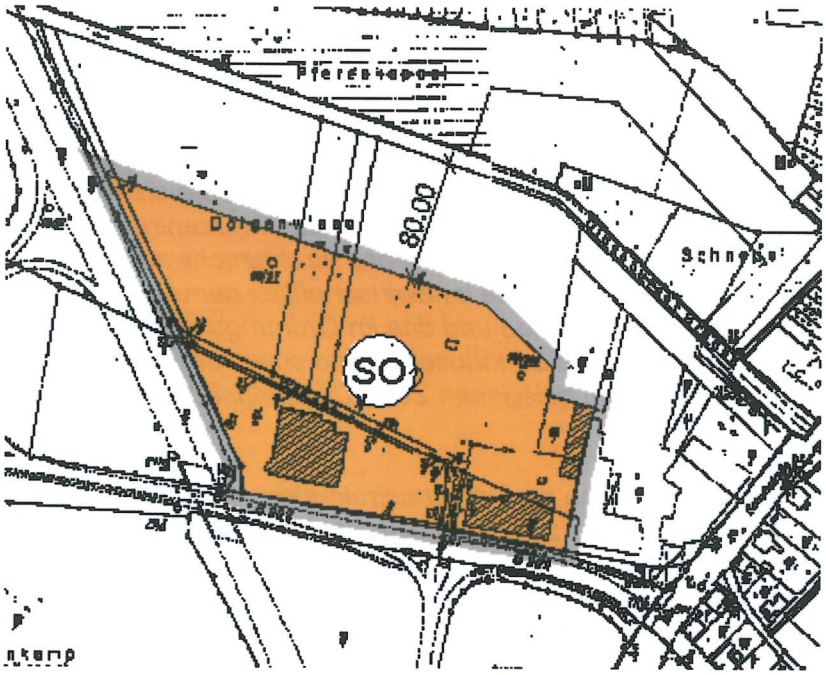
- des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie
- der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6).

## 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg wurde mit Schreiben des Innenministers vom 05.02.2004, Az.: IV 642-512.111-55.33 (15. Ä) genehmigt. Er stellt das Plangebiet als „Sondergebiet (hier: großflächiger Einzelhandel)“ dar.

Ausschnitt aus der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oldenburg

M. 1 : 5.000




| | | |
|---|---|---|
| SO | Sondergebiet 2 (hier: Großflächiger Einzelhandel) | § 11 BauNVO |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 15. Änderung des F-Planes | |
| 4 | Höhenlinien | |
| | bestehende Gebäude | |
| | bestehende Grundstücksgrenzen | |
| 21/6 | Flurstücksbezeichnungen | |
| | bestehende 11 kV-Leitung | |

## 5. Überörtliche Planungen

Die Stadt Oldenburg ist gemäß dem Landesentwicklungsgrundsätzegesetz vom 31.10.1995 (GVOBl. Schleswig-Holstein Seite 364) in Verbindung mit der Landesverordnung zum zentralörtlichen System vom 08.09.2009 (GVOBl. Schleswig-Holstein 2009 Seite 604) ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrum mit ca. 10.000 Einwohnern.

Die städtische Bauleitplanung muss sich im Rahmen des Landesentwicklungsplanes und der Regionalplanung des Landes Schleswig-Holstein bewegen.

Auszug aus dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II
(Schleswig-Holstein Ost - Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein)

*Nahbereich Oldenburg*

*Der Nahbereich Oldenburg in Holstein umfasst die Gemeinden des Amtes Oldenburg Land (Göhl, Gremersdorf, Heringsdorf, Neukirchen und Wangels) sowie als historisches Zentrum des Nahbereiches die Stadt Oldenburg in Holstein als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und liegt im abgelegenen strukturschwachen ländlichen Raum. Der Nahbereich umfasst weite landwirtschaftlich genutzte Gebiete im Landesinnern, den Truppenübungsplatz Putlos und das im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung gelegene Ferienzentrum Weißenhäuser Strand sowie die in den Gemeinden Heringsdorf und Neukirchen gelegenen Zelt-, Campingplätze, Wochenend- und Ferienhausgebiete.*

*Zum Ausbau der zentralörtlichen Funktion sind die Umstrukturierung, Erweiterung und langfristige Stärkung der Stadt Oldenburg zu einem leistungsfähigen Dienstleistungs- und Versorgungszentrum anzustreben.*
*Es ist sicherzustellen, dass an den bestehenden Einzelhandelsstandorten am Stadtrand Entwicklungen vermieden werden, die das Stadtzentrum schwächen.*

Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

*2.6 Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie*

*1G Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte. Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden.*

*Begründung zu 1*
*Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen kann ein wichtiger Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur Verbesserung der Arbeitsplatzsituation vor Ort geleistet werden. In allen Gemeinden gibt es daher die Möglichkeit, dass sich bereits ortsansässige Betriebe erweitern können. Auch die Ansiedlung neuer Betriebe ist möglich, allerdings muss es sich hierbei um Betriebe handeln, die sich aufgrund ihrer Branche, ihres Angebots, ihrer Größe und ihrer baulichen Ansprüche in die gewachsene örtliche Struktur einfügen, das heißt ortsangemessen sind. Der Flächenbedarf soll vorher gründlich abgeschätzt werden Im Sinne von Nachhaltigkeit ist bei der gewerblichen Entwicklung auf eine möglichst geringe Inanspruchnahme neuer Flächen (zum Beispiel durch die Verwertung von Flächen, die bereits in der Nutzung sind oder waren) sowie auf niedrige Infrastrukturfolgekosten zu achten.*

*2.8 Einzelhandel*

*3Z Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot). Das gilt auch für mehrere kleinere Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund, deren Gesamtgröße die Großflächigkeit erreicht und die örtliche Versorgungsfunktion überschreitet sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein.*

*4Z Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).*

*5Z Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot).*

*Dementsprechend vorbehalten sind Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums*

– *mit bis zu 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich über die Einkaufseinrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs hinaus in begründeten Einzelfällen Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs mit bis zu 6.500 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben.*

*6Z Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).*

*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).*

*Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte führt. Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren.*

*8Z In Gemeinden mit mehreren Versorgungsbereichen muss der großflächige Einzelhandel auf das innergemeindliche Zentrensystem ausgerichtet sein.*

*12Z Für bestehende Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten sind Bebauungspläne aufzustellen, um die vorhandenen, regionalen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage zu sichern und weitergehende, nicht integrierte Entwicklungen auszuschließen.*

*13G Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel soll interkommunal zwischen den Zentralen Orten eines Mittelbereichs sowie im Einzelfall mit den gleich- beziehungsweise höherrangigen Zentralen Orten benachbarter Mittelbereiche im Einzugsbereich der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtung abgestimmt werden.*

## 6. Erfordernis der Planaufstellung

a) Auslösende Faktoren für die Planung

In dem bestehenden Einzelhandelsstandort an der Kieler Chaussee soll durch die Initiative von Investoren ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (Vollsortimenter) entstehen. Da für dieses Gebiet jedoch kein gültiger Bebauungsplan besteht, muss die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen, der die Errichtung eines neuen Marktes ermöglicht.
Die vorhandene Bausubstanz wurde auf der Basis des zwischenzeitlich aufgehobenen B-Planes 37.1 (alt) und der 1. Änderung errichtet. Der vorliegende Plan lehnt sich in den Festsetzungen an diese Pläne an.
Die strittigen Fragen des Ursprungsplanes wurden bereinigt. Hierbei handelte es sich um eine Verkettung gegenseitiger Nutzungen (die eine Umsetzung nur nach dem „Windhundprinzip" ermöglichte) und um Fragen zur generellen Entwicklung des Einzelhandels in Oldenburg und die zukünftige Ausrichtung.

b) Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schließung der Baulücken in dem bestehenden Einzelhandelsstandort an der Kieler Chaussee durch die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels sowie die Absicherung der bestehenden großflächigen Einzelhandelsgeschäfte in diesem Gebiet.
Für den neuen Einzelhandelsbetrieb sind in dem Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" ausreichend Stellplätze direkt vor dem Ladenlokal vorhanden.
Der konkrete Nachweis der Stellplätze kann erst im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgen.

Die geplanten Gebäude runden die planerische Gestaltung des Gebietes ab und sind eine Fortsetzung der von der Stadt Oldenburg gewünschten Bebauungsstruktur. Städtebaulich fügt sich der Bau in das Ensemble ein, negative Auswirkungen auf die Umgebung sind nicht ersichtlich.

Die im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung wird nicht beeinträchtigt und durch die Erweiterung nicht erschwert, der Gebietscharakter bleibt gewahrt.

c) Städtebauliche Einbindung der Maßnahme (Alternativen)

Vorrangig ist die Ansiedlung von Verkaufsflächen im Innenstadtbereich zu betrachten, um dem im Landesentwicklungsplan geforderten Integrationsgebot, der Zuordnung der für die Versorgung erforderlichen Betriebe an den Kernbereich, Rechnung zu tragen.
Hierbei ist zunächst von einem „zentrenrelevanten" Sortiment auszugehen. Eine Anbindung von größeren Verkaufsflächen in den Innenbereich der Fußgängerzone oder in angrenzenden Bereichen scheitert an der Bereitstellung von zusammenhängenden Flächen und an der verkehrlichen Anbindung.

Ein Neubau im Bereich der ehemaligen Schwimmhalle wurde bereits zum Teil fertiggestellt und die Belegung der einzelnen Ladengeschäfte festgelegt. Darunter befindet sich ebenfalls ein großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel, so dass die Stärkung des Zentrums erfolgt.

Es ist daher abweichend vom Integrationsgebot gem. Ziffer 2.8 Abs. 6 des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein zu prüfen, ob die Ansiedlung des Marktes innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes, auf zusätzlichen Flächen, die nicht direkt dem Zentrum zuzuordnen sind, möglich ist.

Der Flächenanteil des Einzelhandels im Bereich des B-Planes 19 und den daran anschließenden Änderungen im Bereich des Gebietes „Am Voßberg" in Oldenburg ist vollgelaufen, eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wäre hier lediglich im Bereich des reinen Gewerbegebietes möglich und würde die städtebaulich festgelegte Grenze zwischen Einzelhandel und Gewerbefläche weiter ausdehnen. Diese Vermischung ist städtebaulich nicht gewollt, da sich im angrenzenden Bereich der gewerbliche Schwerpunkt u.a. durch Ansiedlung des TÜV stabilisiert hat.

Eine weitere Alternative ist das Gebiet im Bereich der Kieler Chaussee.
Die Bauflächen der Sondergebiete für den Einzelhandel ermöglichen eine bauliche Erweiterung, da das Gebiet noch nicht baulich vollgelaufen ist. Zur Unterbringung eines Lebensmitteleinzelhandels sind lediglich die Baugrenzen in Anlehnung an bereits durchgeführte Planungen anzupassen und die Nutzung zu definieren. Die städtebaulich gewünschte Bauform wird durch die Einbindung der Baufläche zwischen zwei vorhandene Gebäude vervollständigt.

Die Struktur der vorgelagerten Stellplätze bleibt erhalten. Im Rahmen der Absicherung der geplanten großflächigen Lebensmittelfläche soll aber auch der Bestand, der ca. 70% des Geltungsbereiches des B-Planes ausmacht, langfristig städtebaulich festgeschrieben werden.

d) Einbindung der Maßnahme in Bezug zum Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2010/2011 wurde seitens der Stadt Oldenburg ein Einzelhandelskonzept erstellt, das erarbeitet hat, welche Prioritäten in Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen gesetzt werden. Dieses Konzept wurde im Jahr 2013 durch eine Fortschreibung, die durch die Beratungsgesellschaft CIMA erstellt wurde, ergänzt. Die beiden Gutachten gehen von einer Priorität bei der Entwicklung der Innenstadt aus. An den Stadträndern soll nur eine Bestandssicherung der bestehenden Einzelhandelsflächen Vorrang haben.
Die Gutachten liegen der Begründung als Anlage bei.
Eine Erweiterung ist als Ziel für den Stadtrand nicht formuliert.

In der Fortschreibung der CIMA wird dem jetzt im Gebiet Kieler Chaussee angesiedelten Vollsortimenter (SKY) im Rahmen des Gesamtkonzeptes eine Anpassung an die Wettbewerber empfohlen. Zur Stabilisierung des Standortes kann sich dieser Markt demnach auf eine Größe von 2.000 qm Verkaufsfläche erweitern, da im Innenstadtbereich eine ähnlich große Fläche entstanden ist. Diese Fläche soll als „Erweiterung" der vorhandenen Verkaufsfläche realisiert werden. Es soll gemäß Gutachten keine zusätzliche Fläche zu der Größe von 2.000 qm entstehen.

Die Grundstückszuschnitte lassen jedoch eine reine Gebäudeerweiterung im Sinne dieses Gutachtens nicht zu. Eine Zusammenlegung oder Umlegung ist aus Gründen der unterschiedlichen Eigentümerstrukturen nicht möglich. Damit wäre wegen der derzeitigen Grundstückverhältnisse in dem Gebiet bei direkter Anwendung der Vorgaben gemäß der Fortschreibung keine Umsetzung und damit Schaffung eines großflächigen Vollsortimenters möglich. Versuche, die verschiedenen Grundstückseigentümer zu einer Einigung zu bringen, hat die Stadt schon verschiedene unternommen. Danach ist eine Verständigung auf diesem Wege nicht möglich.

Städtebaulich hat die Stabilisierung des Standortes bei der Stadt Oldenburg eine hohe Priorität. Dazu gehört zwingend ein attraktiver und zeitgemäßer Vollsortimenter. Ansonsten droht eine „Verödung", weil sich der Vollsortimenter in Ermangelung zeitgerechter Präsentationsmöglichkeiten zurückziehen wird. Diesen Folgen soll durch Planung entgegengewirkt werden.

Bei einer Auslagerung der „Sky"-Fläche auf einen anderen Standort innerhalb des Plan-Gebietes müsste die Stadt Oldenburg gemäß Gutachten dem Eigentümer der (zu kleinen) derzeitigen Verkaufsfläche die künftige Nutzung als Lebensmittel-verkaufsfläche untersagen, da dieses Angebot zu den innenstadtrelevanten Sortimenten gehört. Hieraus könnten sich Schadensersatzansprüche ergeben.

Die Stadt Oldenburg schätzt die Gefahr einer künftigen Nutzung als Lebensmittel-verkaufsfläche der kleineren „Alt"-Fläche in Anlehnung an die Einschätzung der Beratungsgesellschaft CIMA als gering ein (Seite 15).

In Abwägung der Absicherung eines konkurrenzfähigen Standortes und der Möglichkeit, dass dennoch zusätzlich zu den 2.000 qm Neubauflächen im Altbestand weiterhin ein Lebensmittelverkauf stattfinden könnte, soll im Sortimentsbereich auch für die derzeitigen „Sky-Flächen" keine Einschränkung erfolgen.

In der zusätzlich ausgewiesenen Fläche ist daher ebenfalls die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes" erforderlich, das in der Lage ist, die gewünschte größere Verkaufsfläche bereitzustellen.

e) Erwartete Auswirkungen der Maßnahme in Bezug zum Einzelhandelskonzept

Durch die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 37 in der vorliegenden Form wird unter den bestehenden Umständen der letztlich einzig mögliche Weg beschritten, mit dem einerseits der ungewollten Entwicklung in diesem Gebiet durch die Regelungen des B-Planes entgegengewirkt wird und der andererseits eine Weiterentwicklung des ansässigen Vollsortimenters ermöglicht. Letzteres wird auch durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes empfohlen. So wird an dieser Stelle ein attraktives Gebiet erhalten, ohne die Gewichtung der drei großen Einkaufsbereiche in Oldenburg (Kieler Chaussee, Innenstadt und Voßberg) untereinander zu verschieben.

## 7. Planung

### a) Art der baulichen Nutzung / Sortimente

Die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes für großflächige Einzelhandelsstrukturen bedarf der Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes".
Im Plangebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden, insofern ist hier ein Sondergebiet „Gebiet für großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe" zielgerichtet festgesetzt.

Die Stadt Oldenburg i.H. verfügt über eine historisch gewachsene Innenstadt mit einer vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur. Hierzu zählt auch der mittlere Teil der Schuhstraße. Der vorhandene Innenstadtbesatz ist so ausgerichtet, dass ein Besuch der Innenstadt mit mehreren Besuchszwecken verbunden werden kann. Diese Struktur führt zu einer Unverwechselbarkeit der Innenstadt gegenüber randstädtischen Einzelhandelsstandorten, die i. d. R. mit dem Ziel des schnellen Großmengeneinkaufs aufgesucht werden. Die etablierten Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt bieten eine Sortimentsstruktur und -tiefe sowie eine Warenpräsentation, die in dieser Form nicht außerhalb der Innenstadt angeboten wird. Die vorhandenen Magnetbetriebe mit den Sortimenten Textilien, Drogerieartikel, Nahrungsmittel des täglichen Bedarfs usw. sowie das Warenhaus „Woolworth" tragen darüber hinaus maßgeblich zur attraktiven Nutzungsstruktur der Innenstadt bei. Diese Marktposition des Innenstadthandels muss entsprechend weiter entwickelt werden, so dass der Zentren tragende Effekt auch zukünftig nicht an Wirkung verliert. Durch die gezielte Festsetzung von Sortimenten im vorliegenden Bebauungsplan, die als nicht Innenstadt relevant gelten und die Beschränkung von Innenstadt relevanten Randsortimenten ist der erforderliche Entwicklungsrahmen für die Innenstadt weiterhin gegeben.

Daneben befindet sich im östlichen Stadtgebiet eine Agglomeration von großflächigeren Einzelhandelsbetrieben (Standort „Voßberg"). Durch die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet hat sich im südlichen Stadtgebiet bereits eine weitere Agglomeration herauskristallisiert, die nunmehr städtebaulich geordnet weiterentwickelt werden soll.

Mit der vorliegenden Planung soll die Entwicklung in diesem Bereich zum Abschluss gebracht werden. Die Innenstadt soll auch weiterhin ein breites Spektrum an Waren und an privaten und öffentlichen Dienstleistungen bieten. Bei den Randzentren soll das Hauptaugenmerk auf der Etablierung von Einzelhandelsbetrieben liegen, die nicht über einen Innenstadt fördernden Effekt verfügen und die aufgrund ihres Flächen- und Stellplatzbedarfes sowie ihrer Auswirkungen auf das gewachsene Stadtbild städtebaulich nicht integriert werden können. Diese Standortausrichtung ermöglicht eine städtebaulich abgestimmte Entwicklung.

Dabei spielt die Standortpolitik des Handels sowie das Kundenverhalten zugunsten zentrierter Angebote eine zentrale Rolle. Dem ist auch in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Die relevanten Standorte stehen im Wettbewerb zueinander, bieten jedoch auch einen verlässlichen Orientierungsrahmen und Entwicklungsansatz, wobei die Innenstadt relevanten Sortimente der Innenstadt vorbehalten bleiben.

Der geplante Einzelhandelsstandort an der Kieler Chaussee erfüllt die allgemeinen Anforderungen an eine städtebaulich geordnete Zentralitätsstufe:

- konzentrierte Angebotsstruktur und
- verkehrsmäßig günstige Erreichbarkeit.

Das Plangebiet soll analog zur generellen Gliederung von Baugebieten gem. der

Baunutzungsverordnung bestimmt werden. Die Zweckbestimmung für das Plangebiet wird deshalb als „SO / Gebiet für großflächiger Einzelhandel" festgesetzt, das vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten dient.

Die Zulässigkeit sonstiger Einzelhandelsbetriebe ist der Bestandsstruktur im Baufeld 4 und der möglichen Einzelhandelsentwicklung Oldenburgs geschuldet.
Die festgesetzten Sortimente sind vom Grundsatz her nicht innenstadtrelevant, so dass eine wesentliche Beeinträchtigung des klassischen Innenstadtangebotes vermieden wird. Die Liste der innenstadtrelevanten Sortimente deckt sich mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oldenburg.

Im Abgleich mit einer vorliegenden Liste der Zentren- und nicht Zentren relevanten Sortimente des Ursprungskonzeptes für den Einzelhandel werden diese Nutzungen im B-Plan übernommen. Abweichend hiervon erfolgt lediglich im Bereich Zoobedarf eine Aufsplittung. Hier wird Tiernahrung wegen der teilweise großen Mengen zum direkten Abholen am Standort Kieler Chaussee als nicht zentrenrelevant eingeordnet und allgemein zugelassen.

Die Angebotsplanung für Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmittel-sortimenten ist zum einen den vorhandenen Lebensmittelmärkten geschuldet; darüber hinaus muss das Absatzverhalten der einzelnen Anbieter unterschieden werden. Vollsortiment- und Discountbetriebe mit Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment, die auf den Großmengeneinkauf ausgerichtet sind, richten ihre Standortentscheidung nur selten auf die Innenstadt oder auf integrierte Wohngebietslagen aus, weil der Flächen- und Stellplatzbedarf in diesen Lagen nicht verwirklicht werden kann und die verkehrliche Anbindung Probleme mit sich bringt. In Oldenburg i.H. ist dieses bereits durch die Eröffnung eines Discounters in Bahnhofsnähe und die Schließung eines Discounters in der Innenstadt sowie die Verlagerung eines SB-Marktes von der mittleren Schuhstraße in das Plangebiet erfolgt. Die städtebauliche Planung kann deshalb nur flächenangebotsorientiert Einfluss nehmen, wobei die Innenstadt grundsätzlich auch für den Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln offen steht.

Im Bebauungsplan wird die Verkaufsflächengröße für den Nahrungs- und Genussmitteleinzelhandel in Abgleich mit anderen städtischen Standorten eingegrenzt.

Eine konkrete Festsetzung der Betriebsformen ist planungsrechtlich nicht möglich. Die differenzierte, Ausnahme regelnde Festsetzungen, basiert auf dem Planungswillen der Stadt. Anzumerken ist hierbei, dass die vorhandene Nutzung über Bestandschutz verfügt.

Bei der Planung sind auch Warengruppenschlüssel des Handels zu berücksichtigen, die die Warenstruktur von Nahrungs- und Genussmittelmärkten, Möbelhäusern und Baumärkten usw. umfassen. Diese Warengruppen beinhalten u. a. auch Randsortimente, die Innenstadt relevant sein können. Diese Randsortimente gehören jedoch zu einem handelsüblichen Gesamtsortimentsangebot dazu. Ein Ausschluss dieser Sortimente im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes stellt diese Betriebe schlechter gegenüber anderen Betrieben in der Stadt und in benachbarten Städten bzw. in der Region. Dieses dürfte bereits als Eingriff in den Wettbewerb des Handels und im Fall des vorhandenen Möbelhauses als Einschränkung des Eigentums zu werten sein. Insofern greifen hier Wettbewerbsmechanismen. Die Wettbewerbsneutralität der Bauleitplanung muss gewahrt bleiben. Anhand der landesplanerischen Vorgabe ist die Begrenzung der Randsortimente, die Innenstadt relevant sind, auf maximal 10 % der Verkaufsfläche eines jeweiligen Einzelhandelsbetriebes festzusetzen. Im Text (Teil B) sind die Innenstadt relevanten Sortimente bestimmt.

Die Festsetzungen umfassen auch Sortimente, die bereits in großflächigen Fachmärkten in anderen Bereichen der Stadt angeboten werden, wie z. B. Baumarktartikel. Insofern wird hier Angebot und Nachfrage die künftige Standort-/ Verteilungsstruktur regeln.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Vollgeschossigkeit als Höchstmaß und durch Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die GRZ ermöglicht eine bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke im Sondergebiet zwischen 30 und 40 %.

c) Höhe der baulichen Anlagen

Die Bestimmungen zur Höhe der baulichen Anlagen sollen eine überdimensionierte Gebäudehöhenentwicklung im „Eingangsbereich" der Stadt entgegen wirken. Die unterschiedlichen Festlegungen kommen durch die Bestandsbebauung und durch die unterschiedlichen Geländehöhen zustande. Die künftige städtebauliche Gestalt wird durch ein zweigeschossiges Gebäude (ehemaliges Möbelhaus im Baufeld 1) und durch eingeschossige Gebäude in den weiteren Baufeldern gekennzeichnet sein. Dachaufbauten für technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen usw.) dürfen die festgesetzten Höhen partiell um 2,00 m überschreiten.

Im Zusammenhang mit Einzelhandelsstandorten spielen Werbeanlagen eine tragende Rolle. Um auch hier einer überdimensionierte Höhenentwicklung entgegen zu wirken, müssen sich Werbeanlagen an und auf den Gebäuden den festgesetzten Höhen für das jeweilige Gebäude anpassen; eigenständige Werbeanlagen sind zudem in ihrer Höhenausdehnung beschränkt.

d) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen orientieren sich an dem baulichen Bestand in den Baufeldern und sehen anhand der Anordnung der Baufelder eine zur Straße hin teilgeöffnete Baustruktur und zu den nördlich gelegenen Wiesen eine geschlossenen Baustruktur vor, die den heutigen, üblichen Anforderungen an diese Standorte gerecht wird. Dabei spielt insbesondere die den Läden vorgelagerte Stellplatzsituation eine wesentliche Rolle.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Stellplatzflächen zulässig, um einer Errichtung in den Rand-/Grünbereichen entgegenwirken zu können. Als Nebenanlagen auf den Stellplatzflächen kommen insbesondere Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrradabstelleinrichtungen in Betracht. Abstellmöglichkeiten für Einkaufwagen sind auf dem gesamten Baufeld zulässig.

Das Errichten von fliegenden Bauten ist unzulässig, um eine schleichende, wenn auch mittelfristig begrenzte, Verbauung durch Bauten dieser Art (z. B. auf Stellplatzflächen) zu unterbinden.

Im Bereich des Baufeldes 3 wird durch die Aufteilung in 3 a und 3 b sichergestellt,

dass im nördlichen Bereich lediglich untergeordnete Bauteile vor der Hauptbauflucht vortreten dürfen. Hierzu zählen: Rampen, Treppen, Podeste, Mülllager und die dafür erforderliche Überdachung

Die Errichtung und Nutzung von Verkaufswagen und -ständen im Vorbereich der Märkte soll ausgeschlossen werden, um einer schleichenden Entwicklung einer Zusatzgastronomie entgegenzuwirken.
Hiervon ausgenommen wird ein Wagen mit Bestandsschutz im Baufeld 1.

Die Nutzung der überbaubaren Flächen wird in Anzahl und Größe festgesetzt. Durch eine Mindestgrößenfestsetzung der Grundstücksgröße ist trotz Festsetzung von Obergrenzen der Anzahl von Verkaufseinheiten ein s.g. Windhundrennen zur Erlangung der optimalen Verkaufsoptionen ausgeschlossen.

## 8. Erläuterung zu den konkreten Planungsabsichten

### Sonstiges Sondergebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 wird als „Sonstiges Sondergebiet“ (hier: Gebiet für großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe) ausgewiesen.

Zusätzlich werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 getroffen.
In einem Teil des Gebietes hat sich die für Oldenburg und Norddeutschland typische Ziegelfassade bereits etabliert. Diese ortsbildprägende Oberfläche soll für die bereits erstellten Ziegelfassaden und die neu zu errichtenden Gebäude im Baufeld 4 festgeschrieben werden. Diese Festsetzung ist für die 2-geschossige relativ neue Bausubstanz im Baufeld 1 wegen der derzeitigen und künftig festgeschriebenen Nutzung nicht sinnvoll.

Da sich zurzeit außerhalb der künftigen von der Baugrenze umschlossenen Flächen Gebäude befinden, die dem Bestandsschutz unterliegen, wird die Definition für die Begrenzung der Festsetzungen innerhalb des Baufeldes auf weitere Grundstücksflächen ausgedehnt. Die Definition ist wie folgt: „Jeweilige Sondergebietsfläche, die durch folgende Signaturen begrenzt ist: Grünfläche, Verkehrsfläche, Linie der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.“

Die Untersuchungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oldenburg haben eine große Anzahl kleinerer Einzelhandelsflächen im Innenstadtbereich aufgezeigt im. Ein weiteres Potenzial sind Verkaufsflächen im Bereich des derzeitigen Postgeländes für das der V+E-Plan Nr. 2 aufgestellt wurde. Für diese Verkaufsflächengrößen kann nicht angeführt werden, sie seien am Ortsrand vorzusehen, um dieses Angebot für die Bevölkerung vorzuhalten. Es ist vielmehr oberster städtebaulicher Ansatz, Leerstandsflächen im Innenstadtbereich zu füllen und eine geschlossene Ladenstruktur zu fördern. Daher sollen kleine Verkaufsflächen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Festsetzung für ein Gebiet mit großflächigem Einzelhandel ist zwar für Verkaufsflächen über 800 qm erforderlich, impliziert aber nicht strikt das Verbot von Verkaufsflächen unterhalb dieser Schwelle. Es werden daher Mindestgrößen für Verkaufsflächen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt allgemein für die Baufelder. Zusätzlich werden Ausnahmen definiert, die ihre Ursache im Bestandsschutz der derzeitigen Nutzungen haben.

In diesem Zusammenhang wird auch die Nutzungen der Vorkassenzonen festgesetzt. Die Struktur kleinteiliger Verkaufseinheiten greift direkt in die städtebauliche Absicht ein, die kleinteilige Innenstadtstruktur vorrangig zu stärken. Eine uneingeschränkte Nutzung einer beliebig großen Vorkassenzone kann zu einer Anhäufung von kleinen Läden in diesem Bereich führen, die eine Einschränkung der innerstädtischen Ladenstruktur zur Folge hat. Dies soll städtebaulich durch die Beschränkung der Nutzungen in der Vorkassenzone verhindert werden und wird daher durch eine entsprechende Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.

Die Festsetzungen im Einzelnen:

Baufeld 1:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
Zahl der Vollgeschosse: II (zweigeschossig)

- Die zulässige Grundfläche darf mit Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einem Gesamtwert von 0,9 überschritten werden.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird lediglich in der Höhe begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe einschließlich Werbeanlagen auf und an den Gebäuden beträgt 11,00 m üNN.
- Die Form und Farbe der Baukörper wird nicht festgeschrieben. Hierdurch soll auch innovativen Baugestaltungen Raum gegeben werden.
- Zulässige Sortimente: alle nicht zentrenrelevanten Sortimente, davon 10% Randsortimente aus anderen Bereichen
- Es wird ein Verkaufsstand oder Verkaufswagen im Vorbereich des Gebäudes außerhalb der Baufläche zugelassen.
- Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 5.000 qm festgesetzt.
- Die Mindestgröße der Einzelhandelsbetriebe wird mit einer Verkaufsfläche von 800 qm festgesetzt.

Baufeld 2:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Zahl der Vollgeschosse: I (eingeschossig)

- Die zulässige Grundfläche darf mit Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einem Gesamtwert von 1,0 überschritten werden.
- Für die äußere Gestaltung der Gebäude werden Ziegelfassaden in roten bis rotbraunen Farbtönen festgesetzt. Gestalterische Elemente aus Zink etc. werden auf einen Anteil von 30 % beschränkt. Dächer sind als Flachdach auszubilden.
- Zulässige Sortimente: alle nicht zentrenrelevanten Sortimente, davon 10% Randsortimente aus anderen Bereichen
- Zusätzlich ein Einzelhandelsbetrieb mit Nahrungs- und Genussmitteln mit einer Verkaufsfläche von max. 850 qm.
- Die Mindestverkaufsfläche für die Einzelhandelsbetriebe beträgt 500 qm.
- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt innerhalb des Baufeldes 2 mind. 6.000 qm.

Baufeld 3

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Zahl der Vollgeschosse: I (eingeschossig)

- Die Mindestgrundstücksgröße im Baufeld 3 beträgt 5.000 qm.
- Die Mindestgröße der Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe wird mit 800 qm festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche darf mit Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einem Gesamtwert von 1,0 überschritten werden.

Das Baufeld wird für die weitere Ausgestaltung der Festsetzungen in zwei Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung geteilt

Baufeld 3a:

- Für die äußere Gestaltung der Gebäude werden Ziegelfassaden in roten bis rotbraunen Farbtönen festgesetzt. Gestalterische Elemente aus Zink etc. werden auf einen Anteil von 30 % beschränkt. Dächer sind als Flachdach auszubilden.
- Zulässige Sortimente: alle nicht zentrenrelevanten Sortimente, davon 10% Randsortimente aus anderen Bereichen
- Zusätzlich ein Einzelhandelsbetrieb mit Nahrungs- und Genussmitteln mit einer Verkaufsfläche von max. 2000 qm.
- In der Vorkassenzone ist ein Backshop mit Sitzgelegenheiten je großflächiger Einzelhandelsfläche zulässig.

Baufeld 3b:

- Dächer sind als Flachdach auszubilden.
- Flächen für Anlieferung mit Rampen, Treppen, Müllbehälter und dazugehörender Überdachung

Baufeld 4:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
Zahl der Vollgeschosse: I (eingeschossig)

- Die zulässige Grundfläche darf mit Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einem Gesamtwert von 0,9 überschritten werden.
- Für die äußere Gestaltung der Gebäude werden Ziegelfassaden in roten bis rotbraunen Farbtönen festgesetzt. Gestalterische Elemente aus Zink etc. werden auf einen Anteil von 30 % beschränkt. Dächer sind als Flachdach auszubilden.
- Zulässige Sortimente: alle nicht zentrenrelevanten Sortimente, davon 10% Randsortimente aus anderen Bereichen
- Zusätzlich ein Einzelhandelsbetrieb mit Nahrungs- und Genussmitteln mit einer Verkaufsfläche von max. 950 qm.
- Zusätzlich ein Einzelhandelsbetrieb mit Getränkeverkauf mit einer Verkaufsfläche von minimal 250 qm und maximal 350 qm.
- Die Mindestgröße der sonstigen Verkaufsflächen wird mit 800 qm festgesetzt.
- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 4.000 qm.
- In der Vorkassenzone ist ein Backshop je großflächiger Einzelhandelsfläche zulässig.

## 9. Erschließung

### a) Verkehrserschließung

Das Plangebiet verfügt bereits über eine öffentliche Anbindung an die Kieler Chaussee. Über diese Anbindung soll auch künftig die Zu- und Abfahrt des Plangebietes insbesondere hinsichtlich des Kundenverkehrs gewährleistet werden. Das Anbindungsteilstück wird hierbei als öffentliche Verkehrsfläche eine verteilende Verkehrsfunktion für die angrenzenden Privatflächen übernehmen. Durch die unmittelbare Kreuzungslage mit der Autobahnabfahrt sind ggf. Straßenverkehr ordnende Maßnahmen zu treffen. Diese hängen von der künftigen Verkehrsfrequentierung ab, die sich allerdings erst bei Umsetzung aller baulichen Möglichkeiten konkret ermitteln lässt. Der Ausbaustandard des Kreuzungsbereiches lässt grundsätzlich eine hohe Frequentierung und ein schnelles Abfließen des Verkehrs zu.

Das Straßenbauamt führte in seiner Stellungnahme vom 03.05.2004 aus, dass nach Fertigstellung und Eröffnung aller Betriebe eine Knotenpunktzählung durchzuführen und ein Kapazitätsnachweis mit aktualisierten Belastungswerten zu führen ist. Bei einer dann evtl. notwendigen Signalisierung des Knotenpunktes sind die entsprechenden verkehrstechnischen Unterlagen zur Prüfung vorzulegen.

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes ist im Wesentlichen durch Liefer- und Kundenverkehre gekennzeichnet. Das grundlegende Prinzip der Erschließung basiert auf einer Entflechtung von Liefer- und Kundenverkehr. Für den Lieferverkehr sowie für Notdienste und für die Ver- und Entsorgung ist eine Festsetzung als Geh- und Fahrrecht vorgesehen. Dieses lässt u. a. die Erreichbarkeit von rückwärtigen Ladezonen und Feuerwehrumfahrten zu. Bei Umsetzung der grundstücksparallelen Verläufe wird darauf zu achten sein, dass keinerlei grenzverletzende Maßnahmen vollzogen werden.

Zur Verkürzung der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen in Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Erschließungsweg zu den nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Das Geh- und Fahrrecht wird mit mindestens 6 m ausgewiesen und ist nach den zutreffenden DIN-Regeln auszuführen. Die Sicherung der Geh- und Fahrrechtsfläche für den ausgewiesene n Nutzerkreis ist sinnvollerweise über Grunddienstbarkeiten bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Für die Umsetzung der Planung müssen zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Diese sind innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzflächen oder je nach Bedarf auch in den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Die Anbindung des Einzelhandelsstandortes an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Zentralen Omnibusbahnhof der Stadt und den DB-Bahnhof in südöstlicher Richtung zum Plangebiet. Die Entfernung dorthin beträgt rd. 350 m. Eine Bushaltestelle im näheren Umfeld des Plangebietes ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht umsetzbar. Insofern profitiert hier die Innenstadt von der sehr guten ÖPNV-Erreichbarkeit.

Neben der Erreichbarkeit mit Kfz und ÖPNV soll das Plangebiet dennoch auch an das örtliche Fuß- und Radwegenetz angebunden werden. Wichtige Wegeverbindungen verlaufen dabei in Richtung der Wohnbebauung nördlich des Oldenburger Grabens und in Richtung der mittleren Schuhstraße sowie entlang des Oldenburger Grabens in die östlichen Wohngebiete der Stadt. Zwecks Verknüpfung kann auf diese vorhandenen Wegestrukturen zurückgegriffen werden.

Folgende kombinierte Fuß- und Radwege können ergänzt, bzw. ausgebaut werden:

- Wohngebiet nördlich des Oldenburger Grabens - vorhandene Brücke über den Oldenburger Graben - vorhandener Weg entlang des Autobahndammes - neue Anbindung an das Plangebiet nördlich des Baufeldes 1

- neue Anbindung nördlich des Baufeldes 2 - neue Anbindung an den vorhandenen Weg von der Hospitalstraße zum Oldenburger Graben .

b) Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird durch verschiedene Anbieter über das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt seit dem 02.07.2012 durch den Zweckverband Ostholstein.

Konzessionsträger für die Gasversorgung ist der Zweckverband Ostholstein in Sierksdorf.

Das Trinkwasserrohrnetz ist für die Versorgung des Planungsgebietes mit Löschwasser ausreichend. Es kann die gem. Arbeitsblatt W 405 aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Soweit ein Hydrantentest erforderlich werden sollte, wird dieser im Rahmen der Bauantragstellung bei Kenntnis des konkreten Bauvorhabens durchgeführt.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Den umfassenden Anschluss an das Telefonnetz gewährleistet die Telekom.

c) Abwasserbeseitigung

Das unbelastete sowie das normal verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und privaten Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit vor Ort zurückzuhalten und zu versickern.
Eine genaue Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie mögliche Alternativen der Abwasserbeseitigung werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens durchgeführt.

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch die Stadt Oldenburg wahrgenommen.

## 10. Umweltbelange

a) Umweltverträglichkeitsprüfung

Es wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Diese ist Teil der Begründung und wird als Anlage beigefügt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für wahrscheinlich erachtet werden sowie keine besonderen Risiken für die Umwelt.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

b) Umweltbericht

Das Verfahren wird gem. § 13 a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13 wird im vereinfachten Verfahren vom Umweltbericht abgesehen.

c) Naturschutz und Landschaftspflege

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter:

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, da nur bereits auf der Basis älterer Planungen rechtmäßig vorbereitete Flächen bebaut werden.

Eingriff / Ausgleich

Durch das Verfahren werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Das Baufeld wurde bereits in der ursprünglichen Planfassung durch Ausgleichsmaßnahmen begleitet. Soweit diese Maßnahmen städtebaulich festsetzbar sind, werden sie in die aktuelle Planung übernommen.

Flora und Fauna

Das gesamte Plangebiet ist überbaut oder als Baufeld ist vorbereitet. Grünflächen im Umfeld der Regenrückhaltebecken, Abschirmungsgrünstreifen und verpflichtende Baumanpflanzungen werden übernommen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht nachgewiesen.

Boden, Grundwasser, Altlasten

Der Fachdienst Boden- und Gewässerschutz des Kreises Ostholstein weist auf folgendes hin:

Im Bereich des B-Planes wurden auf Grund der Vornutzung in den Jahren 1998 und 1999 auf den Flurstücken 70/2, 69 und 68/1 Bodenuntersuchungen sowie für das Gebäude Nr. 2-4 Baustoffuntersuchungen durchgeführt. Im Bereich der Flurstücke 69 und 68/1 sind partiell Bodenbelastungen festgestellt worden. Bei Bodenarbeiten in diesem Bereich ist mit belastetem Boden zu rechnen, deshalb ist rechtzeitig vor Beginn die untere Bodenschutzbehörde einzubinden.

Die Sohle des Gebäudes 2-4 ist mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastet. Aus diesem Grunde ist die Abfallbehörde bei Abrissarbeiten zu beteiligen.

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetztes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Klima

Die Planung hat keine erheblich neuen Auswirkungen auf das Klima.
Die Bebauung erfolgt auf versiegeltem oder künstlich gestaltetem Boden. Die Gebäude unterliegen in der Errichtung energiesparender Bauweise den rechtlichen Vorgaben.
Durch den Bebauungsplan wird allerdings die nachhaltige Herausnahme der nördlichen Grünflächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung festgeschrieben.

Schallschutz

Das Gebiet wird in seiner Nutzungsart nicht geändert. Es ist ohnehin durch die direkt angrenzende Autobahn und die Bundesstraße B 202 vorgeprägt. Mögliche Schallemissionen im Vorbereich der Ladenflächen werden nach Schließung der Baulücke gegen den nördlichen Bereich des Oldenburger Grabens und der dahinterliegenden Wohnbebauung verbessert abgeschirmt.

## 11. Kosten

Es werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

| | | |
|---|---|---|
| a | für die Planaufstellung / B-Plan | 8.000,-- € |
| b | Vorprüfung / Umweltprüfung | 2.000,-- € |
| c | für die Verkehrserschließung und Vollkanalisation im B-Plan-Gebiet | 0 € |
| d | für Ausgleichsmaßnahmen einschl. Grunderwerb | 0 € |
| e | Nebenkosten für Erschließung, Kanalisation | 0 € |
| | **Summe** | **10.000,-- €** |

Die Kosten werden durch den Investor übernommen.

Oldenburg, den 12. Dez. 2013

Stadt Oldenburg in Holstein

.....
(Martin Voigt)
Bürgermeister