



Bebauungsplan 858

(Nadorster Straße / Kreyenstraße)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

- Stand: ☒ Entwurf zur Veröffentlichung
☐ Ämterbeteiligung,
☒ Ausschuss für Stadtplanung und Bauen (ASB):
☐ Entwurf Satzungsbeschluss, ASB: xx.xx.202x
☐ Rechtsverbindlich seit: _____



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
1.1 Anlass	3
1.2 Ziel der Planung	3
2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	4
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1 Flächennutzungsplanung	4
3.2 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-VO 2017)	4
3.3 Stadtentwicklungsplanung	5
3.4 Bebauungspläne	10
4. Bestandsbeschreibung	11
5. Planinhalte	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen und privaten Belange, Planungsalternativen, Abwägung	14
7. Städtebauliche Daten	17
8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	17
9. Gutachten und Quellenangaben	18

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass

Gemäß Paragraph 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist bisher gemäß Paragraph 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich mit dem Charakter eines Gewerbegebiets (GE) zu beurteilen. Daraus ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bisher eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Aufgrund von Anfragen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“, also Spielotheken und Wettbüros, wurden Konflikte mit den vorhandenen Nutzungen und den städtebaulichen Zielen befürchtet. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist demnach ein Planerfordernis gemäß Paragraph 1 Absatz 3 BauGB gegeben. Die Stadt Oldenburg hat hierzu das Vergnügungsstättenkonzept für die beschlossen, welches als städtebauliches Konzept im Sinne des Paragraph 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen ist. Durch den Bebauungsplan 858 werden Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzepts in dessen Geltungsbereich gesteuert. Dies erfolgt über Festsetzungen in Textform.

Zudem wird für den Geltungsbereich der Einzelhandel zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche durch textliche Festsetzungen gesteuert. Als städtebauliches Konzept gemäß Paragraph 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB ist das Einzelhandelskonzept im Rahmen der Bauleitplanung und im Verwaltungshandeln zu berücksichtigen, zudem sind die Ziele der Raumordnung zu beachten (Paragraph 1 Absatz 4 BauGB).

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, die Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ entsprechend den Inhalten des Vergnügungsstättenkonzepts im Stadtgebiet so zu steuern, dass von ihnen möglichst keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen. Dies bedeutet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans, dass zukünftig Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ nicht mehr zulässig sind.

Sensible Nutzungen und städtebaulich hochwertige Lagen werden so zukünftig von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ geschützt beziehungsweise freigehalten. Bereits vorhandene Vergnügungsstätten dieser Art (Spielotheken, Wettbüros) genießen bis zur Beendigung der Nutzung Bestandsschutz.

Ein weiteres Ziel der Planung ist es, den Einzelhandel entsprechend den Inhalten des Einzelhandelsentwicklungskonzepts so zu steuern,

dass die Nahversorgung gesichert und die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion als Versorgungsschwerpunkt und Stadtteilzentrum gestärkt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß Paragraph 13 BauGB durchgeführt, da es sich im Sinne der Paragraph 9 Absatz 2b und Paragraph 9 Absatz 2a in Verbindung mit dem Paragraph 13 BauGB um einen sektoralen Bebauungsplan handelt.

2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt über den Südwestlichen Kreuzungsbereich der Nadorster Straße und der Kreyenstraße bis zum Beginn des Bebauungsplans 580 im Süden. Der Geltungsbereich wird im Osten von der Nadorster Straße und im Westen von den Grundstücksgrenzen, die von der Nadorster Straße erschlossen sind, begrenzt. Im Geltungsbereich sind derzeit Vergnügungsstätten ausnahmsweise und nicht großflächiger Einzelhandel bis 800 Quadratmeter Verkaufsfläche allgemein zulässig. Von den Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ können in diesem Bereich störende Wirkungen ausgehen können.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 (Neubekanntmachung Juni 2014) stellt für die Flächen im Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Da in der vorliegenden Planung ausschließlich Festsetzungen zur Steuerung der Nutzungsart Vergnügungsstätten mit dem Fokus auf Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und zur Steuerung des Einzelhandels getroffen werden, mit denen Regelungen innerhalb des bestehenden Gebäudebestandes zu Nutzungen getroffen und keine Gebietskategorien festgesetzt werden, die dem Flächennutzungsplan widersprechen, ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

3.2 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-VO 2017)

Die Verordnung zum Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017 des Landes Niedersachsen wurde am 6. Oktober 2017 neu bekannt gemacht und mit der Änderungsverordnung vom 07. September 2022 in Teilen geändert. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten beziehungsweise zu berücksichtigen. Gemäß Paragraph 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitplanungen den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im LROP wird Oldenburg als Oberzentrum festgelegt. Zum Einzelhandel werden in Kapitel 2.3 (Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels) Aussagen zu neuen Einzelhandelsgroßprojekten getroffen. Hierzu zählen laut Begründung zu Ziffer 02 Satz 1 des LROP

auch Erweiterungen oder Nutzungsänderungen bestehender Einzelhandelsgroßprojekte beziehungsweise Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nach Realisierung die Kriterien des Paragraph 11 Absatz 3 Nummer 1 bis 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO; Einkaufszentrum, großflächiger Einzelhandel) erfüllen. Dies sind alle Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 Quadratmeter.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit Einzelhandelsbetriebe zulässig, die sich nach Paragraph 34 BauGB in die städtebauliche Struktur eines Mischgebietes einfügen würden und die somit eine Verkaufsfläche von maximal 800 Quadratmeter erreichen dürfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird der Einzelhandel entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts so gesteuert, dass Ansiedlungen und/oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur als nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig sind. Weitergehend setzt der Bebauungsplan fest, dass nur Einzelhandel mit den Sortimenten Kraftfahrzeuge und Brenn-, Kraft oder Schmierstoffe zulässig sind und weiterer Einzelhandel nur ausnahmsweise und untergeordnet zulässig ist. Insofern werden das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot nicht berührt beziehungsweise eingehalten.

3.3 Stadtentwicklungsplanung

Gemäß Paragraph 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB ist für die Aufstellung des Bebauungsplans das Vergnügungsstättenkonzept maßgeblich zu berücksichtigen, welches mit Beschluss des Rates vom 19. Dezember 2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Ziel des Vergnügungsstättenkonzepts ist es, eine einheitliche, transparente und stadtweite Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten zu sein.

Das Konzept identifiziert städtebaulich sensible Bereiche, die für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ ungeeignet sind, sowie hinreichend stabile Gebiete, in denen sie verträglich sind. Dabei werden unter anderem schutzbedürftige Anlagen und Einrichtungen, wie Glaubenseinrichtungen, Schulen und Kindertagesstätten sowie Einrichtungen mit der Zielgruppe suchtgefährdeter Personen, als sensible Nutzungen beachtet. Diese weisen in der Regel ein hohes Konfliktpotenzial mit den Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ auf. Das Konzept formuliert als Ziel für das Plangebiet, die Siedlungsstruktur und die vorhandenen sensiblen Nutzungen vor den städtebaulichen Auswirkungen von Spielhallen und Wettbüros zu schützen (siehe Tabelle 1). Sensible Nutzungen in der Umgebung befinden sich an der Nadorster Straße 298/302 (Krippe, Kindergarten und Alten- und Pflegeheim) und am Deelweg 14 (Krippe, Kindergarten und Kirche).

Zum Verständnis wird zunächst erklärend dargelegt, was Vergnügungsstätten überhaupt sind, was die Störpotenziale von Vergnügungsstätten sind und wo sie grundsätzlich gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sein können.

Bauplanungsrechtlich können Vergnügungsstätten als „gewerbliche Einrichtungen (Gewerbebetriebe besonderer Art), die der kommerziellen Freizeitgestaltung, Zerstreuung und Entspannung, dem geselligen Beisammensein, der Bedienung der Spielleidenschaft oder Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen der Menschen dienen“ (Weidmann, 2011) definiert werden. Ergänzend können Vergnügungsstätten als Anlagen und Betriebe, die im Dienstleistungsbereich gewerbsmäßig, ohne ausschließlich und hauptsächlich Getränke und Speisen darzubieten, der Unterhaltung dienen, Veranstaltungen durchführen oder ein bestimmtes Triebverhalten ansprechen und dabei weder ein höheres Interesse an Kunst, Kultur und Wissenschaft noch sportliche Zwecke verfolgen, definiert werden. Typische Vergnügungsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Lasertag-Anlagen, Spielhallen/Spielcasinos, Wettbüros oder Swingerclubs (vergleiche Jeromin, 1988: 15). Städtebaulich relevant sind diese Nutzungen, weil sie oftmals einen großen Einzugsbereich sowie nächtliche Nutzungszeiten haben und somit erhebliche Immissionen verursachen können, zudem haben sie aufgrund ihrer äußeren Gestaltung häufig städtebauliche Auswirkungen, die störend wirken können (siehe Tabelle 1).

In der Anwendung des Bauplanungsrechts wird zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterschieden. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten haben entsprechend ihrer allgemeinen Zulässigkeit in Kerngebieten (MK) einen über die Stadtviertel hinausreichenden größeren Einzugsbereich und sind als zentraler Dienstleistungsbetrieb für ein größeres, allgemeines Publikum erreichbar. Sie sind aufgrund ihres Störpotenzials gemäß Paragraf 7 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO nur in Kerngebieten allgemein zulässig und können in Gewerbegebieten gemäß Paragraf 8 Absatz 3 Nummer 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Im Gegensatz zu den kerngebietstypischen Vergnügungsstätten haben die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Sinne des Paragraf 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO einen geringeren Einzugsbereich und eine geringere Flächengröße. Hierunter sind im Wesentlichen Vergnügungsstätten zu fassen, die der „üblichen“ Betätigung in einem Stadtviertel dienen.

Die Abgrenzung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterscheidet sich je nach Kategorie, unter der die Vergnügungsstätte zu fassen ist, und ist Gegenstand von zahlreichen obergerichtlichen Entscheidungen. Im Hinblick auf Spielhallen ist die Abgrenzung durch obergerichtliche Rechtsprechungen an einem Schwellenwert orientiert. Die Grenze zu kerngebietstypischen Spielhallen liegt demnach bei etwa 100 Quadratmeter Nutzfläche. In Verbindung mit der geltenden Fassung der Spielverordnung (SpielV) 2006 liegt somit die maximale Anzahl an Geldspielgeräten in

nicht kerngebietstypischen Spielhallen bei acht (ein Geldspielgerät pro 12 Quadratmeter Nutzfläche gleich 96 Quadratmeter Nutzfläche).

Bei der Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, insbesondere bei Spielhallen, ist der Einzelfall zu betrachten und die Bewertung vor dem Hintergrund der Systematik der geltenden BauNVO zu treffen. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind demnach aufgrund ihrer zentralen Funktion als Dienstleister im Unterhaltungssektor und ihrem daraus resultierenden größeren allgemeinen Publikum und dem damit verbundenen Störpotenzial nur in Kerngebieten allgemein zulässig. Einrichtungen, die aufgrund ihrer Ausgestaltung erheblich niedrigeres Störpotenzial aufweisen, können demgegenüber auch in Mischgebieten, Gewerbegebieten und besonderen Wohngebieten verträglich und damit zulässig sein.

Außerdem kann der mit jeder Vergnügungsstätte typischerweise verbundene Zu- und Abgangsverkehr und die damit ausgelösten Geräusch- und sonstigen Immissionen als weitere Merkmale geeignet sein, eine Vergnügungsstätte als „kerngebietstypisch“ zu qualifizieren.

Die Bewertung der städtebaulichen Störpotenziale nach den Unterarten erfolgt nach dem Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Oldenburg 2022 in der folgenden Tabelle:

Störpotenzial mit städtebaulichen Auswirkungen	Unterart Spiel	Unterart Freizeit	Unterart Erotik (inkl. Sex-shops*)	Bordelle*
Lärmemission	(X)	X	X	X
Hohes Verkehrsaufkommen (teilw. während typischer Ruhezeiten in den Abendstunden)	X	X	X	(X)
Negative Beeinträchtigung des Ortsbildes durch bauliche Gestaltung	X	(X)	(X)	(X)
Auslösung von „Trading-Down“-Effekten	X		(X)	X
Auslösung von Imageverlusten des Gebietes	X		X	X
Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges	X			
Auslösung von Nutzungskonflikten mit städtebaulich gewünschten Nutzungen	X	(X)	X	X
X: Störpotenzial für alle Unterarten (x): Potenzielles Störpotenzial nur für bestimmte Unterarten				

Tabelle 1: Aktuelle städtebauliche Herausforderungen durch *Vergnügungsstätten* (*Vergnügungsstättenkonzept* für die Stadt Oldenburg 2022: Seite 23)

Vergnügungsstätten wurden bis zur Änderung der Baunutzungsverordnung 1990 ausschließlich in Paragraph 7 BauNVO (Kerngebiet) namentlich genannt. In den übrigen Baugebietstypen waren sie den Gewerbebetrieben zuzuordnen. Mit der Baunutzungsverordnung 1990 wurde die Nutzungsart Vergnügungsstätten erstmalig auch in den Baugebietstypen besondere Wohngebiete (Paragraph 4 BauNVO), Dorfgebiete (Paragraph 5 BauNVO), Mischgebiete (Paragraph 6 BauNVO) und Gewerbegebiete (Paragraph 8 BauNVO) erwähnt. Zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und zum Umgang mit Vergnügungsstätten in der Bauleitplanung liegt inzwischen umfangreiche Rechtsprechung und Kommentierung vor.

Allerdings gibt es im Bauplanungsrecht für die einzelnen Unterarten keine abschließende Definition. Grundsätzlich kann die Nutzungsart Vergnügungsstätte in die Unterarten „Spiel“, „Freizeit“ und „Erotik“ unterteilt werden. Diese Kategorisierung ist bei der Beurteilung ihrer Auswirkungen zu beachten. Die Auswirkungen betreffen sowohl ihre gesellschaftliche Akzeptanz als auch ihre städtebauliche Wirkung und die bei Spielhallen und Wettbüros relevante Gefährdung durch die Spielsucht. Die folgende Tabelle verdeutlicht, welche Nutzungen als Vergnügungsstätten zu klassifizieren sind und in welche Unterart diese eingeordnet werden können.

	Art	Vergnügungsstätte	Gewerbe (ggf. auch Verein)
Spiel	Spielhallen/Casinos	x	
	Wettbüros	x	
Freizeit	Diskotheken	x	
	Multiplexkinos	x	
	Bowlingcenter	x	(x)
	Billardclubs	x	(x)
	Nachtlokale	x	(x)
	Varietés	x	(x)
	Nacht-/Tanzbars	x	
	Hochzeitssäle	x	
	Lasertag-Anlagen	x	
	Stripteaselokale	x	
Erotik	Videoshows	x	
	Sexkinos	x	
	Swingerclubs	x	
	Bordelle		x
	Sexshops		x

Tabelle 2: Klassifizierung unterschiedlicher Vergnügungsstätten (*Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Oldenburg 2022: Seite 10*)

Die hier zu betrachtende Unterart „Spiel“ zeichnet sich in Bezug auf die eigentliche Nutzung dadurch aus, dass sie auf kommerzielle Art den Spieltrieb von Menschen bedient. Sie unterscheiden sich hierin von den weiteren vorhandenen Arten von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans, deren Angebote zur leichten Unterhaltung, zur Zerstreuung und/oder zum geselligen Beisammensein

eher ein allgemeineres Publikum ansprechen (zum Beispiel Clubs und Diskotheken).

Zur Auslegung der textlichen Festsetzungen erfolgt an dieser Stelle eine Beschreibung der Betriebsmerkmale der Unterarten von Vergnügungsstätten:

- Spielhallen sind Betriebe, in denen räumlich konzentriert Unterhaltungsautomaten mit Gewinnausschüttung angeboten werden. Betrieblich liegt der Schwerpunkt in der Bereitstellung der Geräte.
- Wettbüros sind kommerzielle Wettannahmestellen, wenn das Verweilen und die kommerzielle Unterhaltung wesentlicher Bestandteil des Angebots sind. Die Möglichkeit zur Verfolgung der Wettangebote oder -ergebnisse an Bildschirmen, ein gastronomisches Angebot sowie ein Besucher-WC können hierauf hinweisen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der übrigen Unterarten von Vergnügungsstätten aus der obenstehenden Tabelle 2 wird durch diesen Bebauungsplan nicht gesteuert. Nicht zu den Vergnügungsstätten im planungsrechtlichen Sinne und damit ebenfalls nicht von den Regelungen dieses Bebauungsplans erfasst sind Schank- und Speisewirtschaften sowie reine Wettannahmestellen, die den Gewerbebetrieben zuzuordnen sind.

Für die Beurteilung eines Vorhabens und seine planungsrechtliche Zulässigkeit in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ist im Baugenehmigungsverfahren die Betriebsbeschreibung gemäß der Niedersächsischen Bauvorlagenverordnung zum Bauantrag entscheidend. Werden Nutzungen mit anderen als hier gewählten Bezeichnungen beantragt, beispielsweise eine „Sportbar“, gilt der Ausschluss auch für diese Vorhaben, sofern die Betriebsmerkmale der ausgeschlossenen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ entsprechen oder vergleichbar sind. Die Betriebsbeschreibung ist auch für die Beurteilung von Vorhaben entscheidend, die sich zunächst nicht eindeutig einer Nutzungsart zuordnen lassen, wie zum Beispiel eine Gaststätte mit AutomatenSpielgeräten.

Für Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ geeignete Standorte im Stadtgebiet befinden sich laut Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Oldenburg im Norden in den Gewerbegebieten „Mellumstraße“, „Wilhelmshavener Heerstraße Nord“ und „Baumschulenweg“ sowie dem Fachmarktzentrum „Stubbenweg“. Im Westen der Stadt sind Bereiche des Fachmarktzentrums „Wechloy“ sowie der Gewerbegebiete „Edewechter Landstraße“ und „Johann-Justus-Weg“ ermittelt worden. Im Süden sind Teile des Gewerbegebiets „Tweelbäke“ und im Osten Bereiche der Gewerbegebiete „An der Braker Bahn“, „Lesumstraße“ und „Stedinger Straße/Holler Landstraße“ als grundsätzlich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ geeignet bewertet worden. Für die nicht geeigneten Standorte empfiehlt das Vergnügungsstättenkonzept, Spielhallen und Wettbüros planungsrechtlich

auszuschließen. Die Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts ins Planungsrecht erfolgt schrittweise.

Weiterhin ist das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2024, welches am 16. Dezember 2024 vom Rat der Stadt Oldenburg als städtebauliche Konzept im Sinne des Paragraf 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB beschlossen wurde, zu beachten. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept ist sowohl die Voraussetzung als auch die Leitlinie für die textlichen Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels.

Für den Bereich des Geltungsbereichs, der außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt, sind Entwicklungen derart zu steuern, dass sie nicht im Widerspruch zum EINZEHANDESENTWICKLUNGSKONZEPT stehen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gleich welchen Sortiments, unbeachtlich der Größe, ist laut den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzept grundsätzlich im Einzelfall zu prüfen. Zur Stärkung der Nahversorgungszentren Nadorster Straße Süd und Nadorster Straße Nord soll sich die Einzelhandelsentwicklung dort konzentrieren und nicht auf Standorte außerhalb entlang der Nadorster Straße. In letztgenannten Bereichen, die derzeit nach Paragraf 34 BauGB zu beurteilen sind und in denen bisher Betriebe bis 800 Quadratmeter Verkaufsfläche zulässig wären, sollen zukünftig nur noch Handel mit Kraftfahrzeugen, Brenn-, Schmier- und Kraftstoffen allgemein zulässig sein. Zudem ist deutlich untergeordnete Einzelhandel im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung zulässig. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept sind diese als „sonstige nicht integrierte Lagen“ definiert.

Weitere für den Bebauungsplan relevante konzeptionelle Aussagen und Ziele enthält das Stadtentwicklungsprogramm 2025, welches in seiner Strategie zur städtebaulichen Entwicklung mit dem Ziel des Bebauungsplans übereinstimmt die zentralen Versorgungsbereiche als Standorte des Einzelhandels, der Dienstleistung und der Gastronomie zu erhalten und zu stärken sowie die Radialen der Stadt, zu denen die Nadorster Straße zählt, für ein städtebaulich hochwertiges Nutzungsangebot vorzusehen.

3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet betrifft keine bereits rechtskräftigen Bebauungspläne. Im Norden reicht der Geltungsbereich bis zum Bebauungsplan 225. Im Süden bis an den Bebauungsplan 580 sowie der 4. Änderung des Bebauungsplans 580. Im Osten grenzt der Bebauungsplan 399 an den Geltungsbereich. Der westlich angrenzende Bereich an den Geltungsbereich ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des Paragraf 34 BauGB mit der Charakteristik eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zu beurteilen.

4. Bestandsbeschreibung

Der gesamte Geltungsbereich weist eine mehrere Nutzungen des Einzelhandels sowie an Dienstleistungen auf. Für die Stadt Oldenburg ist dieser Bereich aufgrund der Funktion der Nadorster Straße als Ein- und Ausfallstraße städtebaulich bedeutsam, wenngleich es im Geltungsbereich deutliche städtebauliche Missstände gibt. Der Straßenraum bietet gegenwärtig nur eine sehr geringe Aufenthaltsqualität.

Die Erreichbarkeit des Geltungsbereichs ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Nadorsterstraße, als eine der zentralen Radialen im Stadtgebiet, gegeben. Hierüber besteht Anschluss an die Landesstraße 865 welche im Weiteren an die Bundesautobahnen A 28 und A 29 anbindet. Die Erreichbarkeit für den MIV ist als gut zu bewerten. Der Geltungsbereich ist über eine Bushaltestellen an der Nadorster Straße an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen umfassen Einzelhändler, deren Hauptsortimente Tiernahrung beziehungsweise Lebensmittel umfassen. Eine ehemalige und unter Denkmalschutz stehende Tankstelle beherbergt eine Autovermietung. Eine weitere Tankstelle mit angeschlossener Autowaschstraße und Schnellrestaurant befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich. Des Weiteren befindet sich in einem Gebäude im ersten Obergeschoss eine Tanzschule.

Die besondere städtebauliche Bedeutung des Geltungsbereichs entlang einer der wichtigsten Radialen der Stadt und zum Teil in bedeutenden zentralen Versorgungsbereichen bedarf einer angemessenen städtebaulichen Steuerung der dort zulässigen Nutzungen, um Konflikte mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Oldenburg und der Nutzungen untereinander zu vermeiden.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der planerischen Ziele zur Steuerung des Einzelhandels und zur Steuerung von Vergnügungsstätten bietet das Baugesetzbuch (BauGB) im Paragraph 9 Absatz 2a und Paragraph 9 Absatz 2b die Möglichkeit sektorale Bebauungspläne zum Schutz von zentralen Versorgungsgebieten sowie zur Steuerung von Vergnügungsstätten aufzustellen. Diese sind für Bereiche, die bisher - und abgesehen von den genannten Inhalten auch weiterhin - nach Paragraph 34 BauGB zu beurteilen sind, vorgesehen.

Vergnügungsstätten

Die Umsetzung des planerischen Ziels zur Steuerung der Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ ermöglichen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Baugebiete durch Ausschluss beziehungsweise indem bestimmte Nutzungen ausnahmsweise zulässig sind (Paragraph 1 Absatz 5 und Paragraph 1 Absatz 9 BauNVO) im Rahmen der Bauleitplanung. Dementsprechend

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt, dass Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ unzulässig sind.

Der Bebauungsplan 858 regelt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ in Bezug auf die Bodennutzung und die städtebauliche Entwicklung. Als örtliches Recht bestimmt er somit abschließend darüber, ob eine bestimmte Vergnügungsstätte am jeweiligen Standort nach der Art der baulichen Nutzung zulässig ist. Als Voraussetzung für die Nutzung und den Betrieb einer Vergnügungsstätte bestehen weitere gesetzliche Anforderungen aus anderen Rechtsgebieten, die zu erfüllen sind. Hierzu gehören das Bauordnungsrecht gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), die Gewerbeordnung sowie das Glücksspielrecht. Für den Betrieb von Spielhallen oder die Veranstaltung oder Vermittlung von öffentlichem Glücksspiel sind somit auch eine gewerberechtliche Erlaubnis nach Paragraph 33i Gewerbeordnung (GewO) und eine glücksspielrechtliche Erlaubnis nach Paragraph 24 Glücksspielstaatsvertrag (GlüStV) erforderlich.

Der Bebauungsplan 858 definiert die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“. Die Erfüllung der genannten weiteren Voraussetzungen zum Betreiben einer Spielhalle oder eines Wettbüros bleiben hiervon unberührt. Die Inhalte des Bebauungsplans umfassen den Ausschluss dieser Vergnügungsstätten im Geltungsbereich durch textliche Festsetzungen. Die Festsetzung umfasst mit der Unterart „Spiel“ Vergnügungsstätten, die in Bezug auf ihr Angebot, die Außendarstellung und die Zielgruppe städtebauliches Störpotenzial für das Plangebiet mitbringen.

Die allgemeine städtebauliche Zielsetzung zur Regelung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans und das zu Grunde liegende Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Oldenburg wurden bereits im Kapitel 3.2 erläutert. Die konkrete Betrachtung für das Plangebiet bestätigt dabei die wesentlichen Steuerungsempfehlungen aus dem Konzept:

Aufgrund der städtebaulichen Strukturen, beginnender Trading-Down-Prozesse sowie der städtebaulichen Zielstellung des Erhalts und der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche, wie sie unter anderem im Einzelhandelsentwicklungskonzept und im Vergnügungsstättenkonzept festgehalten sind, sollen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ nicht mehr zulässig sein. Bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ sind ein Imageverlust sowie eine Störung des Boden- und Mietpreisgefüges zu befürchten. Durch die Gestaltung der genannten Vergnügungsstätten ist zudem von einer Störung des Stadtbildes auszugehen.

Einzelhandel

Für den Geltungsbereich wird der Einzelhandel zwei Ausnahmen ausgeschlossen. Weiterhin zulässig ist der Handel mit Kraftfahrzeugen, Brenn-, Schmier- und Kraftstoffen. Als zweite Ausnahme sind deutlich

untergeordnete Einzelhandelsbetriebe im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung zulässig.

Diese Festsetzung entspricht den Inhalten des Einzelhandelsentwicklungskonzepts, dass sich der Einzelhandel, der über die direkte Nahversorgung hinausgeht, auf die Schwerpunkte wie die zentralen Versorgungsbereiche und die zentralen Bereiche Nahversorgung sowie die Fachmarktzentren konzentrieren soll. Autohandel ist nicht Teil des Einzelhandelsentwicklungskonzepts.

Um den vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb nicht über ein verträgliches und zumutbares Maß hinaus in seinen Nutzungsrechten und Nutzungsmöglichkeiten einzuschränken und auch zum Erhalt und zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze wird dem Eigentumsschutz Rechnung getragen und im vorliegenden einfachen Bebauungsplan der nicht mehr genehmigungsfähigen Einzelhandelsnutzungen gemäß Paragraf 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz zugestanden und Regelungen für Erweiterung, Änderung oder Erneuerung im Falle eines unvorhersehbaren Schadenfalls (zum Beispiel 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 beziehungsweise die Sortimente beibehalten werden. Hierdurch werden Modernisierungen beziehungsweise 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. Die Vergrößerungsmöglichkeiten werden als geringfügig und somit ohne negative städtebauliche Auswirkungen betrachtet.

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

Erneuerungen der Anlagen beziehungsweise der Einzelhandelsnutzung durch Neuerrichtung sind nur nach Zerstörung, zum Beispiel 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. Insofern können bei einem Schicksalsschlag beziehungsweise einer Notlage ungerechtfertigte Härten vermieden werden.

6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen und privaten Belange, Planungsalternativen, Abwägung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ entsprechend den Empfehlungen des durch den Rat der Stadt Oldenburg beschlossenen Vergnügungsstättenkonzepts sowie zur Steuerung des Einzelhandels entsprechend den Vorgaben des ebenfalls durch den Rat der Stadt Oldenburg beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzepts getroffen. Durch die Bauleitplanung werden die Konzeptinhalte im Planungsrecht umgesetzt und erhalten so rechtliche Verbindlichkeit.

Dabei wurden die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Insbesondere fanden die städtebaulichen Belange, geregelt in Paragraph 1 Absatz 6 Nummer 2 (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung), Nummer 3 (soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung), Nummer 4 (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile), Nummer 5 (Baukultur, Denkmalschutz, Ortsbild), Nummer 6 (Gottesdienst und Seelsorge), Nummer 8 (Wirtschaft) und Nummer 9 (Verkehr), Berücksichtigung.

Aber auch die privaten Belange der Betreiberinnen und Betreiber von Vergnügungsstätten, des Einzelhandels sowie die Interessen der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, etwa an der Ansiedlung von Vergnügungsstätten an bestimmten Standorten oder an der Beibehaltung der - sich aus den bisherigen rechtlichen Grundlagen des Paragraph 34 BauGB ergebenden - Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und sich städtebaulich einfügenden Einzelhandelsbetrieben, wurden berücksichtigt und in die Abwägung einbezogen.

Zwar wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans eine zukünftige maximale Verwertbarkeit der Grundstücke eingeschränkt. Ein Anspruch hierauf kann jedoch nicht erhoben werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann eine Gemeinde durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben, wenn hinreichend gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für die Planung sprechen. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ im Plangebiet wird im Sinne einer Abwägung für zumutbar gehalten. Ebenso die Festsetzung, dass sich Einzelhandelsbetriebe nur mit den festgesetzten Sortimenten oder als untergeordnet und im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einer Gewerbenutzung zulässig sind.

Mit diesem Bebauungsplan werden die Empfehlungen aus dem Vergnügungsstättenkonzept für die Radialen der Stadt umgesetzt. Das Vergnügungsstättenkonzept ist als besonderer, schwerwiegender Abwägungsbelang in die

Bauleitplanung der Stadt einzustellen und entfaltet so seine Wirkung als städtebauliches Konzept im Sinne des Paragraph 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB. Zudem wird durch den Bebauungsplan das für den Geltungsbereich wesentliche Ziel des Einzelhandelsentwicklungskonzepts umgesetzt, die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und ihre Entwicklung nicht durch städtebauliche Fehlentwicklungen im übrigen Stadtgebiet zu beeinträchtigen. Die Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzepts sind ebenso ein schwerwiegender Abwägungsbelang, der entsprechende Gewichtung in der Bauleitplanung findet, wie die des Vergnügungsstättenkonzepts, da es ebenfalls ein städtebauliches Konzept im Sinne des Paragraph 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB ist.

Die Festsetzungen erfolgen vor dem Hintergrund der Sicherung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem „Nadaorster Straße Nord“ und dem „Scheideweg“ und der städtebaulichen Bedeutung der Nadorster Straße als Radiale. Ziel des Bebauungsplans ist es, die Versorgungsfunktion im Geltungsbereich zu erhalten und störende Entwicklungen zu beseitigen und auch fernzuhalten.

Zur Erreichung der im Vergnügungsstättenkonzept und im Einzelhandelsentwicklungskonzept aufgezeigten Zielsetzungen,

- der Sicherung und Stärkung der Haupteinzelhandelslagen sowie der Nutzungsmischung entlang des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs, des Schutzes des Stadtbildes, insbesondere der Auflagen in den zentralen Versorgungsbereichen,
- der Weiterentwicklung und des Erhalts der Einzelhandelsstruktur; der Vermeidung von funktionalen und gestalterischen Brüchen in den zentralen Versorgungsbereichen und entlang der Radialen,
- des Schutzes der Wohnnutzung und sonstiger schutzwürdiger Nutzungen in Misch- und Wohngebieten,
- der Freihaltung von Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe und Vermeidung von Verdrängungseffekten,

ist der Ausschluss weiterer Vergnügungsstätten und die Begrenzung der Einzelhandelsentwicklung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche erforderlich.

Mildere Mittel, wie zum Beispiel reine Gestaltungsvorgaben, sind nicht ausreichend, um die im Vergnügungsstättenkonzept festgestellten vielschichtigen negativen Auswirkungen von Spielhallen und Wettbüros zu vermeiden und Trading-Down-Prozesse zu verhindern. Es ist davon auszugehen, dass mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich negative städtebauliche Auswirkungen unter anderem in Form von zusätzlichen, nächtlichen Lärmemissionen, einer Störung des Stadtbildes durch Fensterfronten und Werbeanlagen sowie Verzerrungen des Bodenpreisgefüges erzeugt werden. Diese Entwicklungen könnten sich negativ auf eine weitere gewünschte städtebauliche sowie gewerbliche und wohnbauliche Entwicklung in diesem Gebiet auswirken.

Die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer an einer möglichst wirtschaftlichen Nutzung ihrer im Plangebiet gelegenen Grundstücke werden durch die Nutzungsausschlüsse nicht unangemessen

beeinträchtigt, wenn ihnen - wie hier - eine hinreichende Bandbreite möglicher Nutzungen verbleibt. Da nur die Nutzungsart Vergnügungsstätten Unterart „Spiel“ ausgeschlossen und die Ansiedlung von Einzelhandel gesteuert werden soll, kann bei Neubauten oder Nutzungsänderungen das gesamte sonstige Spektrum der gemäß Paragraf 8 BauNVO (Gewerbegebiet) in Verbindung mit Paragraf 34 BauGB zulässigen Nutzungen weiterhin ausgeübt werden.

Betreiberinnen und Betreiber von Vergnügungsstätten finden in anderen Bereichen des Stadtgebiets die Möglichkeit, Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ zu betreiben. Mit dem Vergnügungsstättenkonzept wird konzeptionell für das gesamte Stadtgebiet dargelegt, dass ausreichend Standorte für Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ vorhanden sind, um den Bedarf der Bevölkerung, entsprechenden Angeboten nachzugehen, zu erfüllen. Im Stadtgebiet sieht das Vergnügungsstättenkonzept Positivbereiche, in denen diese Arten der Vergnügungsstätten zulässig sein sollen beziehungsweise sind. In der Innenstadt befindet sich ein Positivbereich in der Ritterstraße. Ein weiterer wird perspektivisch das Einkaufszentrum „Schlosshöfe“ sein. Des Weiteren sieht das Vergnügungsstättenkonzept noch vergleichbare Bereiche in den Gewerbegebieten „Mellumstraße“, „An der Braker Bahn“, „Lesumstraße“, „Stedinger Straße/Holler Landstraße“, „Tweelbäke“, „Edewechter Landstraße“, „Johann-Justus-Weg“, „Wilhelmshavener Heerstraße Nord“ und „Baumschulenweg“ sowie den Fachmarktzentren „Stubbenweg“ und „Wechloy“ vor, in denen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ zulässig sind oder zukünftig sein sollen.

Einzelhandelsbetriebe können sich ansiedeln, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienen. Andere Formen des Einzelhandels sind in den zentralen Versorgungsbereichen, den Fachmarktzentren und in wenigen Fällen in den Gewerbegebieten (beispielsweise der sogenannte Annexhandel oder generell der Autohandel) anzusiedeln. Die Fachmarktzentren und die zentralen Versorgungsbereiche sind im Einzelhandelsentwicklungskonzept dargelegt.

Bestehende Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ mit einer rechtskräftigen Baugenehmigung dürfen auch weiter in den Bereichen betrieben werden, in denen diese Nutzung gemäß der Satzung nicht mehr zulässig ist. Dieser passive Bestandsschutz ist erst verwirkt, wenn eine andere Nutzung beantragt, genehmigt und realisiert ist, oder die Nutzung dauerhaft aufgegeben wurde. Für die betroffenen Vergnügungsstätten ergeben sich somit keine unmittelbaren Auswirkungen durch diesen Bebauungsplan.

Die Einschränkungen für die Eigentümerinnen und Eigentümer von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet sollen nur so weit gehen, wie dies zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlich ist. Daher wurde anhand der Erkenntnisse aus dem Vergnügungsstättenkonzept für die Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ im Geltungsbereich konkret geprüft, inwieweit ein über den passiven baurechtlichen Bestandsschutz hinausgehender aktiver planungsrechtlicher Bestandsschutz durch eine Fremdkörperfestsetzung möglich - und mit den städtebaulichen Zielen vereinbar - ist. Für den Einzelhandel ergab sich bei der wesensgleichen Prüfung das vergleichbare Ergebnis.

Eine „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß Paragraf 1 Absatz 10 BauNVO lässt Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden Nutzungen zu und den Eigentumsrechten der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer in höherem Umfang Rechnung tragen. Diese ist für den Lebensmittelhändler und dem Geschäft für Haustierbedarf und Tiernahrung an der Nadorster Straße angebracht. Da im Bestand aufgrund der integrierten und etablierten Lage keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erkennen sind. Die Erweiterung von Spielhallen und Wettbüros hingegen hätte im Plangebiet weitere Beeinträchtigungen der städtebaulichen Struktur und der Funktionalität der nächstgelagerten zentralen Versorgungsbereiche „Scheideweg“ und „Nadorster Straße Nord“ und der im Plangebiet auch vorhandenen weiteren gewerblichen Nutzungen zur Folge. Es würden negative städtebauliche Auswirkungen eintreten, insbesondere durch eine Störung des Stadtbildes und einen Imageverlust sowie einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges. Die - durch einen erweiterten Bestandsschutz durch Fremdkörperfestsetzungen - mögliche räumliche oder betriebliche Ausweitung solcher Betriebe steht im Widerspruch zu den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Ein erweiterter Bestandsschutz wird daher für diese Betriebe nicht gewährt.

Allgemein hat durch die Orientierung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung die Sicherung der städtebaulichen Funktion der bebauten Gebiete, auch zur Vermeidung einer durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nachteiligen Auswirkungen, Gewicht. Das Interesse der Bevölkerung an einer gut funktionierenden Nahversorgung und der Begrenzung negativer städtebaulichen Entwicklung ist jedoch höher zu bewerten als eine mögliche maximale Gewinnerzielung einzelner Grundstücks- oder Immobilienbesitzerinnen und -besitzer sowie Betreiberinnen und Betreiber von Vergnügungsstätten. Die Zurücksetzung der privaten Belange auf den passiven Bestandsschutz zur Sicherung des Allgemeinwohls wird daher als nicht unverhältnismäßig angesehen.

Weder Belange der Raumordnung, der Landes- und Regionalplanung sowie der Flächennutzungsplanung noch weitergehender Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Bodendenkmalpflege werden durch diesen Bebauungsplan berührt und waren daher nicht als Abwägungsbelang einzubeziehen. Durch die Bauleitplanung wird die Stadt ihrem Auftrag einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung aller Belange gerecht.

7. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße 1,1 Hektar

davon im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Paragraf 34 BauGB) 1,1 Hektar

8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Es entstehen durch den Bebauungsplan 858 Kosten für den Verwaltungsaufwand der Verfahrensabwicklung und die Planung.

9. Gutachten und Quellenangaben

Gutachten:

- Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Oldenburg 2022
- Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Oldenburg 2024

Quellenangaben:

- Jeromin, Doktor Curt M. (1988): Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet 1988. Ohne Ort.
- Weidmann (2011): Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten – Vortrag beim vhw-Seminar in Dortmund.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am **XX. Monat 202X** zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg,